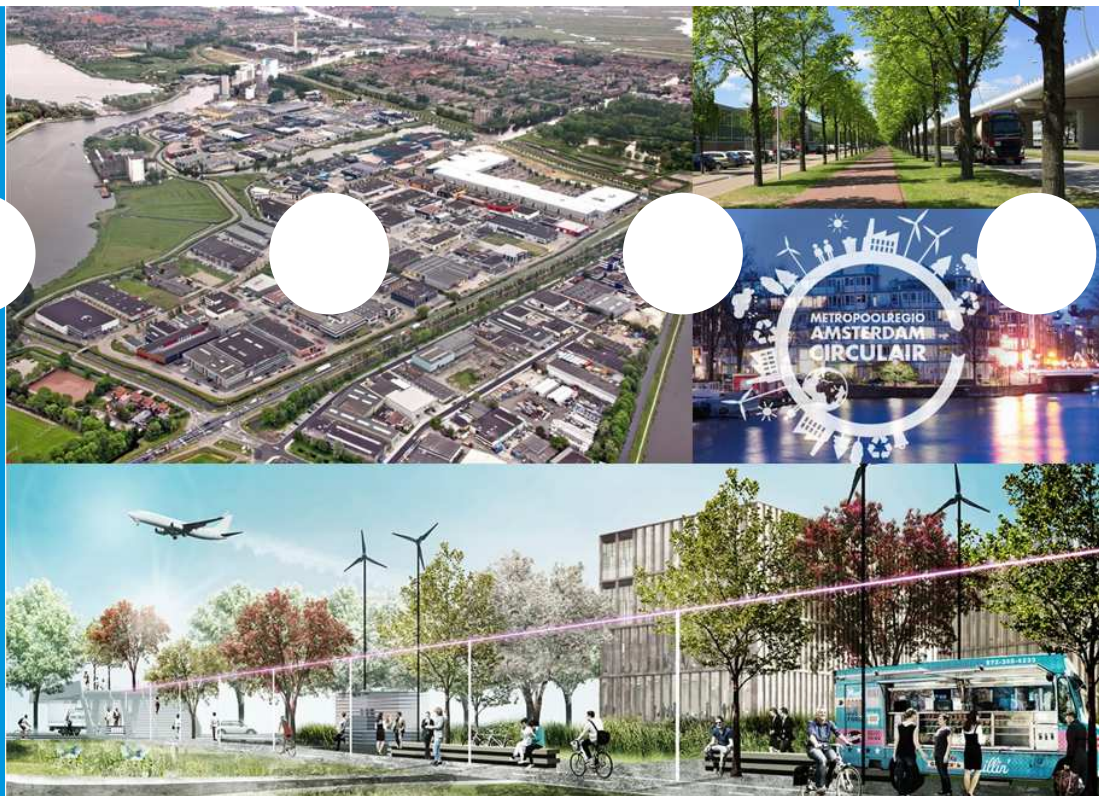




Herstructureringsopgave bedrijventerreinen MRA

Hoofdrapport: conclusies voor de MRA

Stec Groep aan Metropoolregio Amsterdam/Plabeka

Evert-Jan de Kort en Jasper Beekmans
5 juli 2018

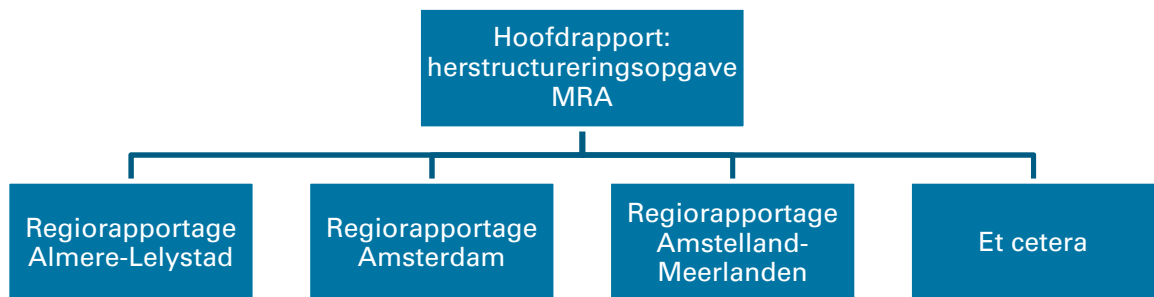
Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
2	Inleiding	4
2.1	Insteek: economische kwaliteit en toekomstwaarde.....	4
2.2	Werkwijze en aanpak	4
2.3	Leeswijzer	5
3	Economische betekenis van bedrijventerreinen	7
3.1	Economisch belang bedrijventerreinen in de MRA	7
3.2	Bestaande instrumenten herstructurering	7
4	Uitkomsten	9
4.1	Fase op de levenscyclus van bedrijventerreinen	9
4.2	Next economy potentie	10
4.3	Conclusies analyse.....	11
4.4	Indicatie van financiële opgave	18
5	Instrumentenmix	20
6	Locatieprofielen	23
6.1	Toelichting op scores locatieprofielen	23
7	Conclusies en aanbevelingen	24
	Bijlage: N-EER model	27

1 Samenvatting

Structuur van dit advies: één hoofdrapport en zeven regiorapportages

Voor u ligt het hoofdrapport met de resultaten, conclusies en aanbevelingen voor de hele MRA. Daarnaast is er per deelregio van de MRA een regiorapportage opgesteld. Daarin gaan we nader in op de resultaten per deelregio.



Belangrijkste bevindingen en aanbevelingen voor de MRA

- We beoordeelden alle bedrijventerreinen in de MRA volgens onze Next Economy Effectrapportage-model (N-EER). In de bijlage zijn het model en alle indicatoren opgenomen. De afbakening van bedrijventerreinen, het aantal hectares, et cetera sluiten aan op de bestaande Plabekamonitor.
- Op basis van de uitkomsten uit ons analysemodel delen we terreinen in vier levensfasen in: fase I, fase II begin, fase II eind en fase III. Ook geven we aan hoe het terrein scoort op next economy (NE) potentie. We onderscheiden terreinen van basis-niveau en basis+-niveau op NE potentie.
- Bijna 70% van het bedrijventerreinenoppervlak bevindt zich in fase I van de economische levenscyclus. De terreinen matchen goed met de eisen en wensen van bedrijven, bijvoorbeeld wat betreft type panden, kavels, (digitale) bereikbaarheid, (milieu)ruimte, et cetera. Dit uit zich ook in goede prestaties van de terreinen op o.a. werkgelegenheid, bedrijvendynamiek, leegstand en toegevoegde waarde. Circa 30% van het bedrijventerreinenoppervlak zit verderop in de levenscyclus. Het grootste deel hiervan in fase II begin (22%), een klein deel is echt (fors) verouderd: 7% van het areaal in fase II eind en 3% in fase III. Voor sommige van deze terreinen zijn transformatieplannen, veelal naar woningbouw.
- Sterk is dat een flink areaal van de MRA-terreinen goede papieren heeft om in te spelen op belangrijke next economy trends als circulaire economie, smart industry, open innovatie, smart logistics en robotisering. Bijna 20% van de circa 280 terreinen, in oppervlak meer dan 50%, is van basis+-niveau. Omvang, ligging, aanwezige rest- en grondstoffenstromen, trekkers op de locatie, maar bijvoorbeeld ook milieuruimte, digitale infrastructuur, multimodaliteit, organisatie en samenwerking zijn hiervoor geanalyseerd.
- Per levensfase geven we een indicatie van te nemen maatregelen en in te zetten instrumenten. Per terrein is het altijd maatwerk welke instrumenten kunnen worden ingezet. In het algemeen geldt dat de opgave voor de MRA is verschoven van fysieke ingrepen naar aandacht voor beheer en organisatie.
- Globaal is becijferd dat de resterende herstructureringsopgave een gezamenlijke investering vergt van bedrijven en overheden in de MRA van € 200 tot € 400 miljoen. Instrumenten als HIRB en Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen (PHB) hebben de afgelopen jaren hun nut bewezen, zo laat een vergelijking zien tussen de opgave in 2010 en de huidige opgave. Mede door inzet van deze instrumenten is herstructurering hoog op de agenda gebleven en zijn concrete projecten gerealiseerd.
- Inclusief afgeleide werkgelegenheid hangt circa 40-50% van de MRA-economie samen met bedrijventerreinen. Ruimte voor bedrijvigheid is cruciaal, ook voor een stedelijke regio als de MRA. Dit rapport kan als bouwsteen dienen in de verstedelijkingsdiscussie.

2 Inleiding

2.1 Insteek: economische kwaliteit en toekomstwaarde

De laatste tien jaar is circa 70% van de herstructureringsopgave in de MRA aangepakt. Tegelijkertijd komen weer nieuwe opgaven op bedrijventerreinen af, zoals verstedelijkingsdruk/transformatie, verkleuring, ontwikkelingen als circulaire economie, meer aandacht voor duurzaamheid, hogere eisen aan (digitale) bereikbaarheid en nieuwe vormen van beheer. Op enkele plekken in de MRA is ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen nog aan de orde, maar het effect van de geschetste opgaven op de bestaande voorraad is vele malen groter. Om de bestaande voorraad bedrijventerreinen zo goed mogelijk op de toekomst voor te kunnen bereiden en in te kunnen spelen op belangrijke trends is het van belang om de huidige waarde en potentie van terreinen scherp in beeld te brengen. Bedrijventerreinen die passen bij de marktvraag en trends én die toekomstwaarde hebben, zijn cruciaal voor het toekomstige verdienvermogen en de internationale competitiviteit van de MRA.

Herstructurering van bedrijventerreinen is het belangrijkste middel om terreinen die met veroudering kampen, weer een zetje in de goede richting te geven. Van oudsher zijn bedrijventerreinbeoordelingen en herstructureringsmaatregelen erg ruimtelijk ingestoken. Echter, niet elk bedrijf zit te wachten op nette, aangeharkte terreinen, waar de traditionele manier van herstructureren vanuit gaat. Er is bijvoorbeeld een toenemende voorkeur van verschillende typen bedrijven voor een stoere, industriële werkomgeving in of tegen het stadscentrum. En deze locaties mogen best rauw en rommelig zijn. Ofwel: een bedrijventerrein hoeft niet per definitie mooi en hoogwaardig te zijn (qua uitstraling) om goed te functioneren.

Veroudering is pas problematisch als het een onderliggende, economische oorzaak heeft. Bijvoorbeeld omdat panden, kavels en de locatie als geheel incourant zijn en niet (meer) aansluiten bij de (nieuwe) vraag van bedrijven, zoals die bijvoorbeeld voortkomt uit nieuwe (next economy-)trends als circulaire economie, toenemende robotisering & automatisering en de energietransitie. Hierdoor nemen investeringen en omzetten van bedrijven op het terrein af, neemt leegstand toe, daalt de toegevoegde waarde van het terrein en dalen werkgelegenheid en vastgoedwaardes. Om economische toekomstwaarde van bedrijventerreinen te garanderen en een waardesprong te realiseren (meer investeringen, omzet, banen, toegevoegde waarde, vastgoedwaarde, etc.) moet herstructurering dan ook zo goed mogelijk aansluiten bij de nieuwe opgaven die op bedrijventerreinen afkomen en bij de (veranderende) dynamiek, locatievoorkeuren en investeringsplannen van bedrijven. Kennis en inzicht in de economische waarde en kwaliteit, de mogelijke waardesprong en de toekomstpotentie van terreinen is hiervoor cruciaal.

Tot slot: veel regio's in de MRA kennen een hoge verstedelijkingsdruk. De woningbouwopgave voor Amsterdam en omliggende gemeenten claimt ruimte op bestaande bedrijventerreinen (maar veel ruimte kan en zal ook gevonden worden door intensivering op bestaande woningbouwlocaties). Het in beeld brengen van de economische waarde én de potentie van bedrijventerreinen brengt het belang van bedrijventerreinen voor de regionale economie haarscherp in beeld. Dit kan dienen ter ondersteuning bij het positioneren van bedrijventerreinen in discussies en bij het maken van beleidskeuzes over transformatie, verkleuring of juist het behoud van bedrijventerreinen.

2.2 Werkwijze en aanpak

Om de herstructureringsopgave in beeld te brengen gebruiken we een analysemodel: de Next Economy Effect Rapportage: N-EER. De N-EER is een doorontwikkeling van onze Economische Effect Rapportage (EER). Het model is sinds 2007 ontwikkeld met meerdere Kamers van Koophandel en daarna uitgerold over bedrijventerreinen en andere werklocaties in veel regio's in Nederland. Er zijn inmiddels ruim 400 werklocaties doorgelicht met de EER. Op deze manier is een omvangrijke database en benchmark ontstaan. In de bijlage zit een toelichting op het model en de indicatoren en de scores zijn daarin opgenomen. De

uitkomsten van de analyse worden besproken met de gemeenten in regiosessies. Met de input van de gemeenten uit de sessies ronden we de analyse af.

Herstructurering is een middel om de economische functie van bedrijventerrein te behouden. Dit uitgangspunt staat centraal in dit onderzoek. Transformatie van bedrijventerreinen is een belangrijk thema in delen van de MRA. Op de vraag welke terreinen wel of niet voor transformatie in aanmerking komen, gaan we in dit onderzoek niet in.

Naast de opgave in termen van veroudering en herstructurering gaan we in dit onderzoek ook in op instrumenten die kunnen worden ingezet om de geconstateerde opgaven aan te pakken. En op de kansen en knelpunten die er liggen op de thema's duurzaam beheer, duurzame energie & circulaire economie en mobiliteit.

2.3 Leeswijzer

Hoofdrapport

In het volgende hoofdstuk van dit rapport schetsen we de economische betekenis van bedrijventerreinen voor de MRA. In hoofdstuk 4 leest u de conclusies van het onderzoek, inclusief een financiële paragraaf. In hoofdstuk 5 gaan we in op instrumenten voor herstructurering.

Regiorapporten

Naast dit hoofdrapport is er voor elk van de zeven deelregio's van de MRA een regiorapport opgesteld. Daarin zijn ook de locatieprofielen per bedrijventerrein opgenomen. De teksten in het hoofdrapport en de regiorapporten overlappen deels. Dat komt omdat zowel hoofdrapport als regiorapporten los van elkaar te lezen zijn.

BEGRIPPENLIJST

Bedrijventerreinen

Voor dit onderzoek brengen we de herstructureringsopgave in beeld voor alle bedrijventerreinen in de MRA. De definitie van een bedrijventerrein is gebaseerd op de bestaande monitor bedrijventerreinen van Plabeka. Deze monitor onderscheidt kantorenlocaties en bedrijventerreinen. Voor dit onderzoek kijken we alleen naar bedrijventerreinen. De ruimtelijke afbakening van bedrijventerreinen volgens de monitor wijkt soms af van de afbakening die door gemeenten wordt gehanteerd. Zo zijn de Amsterdamse bedrijventerreinen Sloterdijk II, III en IV in de Plabeka-monitor één bedrijventerrein: Westpoort Zuid. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande monitor en omdat veel statistische informatie alleen voor die ruimtelijke afbakening beschikbaar is, hebben we voor dit onderzoek de ruimtelijke afbakening van bedrijventerreinen aangehouden volgens de Plabeka-monitor. De resultaten uit dit onderzoek kunnen daarmee ook gekoppeld worden aan de bestaande online dashboards met informatie per bedrijventerrein.

Toegevoegde waarde

De toegevoegde waarde drukt de waarde van de productie van bedrijven uit en is daarmee een belangrijke maat voor het economische belang van een bedrijf, bedrijventerrein of regio. Het CBS publiceert alleen cijfers van toegevoegde waarde op COROP-niveau. Wij hebben een methode ontwikkeld om de gemiddelde toegevoegde waarde per arbeidsplaats per sector te berekenen voor elke deelregio van de MRA. Op deelregioniveau geeft dit gemiddelde een betrouwbare indicatie van de toegevoegde waarde. Hoe lager het schaalniveau, hoe groter de kans dat er bij individuele bedrijven afwijkingen zijn ten opzichte van het gemiddelde waarmee we rekenen. We publiceren daarom geen toegevoegde waarde van individuele bedrijventerreinen.

Next economy

De economie zit in een transitie, gebaseerd op een verdere digitalisering, duurzame energietransitie, nieuwe vormen van mobiliteit en andere manieren van organisatie en samenwerking tussen bedrijven. Producten, productieprocessen, productieketens en businessmodellen veranderen hierdoor. Niet alle 'next economy-trends' hebben echter substantiële effecten op de ruimtebehoefte en locatiekeuze van bedrijven. We zien vijf trends die naar onze mening echt duurzaam invloed hebben op de toekomstige ruimtevrage van bedrijven en daarmee op het toekomstperspectief van bedrijventerreinen, te weten: (1) circulaire economie, (2) smart industry, (3) smart logistics, (4) robotisering en (5) open innovatie. Voor een uitgebreide beschrijving van deze trends zie ook het 'whitepaper Next economy' op www.stec.nl.

Levensfase per terrein is beoordeling van kwaliteit, definitief oordeel is altijd maatwerk

Het economische belang van bedrijventerreinen is zeer groot. Herstructurering kan bijdragen aan het borgen van de economische toekomstwaarde. Voor de economische toekomstwaarde van een gemeente of regio is een gevarieerd aanbod bedrijventerreinen zeer belangrijk. Niet alle terreinen hoeven van uitstekende kwaliteit te zijn. Zoals hiervoor bij de inleiding van het onderzoek al is beschreven is ook behoefte aan onafge, rommelige locaties waar geluid, stof en stank mag worden gemaakt. Niet elke ondernemer voelt zich thuis op een terrein dat keurig aangeharkt is. De scores die via het N-EER model aan terreinen worden toegekend zijn een betrouwbare manier om terreinen te beoordelen. De indeling in levensfasen moet echter niet geïnterpreteerd worden als een definitief oordeel over wat er 'mis' is met een terrein. Het gaat om een (belangrijke) invalshoek om naar bedrijventerreinen te kijken, maar het vaststellen van de strategie per terrein of conclusies wat een terrein nodig heeft, is altijd lokaal maatwerk.

3 Economische betekenis van bedrijventerreinen

3.1 Economisch belang¹ bedrijventerreinen in de MRA

Economische waarde bedrijventerreinen MRA			
Areaal	Vestigingen	Banen	Toegevoegde waarde
			
8.505 hectare	22.864 vestigingen op bedrijventerreinen	296.085 banen op bedrijventerreinen (25% van alle banen in MRA) 35 banen per hectare	€ 29 miljard (21% van de totale TW van de MRA) € 3,5 miljoen per hectare

Bedrijventerreinen in de MRA zijn goed voor bijna 300.000 directe banen. Dat is 25% van alle banen in de MRA. Inclusief indirecte banen (banen die niet op bedrijventerreinen zelf liggen, maar er wel mee samenhangen: denk aan de bakker die broden brengt voor in de kantine, accountants, advocaten, schoonmakers, et cetera) schatten we dat circa 35-40% van alle banen in de MRA samenhangt met bedrijventerreinen. Op bedrijventerreinen wordt iets meer dan een vijfde van het bruto regionaal product van de metropoolregio verdiend: met €29 miljard leveren bedrijventerreinen een significante bijdrage aan de regionale economie.

De economische waarde van bedrijventerreinen verschilt sterk tussen de deelregio's. In de regio Zuid-Kennemerland bijvoorbeeld is het aandeel banen (16%) en toegevoegde waarde (5%) relatief laag. In de deelregio IJmond is het aandeel banen op bedrijventerreinen (51%) en toegevoegde waarde (45%) het hoogst. De bedrijventerreinen in de Gooi en Vechtstreek worden met 70 banen en €6,8 miljoen toegevoegde waarde per hectare, het meest intensief gebruikt. In de regiorapporten leest u alle cijfers per regio.

3.2 Bestaande instrumenten herstructurering

De provincie Noord-Holland maakt al jaren werk van het aanpakken van veroudering van bedrijventerreinen. De regeling Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerreinen (HIRB) en het Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen zijn hiervan twee belangrijke voorbeelden. Op basis van de evaluatie van de regeling over de periode 2014-2016 is de HIRB regeling aangepast. Daarvoor

¹ Bedrijventerreinen vertegenwoordigen meer belangen dan alleen het economische. Denk alleen al aan de sociale waarde van werkgelegenheid voor mensen, nadrukkelijk ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, praktisch opgeleiden, kleine zelfstandigen, scholieren en studenten die stageplekken vinden op bedrijventerreinen, et cetera. We leggen in dit onderzoek de nadruk op het economische belang van bedrijventerreinen omdat herstructurering in eerste instantie een instrument is dat aangrijpt op de (ruimtelijk-)economische functie die bedrijventerreinen vervullen. Daarnaast gaan we er ook van uit dat economisch goed functionerende bedrijventerreinen uiteindelijk leiden tot meer investeringen door ondernemers en daarmee meer banen, spin-off en andere positieve sociaal-economische effecten genereren.

bestond HIRB grofweg uit twee 'poten': HIRB-proces en HIRB-fysiek. Sinds 2017 is er een binnen de HIRB-regeling ook nadrukkelijk budget voor ondersteunen van projecten op het gebied van beheer, duurzaamheid, onderzoek naar transformatie en digitale infrastructuur/breedband, via de regeling Ondersteuning Toekomstbestendige Werklocaties (OTW).

PHB heeft als belangrijkste doel het geven van advies en ondersteuning aan gemeenten, ondernemersverenigingen en parkmanagementorganisaties die zich bezighouden het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen. Naast advies en ondersteuning aan deze partijen op tal van vlakken vervult PHB ook een belangrijke rol in kennisoverdracht en stimuleren van samenwerking.

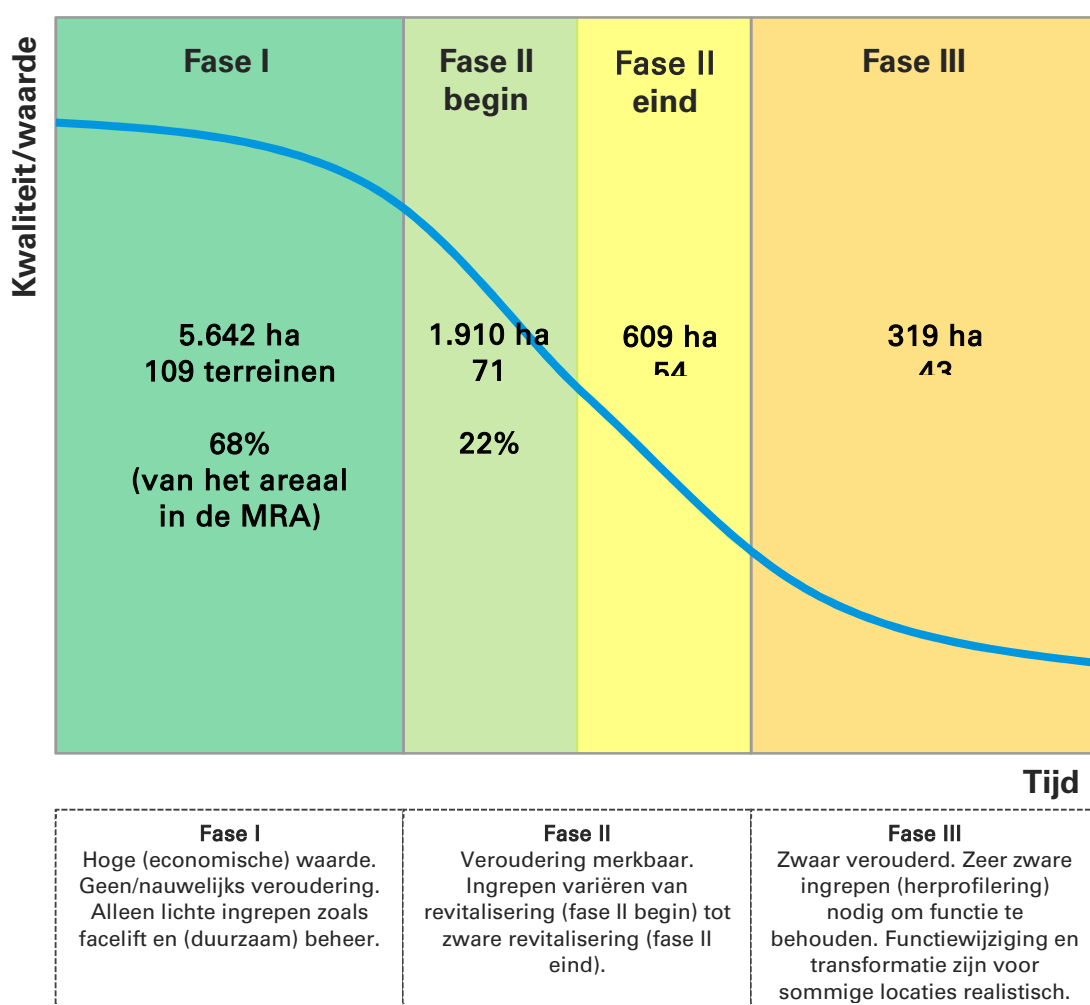
4 Uitkomsten

4.1 Fase op de levenscyclus van bedrijventerreinen

We beoordeelden de terreinen in de MRA volgens ons N-EER model (zie bijlage voor achtergrond bij het model en de gebruikte indicatoren). Dit model kent scores toe waarmee we de mate van veroudering per terrein vaststellen².

De voorgestelde maatregelen per levensfase zijn **voorbeelden** van maatregelen die gebruikt kunnen worden om de toekomstwaarde/kwaliteit van een terrein te verbeteren. Per terrein is dit altijd maatwerk. Daarnaast zijn er ook andere factoren dan alleen de levensfase die invloed hebben op de keuze voor bepaalde maatregelen (denk aan ruimtelijke kenmerken, bereikbaarheid, woningbouwopgave, et cetera). Voor transformatie geldt bijvoorbeeld nadrukkelijk dat ook schuifruimte aanwezig moet zijn om bestaande bedrijven te kunnen blijven accommoderen.

Figuur 1: aantal terreinen en oppervlakte naar levensfase voor de MRA



We constateren dat circa tweederde van het areaal bedrijventerreinen in de MRA nog in fase I zit (het gaat om 111 terreinen). Deze terreinen kennen nog geen of nauwelijks veroudering: de economische waarde is

² Terreinen die nog in ontwikkeling zijn of waarvan de uitgifte na 2011 is gestart, vallen automatisch in levensfase I.

hoog. Dit betekent niet dat op deze terreinen helemaal geen ingrepen nodig zijn. Duurzaam beheer, een zo hoog mogelijke organisatiegraad en regulier onderhoud passend bij wensen en eisen van ondernemers en gemeente, zijn voor elk terrein van belang. Voor 22% van het areaal (70 terreinen) geldt dat ze aan het begin van fase II staan: veroudering begint hier merkbaar te worden. Met relatief kleine ingrepen is te voorkomen dat de kwaliteit van deze terreinen verder afglijdt. Voor terreinen in fase II eind is de opgave groter. Voor de MRA gaat het om 558 hectare op 54 terreinen of circa 7% van het totale areaal. Hier zijn zwaardere ingrepen nodig om de kwaliteit/waarde weer op peil te krijgen. Tot slot bevindt circa 3% van het areaal (212 ha, 43 terreinen) zich aan het einde van de levenscyclus in fase III.

4.2 Next economy potentie

NEXT ECONOMY: WAT BETEKENT HET VOOR BEDRIJVENTERREINEN?

Er komt veel op bedrijventerreinen af. Next economy is een containerbegrip. Niet alle trends hebben substantiële effecten op de locatiekeuze van bedrijven en het economisch perspectief van regio's, steden en werklocaties. In onze ogen doen vooral de megatrends circulaire economie, smart industry, robotisering, open innovatie en smart logistics er toe. Deze trends hebben naar verwachting effecten op de ruimtevraag en op investeringen van bedrijven.

Om mee te kunnen profiteren van de economische kansen die deze trends bieden, is het belangrijk om bedrijventerreinen – waar mogelijk – voor te sorteren op deze megatrends. Voor veel terreinen geldt business as usual. Naar reguliere gemengde bedrijventerreinen is ook in de toekomst nog veel vraag. Lang niet alle terreinen kunnen én hoeven mee te bewegen met de laatste trends.

Deze trends grijpen aan op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. De grootste opgave voor bestaande terreinen is hoe zij zo goed mogelijk kunnen inspelen op deze trends om toekomstig waardebehoud of – liever – een waardesprong te realiseren. Bij het bepalen van de herstructureringsopgave, de inzet van instrumenten en de prioritering hierin kan de next economy (NE) potentie een belangrijke rol spelen.

In de volgende stap beoordelen we de NE-potentie per bedrijventerrein voor de regio. In het N-EER model berekenen we de potentie aan de hand van twee hoofdcategorieën: organisatorische én ruimtelijke randvoorwaarden. We onderscheiden terreinen met een basispotentie en met basis+ potentie.

Tabel 1: NE-potentie bedrijventerreinen MRA

Basis	Basis+
• 4.153 hectare • 49% van het areaal • 226 terreinen • 81% van het aantal terreinen	• 4.336 hectare • 51% van het areaal • 52 terreinen • 19% van het aantal terreinen

We concluderen dat in de MRA 52 terreinen zijn met basis+ potentie. De overige terreinen (226 stuks) zijn van basisniveau op dit onderdeel. In hectares is het beeld anders. De ene helft van het areaal heeft basisniveau, de andere helft basis+. Een van de redenen hiervoor is dat we omvang positief waarderen bij het bepalen van de NE-potentie. De potentie om tot collectieve voorzieningen te komen is immers groter als er meer bedrijven op een terrein aanwezig zijn vanwege de schaalvoordelen die te behalen zijn. Een groter terrein heeft daarmee meer kans om basis+ te scoren dan een kleiner terrein.

Als we inzoomen op individuele regio's, zien we dat elke regio over tenminste enkele terreinen³ beschikt die in potentie in kunnen spelen op de veranderende ruimtevraag vanuit next economy. Daarom concluderen we dat de MRA de potentie heeft om goed in te spelen op een veranderende ruimtevraag.

³ In de regio Zuid-Kennemerland gaat het maar om één terrein (Waarderpolder). Maar vanwege de omvang van dit terrein (bijna 60% van het totale areaal in de regio) is ook in deze regio voldoende terrein met NE-potentie aanwezig, zo taxeren we.

TOELICHTING: POTENTIE BEDRIJVENTERREINEN VOOR NEXT ECONOMY (NE)

Alle bedrijventerreinen leveren hun bijdrage aan de regionale economie van de MRA. De uitkomsten van de analyses die de levensfase bepalen, bieden inzicht in de mate van veroudering van een terrein en welke herstructureringsmaatregelen daarbij passen. In een aanvullende analyse bepalen we per terrein de NE-potentie: in hoeverre zijn terreinen uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te kunnen maken? We kijken hiervoor bijvoorbeeld naar gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, ruime bebouwingsmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in hightech maakindustrie of andere clusters, het aantal bedrijven op een terrein (om een circulair bedrijventerrein te worden is een bepaalde kritische massa nodig), de aanwezigheid van recyclingbedrijven (om afvalstromen binnen het terrein te kunnen houden), een hoge organisatiegraad (die van belang is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval), et cetera. In de bijlage is een beschrijving opgenomen van alle variabelen die zijn meegenomen in de analyse.

De NE-potentie is **geen** oordeel over de kwaliteit of het **economisch belang** van een terrein. De meerderheid van de bedrijventerreinen in de MRA is van basisniveau wat NE-potentie betreft. Deze terreinen zijn zeer wezenlijk als motor van de regionale economie en zullen dat naar verwachting in de toekomst nog steeds zijn (eventueel met herstructureringsmaatregelen). Niet alle terreinen hoeven circulair te worden, hightech maakindustrie of bedrijven in hogere milieucategorieën te huisvesten. De NE-potentie moet daarom vooral worden gezien als een aanvulling op de analyse van veroudering en herstructurering. De analyse laat zien welke terreinen het meest interessant zijn om stappen te zetten richting next economy.

4.3 Conclusies analyse

Terreinen per levensfase: de opgave voor de MRA

We concluderen dat de herstructureringsopgave meevalt voor wat betreft ingrijpende maatregelen zoals zware revitalisering en herprofilering. Circa 90% van het areaal in de MRA zit in levensfase I of levensfase II begin. Dit betekent niet dat er helemaal geen opgave ligt op deze terreinen. Wel dat die opgave vooral ligt in maatregelen voor duurzaam beheer, het vergroten van de organisatiegraad en het op peil houden van de mate van onderhoud. Op die manier kunnen de huidige kwaliteit en sterke punten van terreinen zo lang mogelijk behouden blijven. Voor terreinen in levensfase II begin moet sowieso voorkomen worden dat ze verder afglijden en er toch zwaardere maatregelen nodig zijn. Hiervoor kunnen lichte ingrepen noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld om aanzicht van private kavels te verbeteren. Zie hoofdstuk vijf voor een menukaart met mogelijke instrumenten per fase.

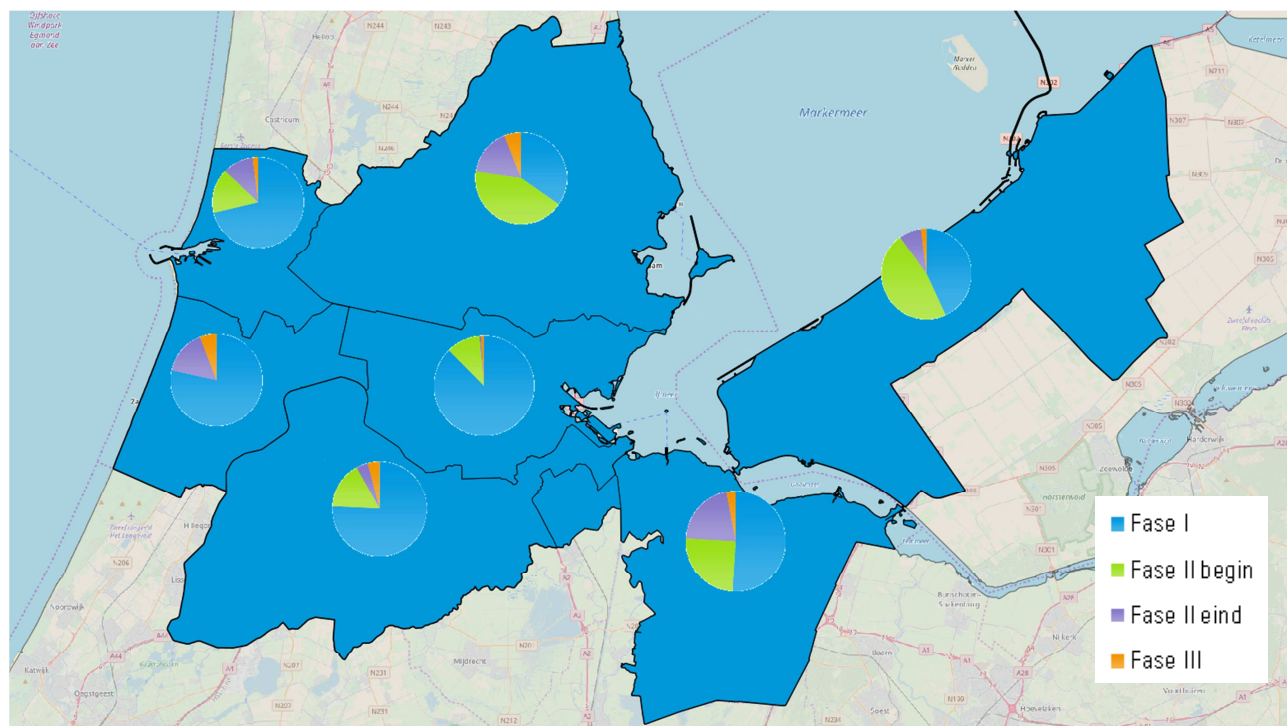
Wel constateren we dat er verschillen bestaan tussen de deelregio's voor wat betreft de opgave (zie tabel). In de regiorapporten gaan we nader in op de scores per deelregio. Omdat de opgave per deelregio verschilt, betekent dit ook dat er in deelregio's waarschijnlijk behoefte is aan verschillende maatregelen. In onderstaande tabel en kaart is de opgave per deelregio weergegeven.

Tabel 2: percentage⁴ areaal bedrijventerreinen per levensfase voor de MRA en per deelregio

Deelregio	Fase I	Fase II begin	Fase II eind	Fase III
MRA	68%	22%	7%	3%
Almere-Lelystad	25%	68%	8%	3%
Amstelland-Meerlanden	75%	16%	4%	4%
Amsterdam	87%	12%	0,5%	1%
Gooi en Vechtstreek	51%	25%	21%	3%
IJmond	72%	16%	11%	2%
Zaanstreek-Waterland	37%	43%	15%	5%
Zuid-Kennemerland	79%	0%	15%	6%

⁴ Door afrondingsverschillen tellen niet alle totalen op tot 100%. We gaan uit van de totale netto omvang (inclusief uitgeefbare hectares) volgens de Plabeka-monitor

Figuur 2: percentage areaal bedrijventerreinen per levensfase per deelregio



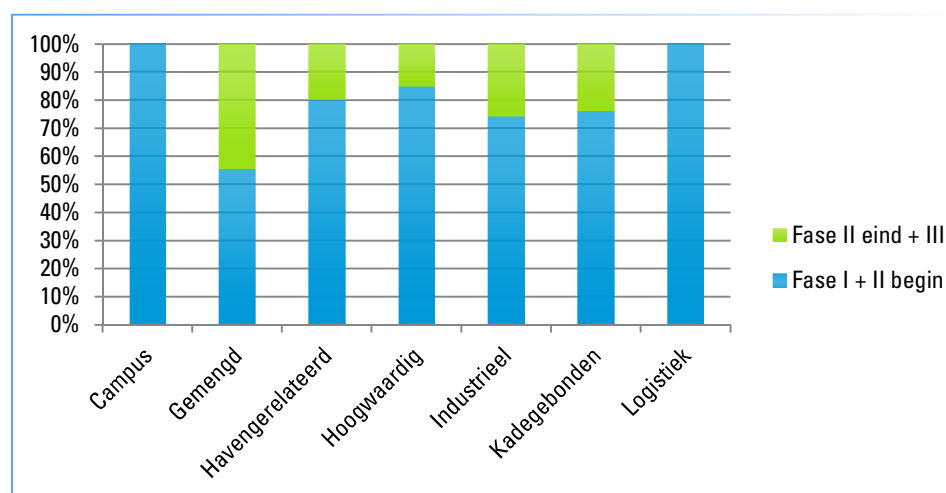
De regio Zaanstreek heeft het grootste areaal in levensfase II en III (totaal 65%). Ook in regio Almere-Lelystad bevindt meer dan de helft van het areaal zich in die twee levensfasen. Voor Gooi en Vechtstreek is het nagenoeg 50/50. Relatief de kleinste opgave (het kleinste areaal in levensfasen II en III) hebben Amsterdam en Zuid-Kennemerland. Voor deze laatste regio geldt dan wel weer dat het areaal in levensfase III twee maal zo hoog is dan het gemiddelde in de MRA (6% versus 3%). Het beeld is dus divers en voor elke deelregio verschilt de opgave. In de regiorapporten gaan we nader in op de opgave per deelregio.

Kenmerken van terreinen per levensfase

Veroudering naar type terrein

Gemengde terreinen zijn relatief het vaakst verouderd. Circa 45% zit in levensfase II eind of levensfase III. Maar ook industriële en kadegebonden terreinen kampen relatief vaker met veroudering (beide circa 25% in de laatste twee levensfasen). Eén hoogwaardig terrein zit in levensfase II eind, maar dit terrein wordt getransformeerd (Sugar City in Halfweg).

Figuur 3: veroudering naar type terreinen (aantallen)



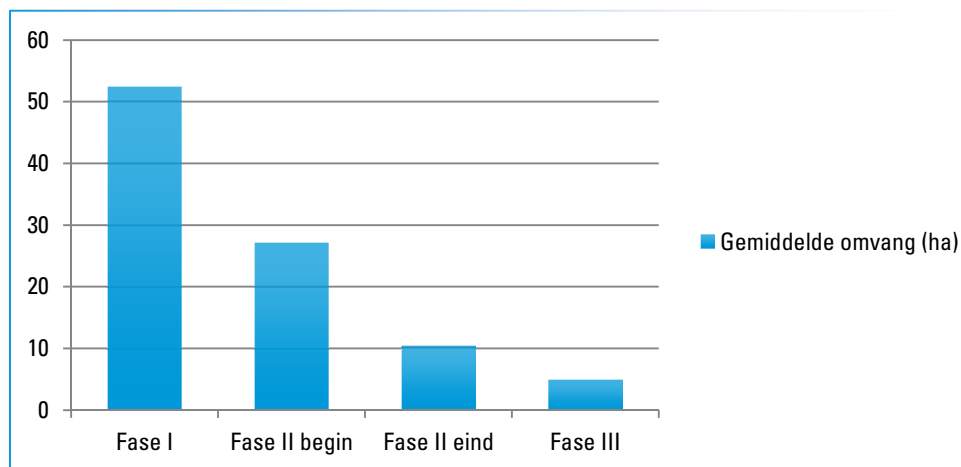
We trekken hieruit de

(voorzichtige) conclusie dat terreinen met een duidelijk profiel relatief minder vaak met veroudering kampen dan gemengde terreinen. Dit bevestigt het beeld uit wetenschappelijk onderzoek naar oorzaken van veroudering van bedrijventerreinen⁵ dat gemengde terreinen relatief vaker met veroudering kampen. Meestal gaat het hierbij om binnenstedelijk gelegen locaties. Ligging, bereikbaarheid, leeftijd en onduidelijkheid over de toekomst zijn belangrijke verklaringen voor de relatief lage kwaliteit. Op en rond veel van deze locaties wordt gesproken over transformatie, maar de toekomstplannen zijn vaak nog niet duidelijk. De onzekerheid die dit geeft, weerhoudt (zittende) bedrijven te investeren in deze locaties, waardoor bijvoorbeeld leegstand ontstaat. Veel van deze terreinen hebben echter een grote economische waarde, bijvoorbeeld voor stadsverzorgende bedrijvigheid of bedrijven die niet gedijen in een keurig aangeharkte omgeving. Locaties verderop, aan de stadsrand, zijn vaak geen haalbaar alternatief. Aandacht voor deze terreinen is dan ook hard nodig.

Veroudering naar omvang

We concluderen dat vooral kleinere terreinen met veroudering kampen. Dat zegt niets over het economisch belang van deze terreinen voor de regionale economie. De gemiddelde omvang van een bedrijventerrein in fase III is circa 5 hectare. Voor fase I-terreinen is dit circa 52 hectare. Mogelijk heeft dit met de binnenstedelijke ligging en leeftijd te maken. Grote uitleglocaties zijn vaak jonger en groter in omvang. Daarnaast moet ook vermeld worden dat grotere terreinen bevoordeeld worden in het N-EER model (bijvoorbeeld bij score op het aantal banen).

Figuur 4: gemiddelde omvang van terreinen per levensfase (in hectare)

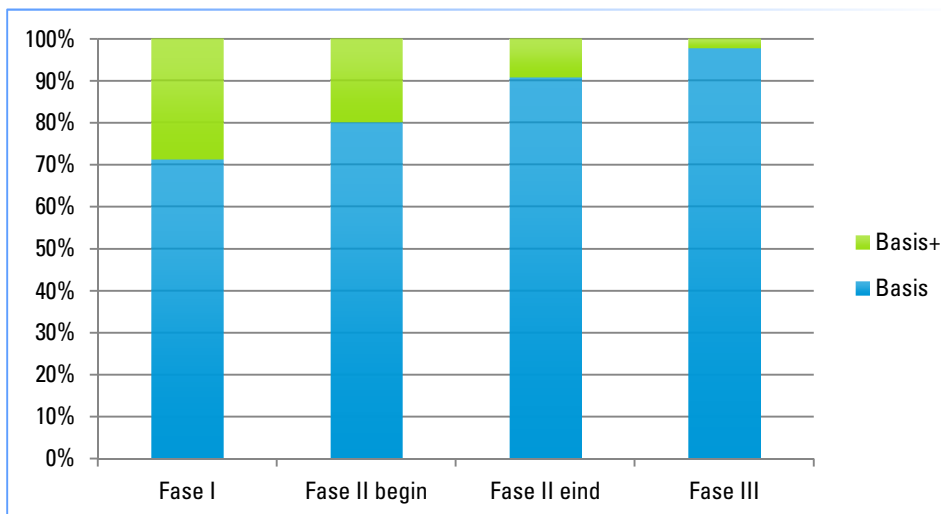


Veroudering naar NE-potentie

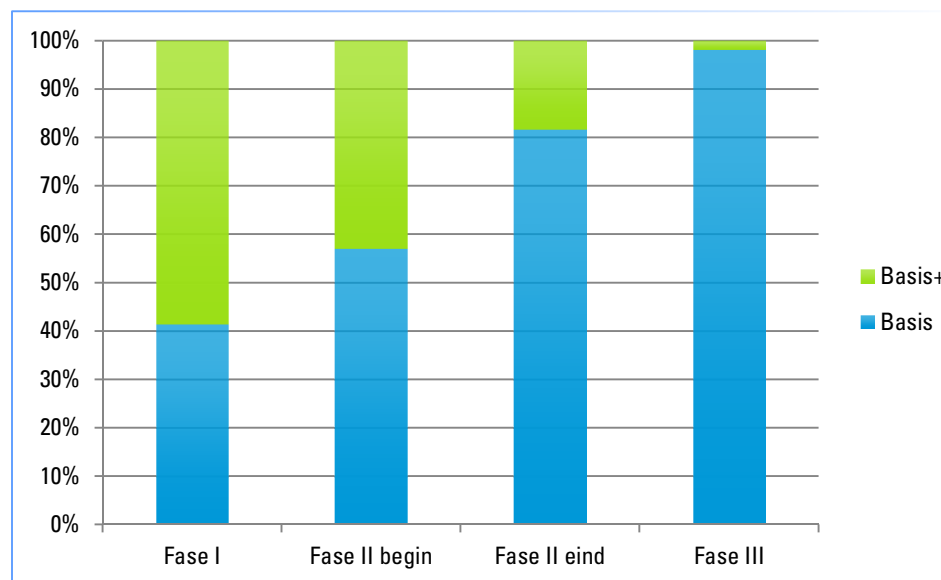
De NE-potentie kan – naast andere redenen – gebruikt worden om herstructurering van bedrijventerreinen te prioriteren. Idealiter zijn terreinen die veel NE-potentie hebben nog niet teveel verouderd, zodat de potentie zonder veel grote ingrepen ook echt kan worden benut. Hiervoor hebben we de NE-potentie per levensfase in beeld gebracht. De resultaten laten zien dat zowel in aantal terreinen als aantal hectares het aandeel basis+ in levensfase I-terreinen het grootst is. Het aantal terreinen waar zware ingrepen (mogelijk) nodig zijn, is relatief beperkt. Dit bevestigt het beeld dat de MRA voor wat betreft het benutten van de NE-potentie er gunstig voor staat.

⁵ Zie het onderzoek van Beekmans in 'De markt voor bedrijventerreinen. Uitkomsten van onderzoek en beleid' (Platform31)

Figuur 5: NE-potentie naar levensfase (aantal terreinen)



Figuur 6: NE-potentie naar levensfase (hectares)

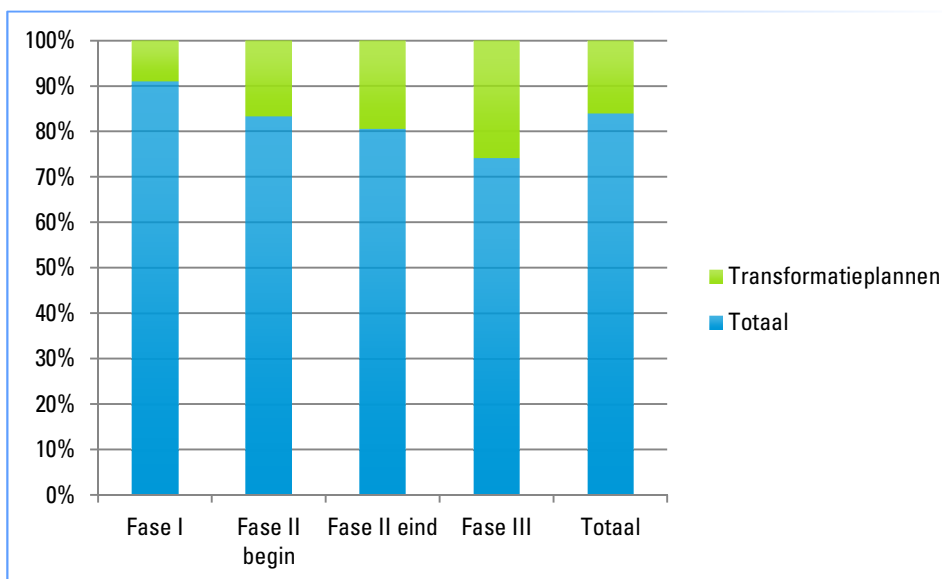


Levensfase en te transformeren terreinen

De Uitvoeringsstrategie 3.0 geeft voor alle terreinen in de MRA aan of er transformatieplannen bestaan. Voor veel terreinen gaat het om gedeeltelijke transformatie en de Uitvoeringsstrategie maakt ook geen onderscheid naar harde en zachte plannen. Als we dit overzicht naast de levensfase-uitkomsten leggen, ontstaat het volgende beeld. Transformatieplannen komen in elke levensfase voor. Voor circa één op de vijf terreinen bestaat een (gedeeltelijk) transformatieplan. Ook voor terreinen in levensfase I zijn transformatieplannen bekend. In totaal gaat het om 11 terreinen (minder dan 10% van het aantal terreinen in deze levensfase), waarbij we nadrukkelijk aantekenen dat het vooral om gedeeltelijke transformatie gaat, bijvoorbeeld ook om bedrijventerreinen in Hilversum. Procentueel gezien komen transformatieplannen het meest voor op terreinen die in levensfase III (circa 25% van alle terreinen) en levensfase II eind (circa 20%).

Figuur 7: aantal terreinen met transformatieplannen naar levensfase

	Fase I	Fase II begin	Fase II eind	Fase III	Totaal
Totaal aantal terreinen	111	70	54	43	278
Terreinen met transformatieplannen	11	14	13	15	53

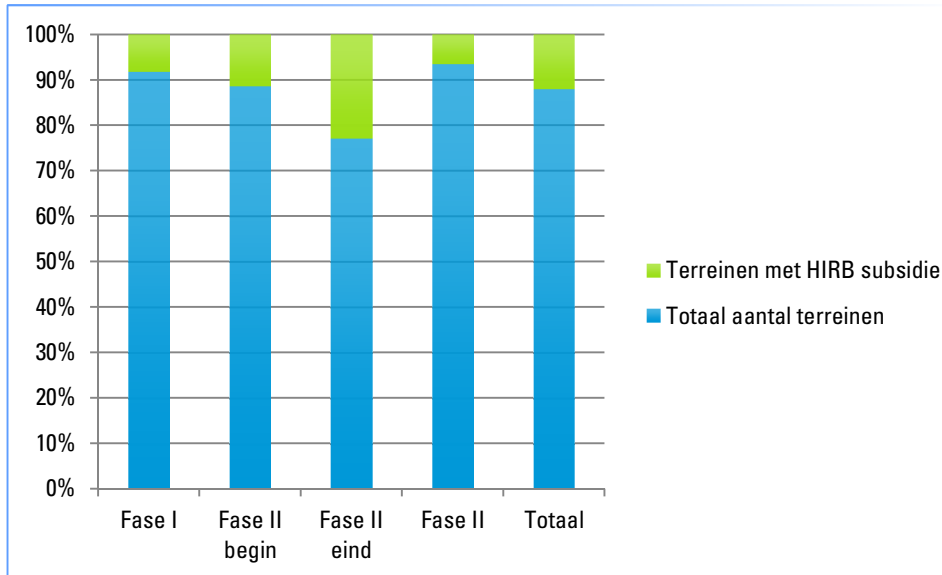


Terreinen die HIRB-subsidie ontvingen sinds 2013

In de tabel op de volgende pagina zijn alle terreinen opgenomen die sinds 2013 gelden ontvingen voor fysiek maatregelen onder de 'HIRB Fysiek'-regeling. Omdat een nulmeting ontbreekt, is het moeilijk uitspraken te doen over de effecten van een subsidie. Ook loopt het uitgekeerde bedrag per terrein sterk uiteen. In een aantal gevallen gaat het om enkele tienduizenden euro's als bijdrage aan een gevelrenovatiefonds. Op andere terreinen gaat het om veel hogere bedragen (tot enkele honderdduizenden euro's).

Figuur 8: aantal terreinen met HIRB-subsidie voor fysieke maatregelen (sinds 2013) naar levensfase

	Fase I	Fase II begin	Fase II eind	Fase III	Totaal
Totaal aantal terreinen	111	70	54	43	278
Terreinen met HIRB subsidie	10	9	16	3	38



Tabel 3: terreinen die HIRB-subsidie ontvingen voor fysieke maatregelen (sinds 2013)

Bedrijventerrein	Fase	Gemeente	Regio
De Liede	Fase III	Haarlemmermeer	Amstelland-Meerlanden
Hoofddorp Noord	Fase II begin	Haarlemmermeer	Amstelland-Meerlanden
De Liede (bestaand)	Fase III	Haarlemmermeer	Amstelland-Meerlanden
De Weeren	Fase II begin	Haarlemmermeer	Amstelland-Meerlanden
Verrijn Stuart	Fase I	Diemen	Amstelland-Meerlanden
Spoorzicht	Fase II begin	Haarlemmermeer	Amstelland-Meerlanden
Hornmeer	Fase II begin	Aalsmeer	Amstelland-Meerlanden
Stammerdijk	Fase I	Diemen	Amstelland-Meerlanden
Sniep	Fase II begin	Diemen	Amstelland-Meerlanden
Petroleumhaven	Fase II eind	Amsterdam	Amsterdam
Amstel Business Park	Fase I	Amsterdam	Amsterdam
Mercuriushaven	Fase I	Amsterdam	Amsterdam
NDSM-werf	Fase II begin	Amsterdam	Amsterdam
Westhaven Zuid	Fase I	Amsterdam	Amsterdam
Kerkelanden	Fase I	Hilversum	Gooi & Vechtstreek
Industriegebied Noord	Fase I	Weesp	Gooi & Vechtstreek
't Plaveen	Fase I	Huizen	Gooi & Vechtstreek
Nijverheidslaan	Fase II begin	Weesp	Gooi & Vechtstreek
Mussenstraat/Arendstraat	Fase II eind	Hilversum	Gooi & Vechtstreek
Gooimeer Zuid	Fase II begin	Gooise Meren	Gooi & Vechtstreek
Havenstraat	Fase III	Huizen	Gooi & Vechtstreek
Zeehaven IJmuiden	Fase II Eind	IJmuiden	IJmond
Zeehaven IJmuiden	Fase II Eind	IJmuiden	IJmond
Broekerwerf	Fase II eind	Velsen	IJmond
Hembrugterrein	Fase II Eind	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland
Oosthuizerweg	Fase II Eind	Edam-Volendam	Zaanstreek-Waterland
Zuiderhout	Fase I	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland
Boesingheliede	Fase II Eind	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland
Hembrugterrein	Fase II eind	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland
Molletjesveer/Noorderveld	Fase II Eind	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland
Hembrugterrein	Fase II Eind	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland
Coentunnelweg-West/Kolkweg-Noord (Ambacht)	Fase II Eind	Oostzaan	Zaanstreek-Waterland
Hembrugterrein	Fase II Eind	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland
Oosthuizerweg	Fase II Eind	Edam-Volendam	Zaanstreek-Waterland
Hembrugterrein	Fase II Eind	Zaanstad	Zaanstreek-Waterland
De Koog	Fase II Begin	Purmerend	Zaanstreek-Waterland
Waarderpolder	Fase I	Haarlem	Zuid-Kennemerland

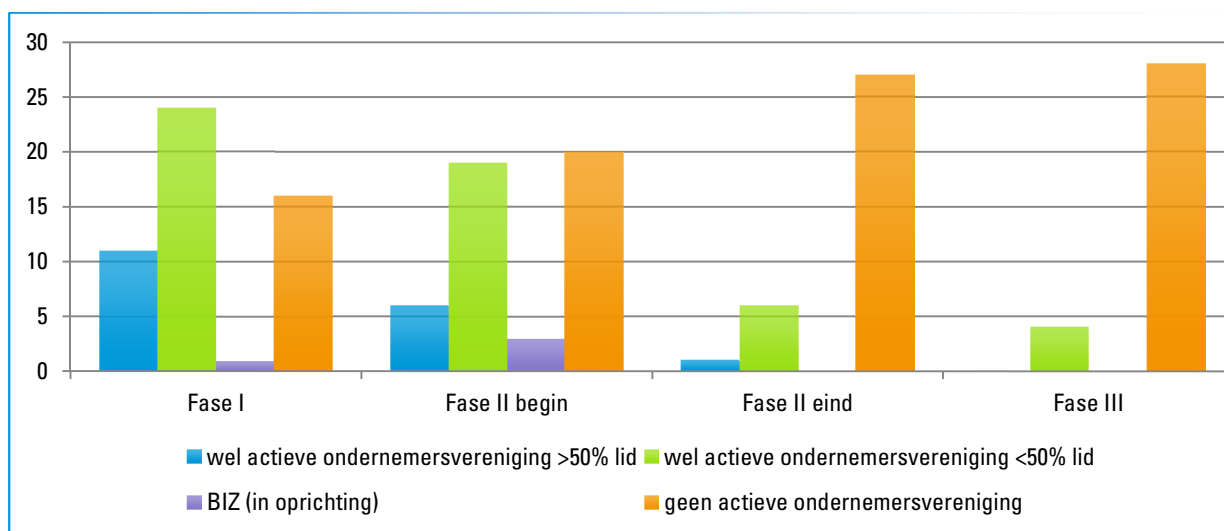
Terreinen naar levensfase en organisatiegraad

We vroegen gemeenten in een aanvullende enquête om informatie over de organisatiegraad op bedrijventerreinen⁶. In onderstaande figuur zijn de resultaten opgenomen. Wat direct opvalt is dat in levensfase II en III de groep 'geen actieve ondernemersvereniging' het grootst is. En dat het aantal terreinen met een actieve ondernemersvereniging waar >50% lid is groter is naarmate de levensfase van een terrein toeneemt. In levensfase I heeft circa tweederde van de terreinen een actieve ondernemersvereniging, in fase II begin is dit nog circa de helft. De groep terreinen met een BIZ (in

⁶ We vroegen bewust niet om informatie over parkmanagement omdat, hoewel interessant, parkmanagement an sich niet zoveel zegt over de organisatiegraad op een terrein. De gekozen vorm van parkmanagement en de taken die de parkmanagers uitvoeren kunnen ook erg uiteen lopen. We vroegen in de enquête om de 'hoogste' vorm van organisatie. Zo kan een terrein uiteraard een actieve ondernemersvereniging én een BIZ (in oprichting) hebben.

oprichting) is het kleinst, wel zitten deze terreinen allemaal in levensfase I of II begin. Omdat BIZ nog een vrij nieuw instrument is, vinden we het niet opvallend dat een aantal terreinen met BIZ (in oprichting) in levensfase II begin zit. De resultaten duiden op een verband tussen levensfase en organisatiegraad, waarbij geldt dat terreinen die beter georganiseerd zijn, doorgaans in een hogere levensfase zitten.

Figuur 9: aantal terreinen naar levensfase en organisatiegraad



Informatie voor 166 terreinen, een deel van de gemeenten vulde de enquête niet in

Betekenis uitkomsten voor bestaande instrumenten PHB en HIRB

In het vorige hoofdstuk hebben we kort stilgestaan bij twee belangrijke herstructureringsinstrumenten in Noord-Holland: PHB en HIRB. In relatie tot de uitkomsten staan we bij deze twee instrumenten extra stil. We geven een indicatie van onze eerste ideeën over deze instrumenten in relatie tot de onderzoeksresultaten en ervaringen tijdens dit onderzoek⁷.

PHB speelt ons inziens een belangrijke rol in kennisoverdracht tussen verschillende projecten. In veel herstructureringsprojecten wordt het wiel opnieuw uitgevonden, terwijl terreinen vaak met dezelfde opgaven worden geconfronteerd. In veel gevallen ontbreekt het gemeenten en bedrijven aan kennis en inzicht en richt herstructurering zich vooral op fysieke en ruimtelijke ingrepen. De economische invalshoek die in dit onderzoek is gebruikt wordt door veel gemeenten en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven gewaardeerd, zo merkten we tijdens de regiosessies. Een investeringsgerichte houding bij gemeenten en ondernemers draagt er aan bij dat de herstructureringsopgave meer vanuit deze economische invalshoek kan worden opgepakt. PHB kan hieraan bijdragen door haar doelgroep (gemeenten, ondernemersverenigingen en parkmanagementorganisaties) onder meer via kennisoverdracht te helpen meer investeringsgericht te kijken naar de opgave. Veel terreinen bevinden zich in fase I en fase II begin. Gemiddeld genomen zijn grote ingrepen op deze terreinen niet nodig (uitzonderingen daargelaten). De grootste opgave voor de MRA is dus vooral het op peil houden van de bestaande kwaliteit. Cruciaal is dat publiek geld dat nog wordt geïnvesteerd in herstructurering een vliegwiel creëert van private investeringen. Instrumenten die worden ingezet moeten zoveel mogelijke aangrijpen op de economische toekomstwaarde van bedrijventerreinen. De beoordeling van NE-potentie kan bijdragen aan het aanbrengen van de juiste prioritering. PHB kan een belangrijke rol spelen bij het uitrollen van een investeringsgerichte aanpak.

Een belangrijk instrument dat hiervoor ingezet kan worden zijn HIRB-subsidies. Door de recente wijziging in de regeling, waardoor er meer aandacht is voor beheer en onderhoud, duurzaamheid, glasvezel, et cetera (OTW) sluit goed aan bij de opgave die er nog is in de MRA, want veel terreinen bevinden zich in

⁷ Een volledige evaluatie valt buiten de scope van dit onderzoek.

fase I en fase II begin. Daarnaast constateren we dat veel terreinen in fase II eind en III (mogelijk) worden getransformeerd. Er zijn dus steeds minder grootschalige ingrepen nodig en meer aandacht voor de thema's die onder OTW subsidiabel zijn. Wat transformatie betreft is het goed dat voor onderzoekskosten gelden beschikbaar zijn. Door de huidige woningbouwopgave lopen grondprijzen op en wordt transformatie op veel plaatsen financieel haalbaar. Aandacht zou er in dit kader vooral moeten zijn voor het bieden van voldoende schuifruimte voor bedrijven die nu op transformatielocaties gevestigd zijn.

Binnen de MRA zijn HIRB-subsidies niet beschikbaar voor terreinen in de deelregio Almere-Lelystad. De provincie Flevoland stelt subsidie beschikbaar via de 'nadere regel Herstructureringsprojecten bedrijventerreinen'. Binnen deze regeling zijn gelden beschikbaar voor verschillende soorten herstructurering en duurzaamheidsmaatregelen. Onbekend is hoeveel van de regeling gebruik wordt gemaakt. In de conclusies en aanbevelingen gaan we nader in op eventuele verschillen tussen terreinen in Noord-Holland en Flevoland.

4.4 Indicatie van financiële opgave

In deze paragraaf staan we stil bij de financiële consequenties van de conclusies ten aanzien van de herstructureringsopgave. We benadrukken dat het gaat om een indicatie van de financiële gevolgen. We baseren ons hoofdzakelijk op een grove inschatting door de provincie van de HIRB-bijdragen en de daadwerkelijke kosten van herstructurering (zie ook kader).

We doen de aanname dat de meeste kosten moeten worden gemaakt voor terreinen in fase II en fase III. Uiteraard moeten ook kosten worden gemaakt voor terreinen in levensfase I, maar dit zijn relatief beperkte kosten voor beheer en versterken van organisatiegraad. We gaan ervan uit dat deze kosten vallen binnen de ruime bandbreedte die wordt gehanteerd. De geschatte totale kosten voor de geconstateerde opgave zijn circa €190-380 miljoen voor de gehele MRA. We benadrukken dat het gaat om een eerste indicatie van de kosten. Daarnaast staan er tegenover deze kosten ook inkomsten: beter presterende bedrijventerreinen met een hogere toegevoegde waarde, meer banen, meer spin-off, investeringen door bedrijven, et cetera.

KOSTEN VAN HERSTRUCTURERING

Een inschatting van de kosten van herstructurering bestaan geen gedetailleerde, algemeen aanvaarde kengetallen. De Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (Commissie Noordanus) ging in haar advies van 2008 uit van onderstaande kosten, waarbij werd aangetekend dat de werkelijke kosten waarschijnlijk hoger zijn. Ook is niet altijd heel duidelijk welk type herstructurering precies wordt toegepast. Revitalisering en zware revitalisering lopen vaak in elkaar over bijvoorbeeld.

Type ingreep	Kosten/hectare
Facelift	€ 75.000
Revitalisering	€ 230.000
Zware revitalisering	€ 1.400.000
Herprofilering	€ 1.400.000

Bron: Kansen voor Kwaliteit, advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (2008).

De bijdrage vanuit de HIRB-regeling van de provincie Noord-Holland bedraagt gemiddeld circa € 21.000 per hectare. De inschatting vanuit de provincie is dat de werkelijke kosten een factor 4 tot 8 hoger liggen. Dat leidt tot een kostenpost van circa € 85.000 tot € 165.000 per hectare. Dat deze kosten lager uitvallen dan de cijfers van de Taskforce is niet verwonderlijk: de HIRB-regeling vergoedde bijvoorbeeld naast fysieke ingrepen ook proces- en onderzoekskosten. Bovendien blijkt uit de evaluatie van de HIRB-regeling dat de regeling succesvol is, maar dat waarschijnlijk de zwaardere opgaven mogelijk zijn blijven liggen.

Om een indicatie te geven van de kosten van de herstructureringsopgave gaan we hier uit van de ervaringscijfers van de provincie. Vooral omdat binnen de bestaande HIRB- en OTW-regeling van de provincie veel aandacht is voor (relatief goedkope) ingrepen als beheer en onderzoek naar duurzaamheid en transformatie. Dit drukt de kosten per hectare, zo taxeren we.

Op basis van bureauexpertise en ervaring met herstructurering van bedrijventerreinen in heel Nederland weten we dat een waardesprong van circa 10-20% mogelijk is voor een gemiddeld verouderd bedrijventerrein. Voorwaarde is wel dat zowel gemeente als ondernemers er de schouders onderzetten en aan de slag gaan met gerichte acties om het terrein te verbeteren. Voor elke deelregio hebben we ter illustratie inzichtelijk gemaakt hoe hoog de mogelijk opbrengsten kunnen zijn als we uitgaan van een realistische stijging van de toegevoegde waarde in de regio.

Tabel 3: eerste indicatie kosten voor resterende herstructureringsopgave voor MRA en per deelregio

Regio	Hectares in fase II en III (circa)	Kosten minimaal (€ 85.000/hectare)	Kosten maximaal (€ 165.000/hectare)
MRA	2.536	€ 216 miljoen	€ 418 miljoen
Almere-Lelystad	635	€ 54 miljoen	€ 105 miljoen
Amstelland-Meerlanden	384	€ 33 miljoen	€ 63 miljoen
Amsterdam	377	€ 32 miljoen	€ 62 miljoen
Gooi en Vechtstreek	167	€ 14 miljoen	€ 28 miljoen
IJmond	355	€ 28 miljoen	€ 59 miljoen
Zaanstreek-Waterland	576	€ 49 miljoen	€ 95 miljoen
Zuid-Kennemerland	42	€ 3,5 miljoen	€ 7 miljoen

5 Instrumentenmix

Een goede bedrijventerreinenaanpak sluit zoveel mogelijk aan bij het realiseren van de mogelijke waardesprong. Daarvoor hebben gemeenten verschillende instrumenten. Welke instrumenten worden ingezet hangt sterk af van twee zaken:

1. De levensfase waarin een terrein zich bevindt. Voor fase I-terreinen ligt de nadruk op duurzaam beheer en onderhoud, het liefst in samenwerking met ondernemers. Voor terreinen die verder zijn in de levenscyclus kunnen zwaardere ingrepen zoals revitalisering of herprofilering nodig zijn. De kosten voor deze ingrepen zijn hoger.
2. Instrumenten zijn pas echt effectief (en leiden tot een waardesprong) als ze voortkomen uit een gestructureerde aanpak. De basis van deze aanpak bestaat uit grondige kennis en inzicht in de bedrijventerreinen en de daar gevestigde bedrijven. Zonder deze basis én een investeringsgerichte houding waarin de beoogde waardesprong centraal staat, is het moeilijk om de juiste instrumenten in te zetten.

Figuur 10: drie pijlers van investeringsgerichte aanpak bestaande bedrijventerreinen



Tabel 4: instrumentenmix: verschillende mogelijke instrumenten per levensfase

Levensfase	Ingrepen	Instrumenten
I	Facelift, (duurzaam) onderhoud en beheer: Lichte verbeteringen van openbare ruimte, stimuleringsmaatregelen voor investeringen in privaat vastgoed (gevels, energie, verduurzaming) en aandacht voor duurzaam beheer en onderhoud door middel van een zo hoog mogelijke organisatiegraad. Op termijn zijn ondernemers zelf verantwoordelijk voor beheer en onderhoud openbare ruimte.	- Verplichte deelname aan ondernemersvereniging of VVE, inclusief afdracht aan parkmanagement. - Subsidies ter ondersteuning van (opzetten) parkmanagement of BIZ (zoals OTW). - Fonds voor gevelrenovatie of energetische maatregelen. - Subsidiescan voor bedrijven: op maat inzicht in mogelijke (duurzaamheids)subsidies. - Gezamenlijk aanjaaggeld gemeente en ondernemersvereniging voor kleinschalige initiatieven in openbare ruimte en private kavels.
II begin	(Lichte) revitalisering: Grotere ingrepen in de openbare ruimte en op private kavels. Bijvoorbeeld wegonderhoud of	- Businessplan opstellen om private investeringen aan te jagen. - Proces- of gebiedsmanager aanstellen die private

	vernieuwen straatmeubilair en -verlichting. Private panden (grootschalig) vernieuwen en energetische maatregelen nemen. Nog geen herontwikkeling van private kavels.	• investeringen aan kan jagen. • 'Pandendatabase' inclusief pandenmakelaar om vraag en aanbod af te stemmen in gedeeltelijk leegstaande panden. • Subsidies (zoals HIRB) voor fysieke maatregelen. • Subsidies voor procesaanpak/ondersteuning private herverkaveling.
II einde	(Zware) revitalisering: Ingrepen in openbare ruimte zoals grootschalig wegonderhoud, vernieuwen ontsluitingswegen en grootschaligonderhoud aan riolering. Herontwikkeling van private kavels en kavelruil voor optimaler ruimtegebruik. Eerste private panden worden herontwikkeld (sloop-nieuwbouw). Geen functiewijziging.	• Gemeenten: opstellen verkleuringsvisie met duidelijk randvoorwaarden voor behoud of verkleuring van terrein. • Subsidies (zoals HIRB) voor fysieke maatregelen. • Subsidies (zoals planvormingssubsidie Zuid-Holland) voor onderzoek naar herprofilering. • Subsidies voor procesaanpak/ondersteuning private herverkaveling. • (Revolverende) investeringsfondsen zoals OMU, BOM, HMO voor het opkopen, herontwikkelen en verkopen van private kavels. • Fonds zoals 'Steengoed benutten' (Gelderland) voor opknappen private kavels.
III	Herprofilering en (gedeeltelijke) transformatie: Gedeelten van het terrein worden herontwikkeld en geherprofileerd: de bedrijventerreinfunctie verandert, bijvoorbeeld lagere milieucategorieën, bedrijfsverzamelgebouwen, kantoorachtige bedrijvigheid in plaats van industrie/bouw of publiekstrekende functies (zorg, onderwijs). Delen van het terrein worden getransformeerd, hier krijgt de bedrijventerreinfunctie een woonfunctie.	• Gemeenten: opstellen transformatievisie met duidelijke randvoorwaarden welke delen van het terrein mogen transformeren en naar welke functies, en wat behouden blijft. • Subsidies (zoals planvormingssubsidie Zuid-Holland) voor onderzoek naar transformatie. • (Revolverende) investeringsfondsen zoals OMU, BOM, HMO voor het opkopen, herontwikkelen en verkopen van private kavels. • Fonds zoals 'Steengoed benutten' (Gelderland) voor opknappen private kavels.

Aanvullende instrumenten, niet specifiek per levensfase:

- Bestemmingsplannen 100% investeringsgericht. Regelmatig staan (verouderde) bestemmingsplannen private investeringen in de weg. Denk aan beperkingen in bouwhoogtes, bebouwingspercentages of functies die uitgesloten zijn. Een check op de investeringsgerichtheid van alle bestemmingsplannen kan zo al leiden tot meer ruimte voor private investeringen.
- Opzetten duurzaam, structureel en professioneel accountmanagement: inzichtelijk maken kennis, houding en gedrag van gemeente én ondernemers en publieke en private acties op elkaar afstemmen.
- Regionale afstemming: marktconforme grondprijzen op alle nieuwe terreinen.
- Regionale programmering: maximaal 80% van de geprognoseerde vraag programmeren en 20% ruimte voor nieuwe, echt goede initiatieven of 'specials'.
- Koppeling leggen tussen oud en nieuw: surplus op grondprijs bij transformatie benutten voor herstructurering van bestaande terreinen. Of een kleine plus op grondprijzen bij nieuwe uitgiftes gebruiken voor een bijdrage aan de kosten voor herstructurering.

Hieronder enkele voorbeelden van herstructureringsinstrumenten die we in onze adviespraktijk tegenkomen. Deze instrumenten zijn soms specifiek voor een gemeente of provincie, en zijn daarom niet zonder meer inzetbaar in de MRA. Wel zijn ze (op onderdelen) te kopiëren en kunnen daarom als inspiratie dienen.

TER INSPIRATIE: VOORBEELDEN VAN INSTRUMENTEN

Steengoed benutten

De provincie Gelderland ondersteunt gemeenten die plannen maken om leegstaande panden te kopen en te herontwikkelen. De nadruk ligt op panden of kavels die een 'rotte kies' vormen en door ze op te knappen een positieve uitstraling hebben op een groter gebied. De regeling wordt toegepast op bedrijventerreinen, winkelgebieden en gemengde gebieden.

Transformatiefonds Gooi en Vechtstreek

De Gooi en Vechtstreek kampt met een hoge verstedelijkingsdruk. Om een kwantitatief en kwalitatief voldoende voorraad bedrijventerreinen te houden, participeren de gemeenten gezamenlijk in een transformatiefonds. Bij transformatie en verkleuring wordt een bepaald bedrag per hectare in een fonds gestort. Dit geld wordt gebruikt voor het op peil houden van de bestaande voorraad bedrijventerreinen. In de praktijk is er nooit geld gestort, maar in de praktijk heeft het er wel voor gezorgd dat de regio zeer terughoudend is met toestaan van transformatie.

Revolverende fondsen: OMU, HMO en BOM

Diverse regionale ontwikkelingsmaatschappijen hebben (of in het geval van de BOM, hadden) revolverende fondsen om private panden op kavels op te kopen, te herontwikkelen en door te verkopen. De fondsen zijn in principe revolverend: het fonds wordt gebruikt voor het aankopen van private kavels. Met de inkomsten uit de verkoop wordt het fonds weer gevuld. Een revolverend fonds is uiteraard niet geheel risicoloos en er zijn aanloopkosten, bijvoorbeeld voor startkapitaal en inrichten van het fonds.

Huisvestingscoach opsporen en benutten verborgen leegstand (á la Waarderpolder)

Bedrijventerrein de Waarderpolder heeft al circa tien jaar een goed functionerend parkmanagement. Een van de vele zaken die via het parkmanagement geregeld is, is een procesmanager die onder andere (gedeeltelijke) leegstand in kaart brengt en een makel-en-schakel functie vervult tussen aanbieder en potentiële gebruiker (de huisvestingscoach is ook aanspreekpunt in brede zin voor bedrijven die ruimte zoeken). Veel aanbieders denken er niet bij na om hun pand gedeeltelijk te verhuren, en bedrijfsmakelaars houden zich vooral bezig met verhuur van hele panden. Gemeente en parkmanagement financieren de huisvestingscoach samen.

Energiecoöperatie Saenz, bedrijvenvereniging Noorderveld-Molletjesveer

Ondernemers op de Zaanse bedrijventerreinen Noorderveld-Molletjesveer richten samen een lokale energiemaatschappij op. Die stimuleert ondernemers te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Op termijn wekken de ondernemers op het bedrijventerrein de eigen stroom op, die binnen het terrein kan worden gebruikt. De gemeente initieerde samen met de ondernemersvereniging

1-loket, gemeenten Stedelijk Gebied Eindhoven

Negen samenwerkende gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) maakten afspraken met elkaar over het adviseren van bedrijven die een nieuwe vestigingslocatie zoeken. Voor elk bedrijf dat zich bij een van de deelnemende gemeenten in de regio meldt, wordt de best passende vestigingslocatie gezocht in de regio. Het doel: het juiste bedrijf op de juiste plaats. Onderdeel van deze afspraak is een (kleine) financiële verevening tussen gemeenten.

Klimaatbestendige bedrijventerreinen, gemeente Bladel

De gemeente Bladel biedt, samen met de Bladelse ondernemersvereniging en het waterschap, bedrijven kosteloos een subsidiescan aan waarin door middel van deskresearch en een bedrijfsbezoek een op maat advies wordt opgesteld over te nemen maatregelen die wateroverlast kunnen voorkomen voor bedrijven zelf (op de eigen kavel) en op het niveau van het bedrijventerreinen. Het advies, inclusief een lijst met quick wins is geheel kosteloos voor de bedrijven.

6 Locatieprofielen

6.1 Toelichting op scores locatieprofielen

In het model onderscheiden we vijf hoofdcategorieën: A tot en met E (zie de bijlage voor een uitgebreide toelichting op alle indicatoren per categorie). Elke hoofdcategorie kent een aantal indicatoren waarvoor terreinen punten krijgen. Op 'Werkgelegenheid & economie' zijn bijvoorbeeld 16 punten te behalen, verdeeld over vier indicatoren. Op 'Marktwaaarde & dynamiek' zijn in totaal 12 punten te behalen op drie indicatoren, et cetera. Het behaalde aantal punten is omgerekend naar een score: dit is het percentage van de behaalde score voor een bedrijventerrein. Een score van 50% betekent dat een bedrijventerrein op 'Marktwaaarde en dynamiek' 6 punten (van de 12) heeft behaald.

In het model wordt daarnaast rekening gehouden met het type terrein: een logistiek terrein bijvoorbeeld moet op bereikbaarheid meer punten behalen dan een regulier terrein. Amsterdamse bedrijventerreinen kennen gemiddeld een hoger huurprijsniveau dan terreinen in andere regio's. Met deze verschillen wordt rekening gehouden in het bepalen van de scores.

N-EER-analyse			
	Indicator	Score	
	A: Werkgelegenheid & economie (maximaal 16 punten op 4 indicatoren)	44% (percentage van maximale score)	
	B: Marktwaaarde & dynamiek (maximaal 12 punten op 3 indicatoren)	50% (percentage van maximale score)	
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid (maximaal 12 punten op 3 indicatoren)	17% (percentage van maximale score)	
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen (op basis van gemiddelde van 3 percentages)	Fase III	
	Indicator	Score	
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden (maximaal 11 punten op 3 indicatoren)	0% (percentage van maximale score)	
	E: Organisatorische randvoorwaarden (maximaal 12 punten op 3 indicatoren)	25% (percentage van maximale score)	
D+E	Next Economy potentie (op basis van gemiddelde van 2 percentages)	BASIS	BASIS+



Voor elk bedrijventerreinen analyseerden we of er sprake is van een bepaald cluster bedrijvigheid (een aandeel van meer dan 30% werkgelegenheid in een bepaalde sector, bijvoorbeeld logistiek). Dit matchen we met de 'spanningsmeter arbeidsmarkt' van het CBS. Die drukt uit of er in een bepaalde sector meer vraag naar dan aanbod van arbeid is. Wanneer op een terrein sprake is van een cluster bedrijvigheid én er voor dat type bedrijvigheid een krappe regionale arbeidsmarkt is, plaatsen we dit pictogram op het locatieprofiel van het terrein. Bijvoorbeeld: terrein X heeft meer dan 50% van de werkgelegenheid in logistiek. Volgens de spanningsmeter is krapte op de arbeidsmarkt voor logistiek personeel. Dit terrein krijgt dus een pictogram op het locatieprofiel.

7 Conclusies en aanbevelingen

Verreweg de meeste terreinen in de MRA functioneren economisch nog goed tot vrij goed: organisatie en beheer zijn hier sleutel voor behoud kwaliteit

68% van het areaal bedrijventerreinen in de MRA zit in levensfase I. Zware, dure ingrepen zijn hier in principe niet nodig. De belangrijkste opgave voor deze terreinen is de bestaande kwaliteit behouden. Versterken van de organisatie en opzetten van duurzaam beheer (voor zover nog niet aanwezig) is voor dit deel van het areaal het belangrijkste. Uit de analyse in paragraaf 4.3 blijkt dat terreinen die meer georganiseerd zijn, relatief vaker in levensfase I (en fase II begin) zitten. Terreinen met een goede organisatie kunnen ook eenvoudiger stappen zetten op alle belangrijke thema's die in dit onderzoek naar voren komen: het uitwisselen van reststromen, uitrollen van digitale infrastructuur, meer samenwerking rond duurzame energie of mobiliteitsvraagstukken (zie bijvoorbeeld de energiecoöperatie Saenz op Noorderveld-Molletjesveer of de realisatie van de nieuwe fietsbrug op de Waarderpolder). Organisatie en beheer zorgen dus niet alleen voor kwalitatief goede terreinen met toekomstwaarde, maar hebben ook een versterkend effect op next economy-potentie.

Voor circa 30% is kwaliteitsslag nodig: (zwaardere) ingrepen kunnen hier nodig zijn

Van de terreinen in fase II begin (22% van het areaal) moet vooral worden voorkomen dat ze afglijden naar een kwaliteitsniveau waarbij zwaardere ingrepen wel nodig zijn. Voor de overige 10% van de terreinen in de MRA kan worden gedacht aan zwaardere ingrepen (naast opzetten van beheer en organisatie). We zien dat kleine, gemengde terreinen een groot aandeel hebben binnen deze 10%. Waarschijnlijk gaat het in veel gevallen om binnenstedelijke terreinen. Deze terreinen zitten relatief vaak in levensfase II eind en III, maar dit betekent niet dat ze geen belangrijke economische functie vervullen. Juist deze binnenstedelijke terreinen met stadsverzorgende bedrijvigheid kunnen een belangrijke schakel zijn in de regionale economie. Zoals ook al in de inleiding is aangegeven hoeven niet alle terreinen er keurig aangeharkt bij te liggen. Het is daarom maatwerk per terrein of, en zo ja, welke, ingrepen nodig zijn. Voor terreinen met transformatieplannen liggen zwaardere ingrepen niet voor de hand. Duidelijkheid over transformatieplannen is voor investeringsbeslissingen van ondernemers overigens vaak cruciaal.

Realiseren van kwaliteitsslag: investeringsgerichte kennis, houding, gedrag

Om een kwaliteitsslag te realiseren is een investeringsgerichte aanpak voor bedrijventerreinen gewenst. Die begint bij meer **kennis** van bedrijven: wat speelt er op terreinen? Waar zitten private investeringsmomentums? Meer kennis draagt bij aan een meer investeringsgerichte **houding**: denken in termen van mogelijke waardesprong (in banen, vastgoedwaarde, toegevoegde waarde, et cetera). Idealiter wordt hier het juiste **gedrag** aan gekoppeld: acties en instrumenten die aansluiten bij de investeringsdynamiek op het terrein, de toegevoegde waarde verhogen en dus bijdragen aan een waardesprong. Onze ervaring op basis van herstructureringsprojecten op individuele bedrijventerreinen is dat een waardesprong van 10-20% realistisch is.

Vergelijking met situatie in 2010: opgave lijkt verschoven

In 2010 is de herstructureringsopgave voor de MRA in beeld gebracht. In onderstaande tabel is de opgave volgens dat onderzoek weergegeven en op hoofdpijnen vergeleken met de situatie nu. De onderzoeksmethoden verschillen op een aantal punten, waardoor de uitkomsten niet helemaal vergelijkbaar zijn. In 2010 is de opgave in bruto (dus werkelijk te herstructureren) hectares in beeld gebracht. In dit onderzoek kijken we naar het totaal aantal netto uitgegeven hectares van een terrein. Daarnaast is de opgave in 2010 uitgedrukt in herstructureringsmaatregelen en transformatie (zie tabel). Deze komen niet altijd overeen met de levensfasen in het huidige onderzoek.

Op hoofdlijnen constateren we:

- De 'lichte opgave' (facelift en lichte revitalisering of fase I en fase II begin) is toegenomen van circa 48% naar circa 90% van het areaal.
- De 'zware opgave' (zware revitalisering en herprofilering of fase II eind en fase III) is afgenomen van circa 41% naar circa 10% van het areaal.
- De 17% transformatie (opgave 2010) is anno 2018 verdeeld over alle levensfasen (zie ook paragraaf 4.3) omdat ons model de huidige ruimtelijk-economische waarde van een terrein inzichtelijk maakt en niet de toekomstige situatie beschouwd.

Tabel 5: Opgave in 2010 vergeleken met opgave 2018

Opgave 2010	Facelift	Lichte revitalisering	Zware revitalisering	Herprofilering	Transformatie	Totaal
Hectare (bruto)	526	951	727	532	532	3.074
% van totaal	17%	31%	24%	17%	17%	100%

Opgave 2018	Fase I en fase II begin	Fase II eind en fase III	Fase I-III
% van totaal	90%	10%	nvt

Bron opgave 2010: Aanscherping herstructureringsopgave Bedrijventerreinen Metropoolregio Amsterdam (Bureau Buiten).

Op basis van deze vergelijking concluderen we dat de opgave voor de MRA lijkt veranderd. Het areaal waarvoor zware opgaven nodig kunnen zijn is afgenomen. In plaats daarvan is meer areaal dat in de basis beter op orde is, en waar de nadruk op duurzaam beheer en het versterken van de organisatie zou moeten liggen. Dit is ook terug te zien in de omvang van de opgave in euro's. In 2010 werd de financiële opgave geschat op circa € 500 miljoen tot € 1,5 miljard. In paragraaf 4.4 is uiteengezet dat we op basis van de huidige kengetallen van de provincie uitgaan van een financiële opgave tussen circa € 200 en € 400 miljoen. Nogmaals: het betreft een vergelijking op hoofdlijnen, omdat de gehanteerde onderzoeksmethoden niet geheel gelijk zijn.

Inzet instrumenten is altijd maatwerk. PHB en HIRB lijken vruchten af te werpen

In hoofdstuk vijf gaven we per levensfase verschillende voorbeelden van instrumenten die kunnen worden ingezet. Welke instrumenten per bedrijventerrein worden ingezet is erg afhankelijk van de lokale situatie en daarom maatwerk. We hebben in dit onderzoek niet per terrein in beeld gebracht of bepaalde maatregelen in het verleden al genomen zijn, of deze al dan niet succesvol zijn geweest en waarom, et cetera. Daarom dient de menukaart met instrumenten vooral ter inspiratie. Op de instrumenten PHB en HIRB gaan we hier nader in. Beide kunnen voor terreinen in verschillende levensfasen worden ingezet en kunnen in de toekomst naar verwachting ook een belangrijke rol blijven spelen voor bedrijventerreinen in de MRA.

Onze indruk en ervaring is dat PHB een belangrijke aanjagende rol heeft voor alle belangrijke thema's rond bestaande bedrijventerreinen in de MRA. Uitwisselen van kennis, verbinden van initiatieven, reuring geven aan (pilot) projecten, directe hulp bij het aanvragen van subsidies et cetera zijn belangrijk om herstructurering van bedrijventerreinen ook echt van de grond te krijgen. Met name bij het opzetten van vormen van beheer en organisatie en het uitdragen van een effectieve manier van herstructurering kan PHB een belangrijke rol vervullen zo verwachten we. Kennisuitwisseling draagt er aan bij dat het wiel niet op elke plek opnieuw wordt uitgevonden. Daarnaast kent PHB de situatie op zeer veel verschillende bedrijventerreinen en daarmee ook de belangrijkste succes- en faalfactoren van het opzetten van succesvolle vormen van beheer en organisatie en herstructurering. Doordat PHB dicht op het vuur zit en erg actief is in de MRA kan de organisatie als spin in het web blijven fungeren voor gemeenten, bedrijventerreinen, parkmanagementorganisaties en ondernemersverenigingen. PHB is daarmee een instrument dat voor terreinen in elke levensfase kan worden ingezet.

De lange looptijd en het budget van HIRB maken de regeling uniek in Nederland. Hierdoor staat het onderwerp herstructurering van bedrijventerreinen al sinds lange tijd voortdurend op de agenda. Dat HIRB zich gedurende de tijd ook heeft aangepast en thema's als duurzaamheid, glasvezel en beheer nu onder de regeling vallen bestempelen we als positief. De analyse van de opgave laat duidelijk zien dat de opgave is ook in deze richting is opgeschoven. Fysieke ingrepen lijken minder aan de orde, terwijl het belang van beheer en organisatie is toegenomen. We constateren dat de HIRB en OTW regeling hier goed bij aansluiten en dus de hele 'range' van terreinen in elke levensfase kunnen blijven bedienen.

Dit onderzoek is geen effectmeting en het is daarom moeilijk om volledig onderbouwde uitspraken over het effect van HIRB te doen (zie ook de analyse tussen HIRB subsidies en levensfase in paragraaf 4.3). De vergelijking tussen de opgave in 2010 en 2018 geeft in ieder geval een indicatie dat de opgave in de MRA is afgenomen. Daarmee lijkt HIRB vruchten af te werpen. Een tweede aanwijzing hiervoor is dat de Flevolandse terreinen van de MRA gemiddeld een wat lagere toegevoegde waarde per hectare laten zien en ook voor wat betreft opgave relatief minder hectares bedrijventerrein in levensfase I hebben, ondanks een vrij jonge voorraad. Het beeld met betrekking tot HIRB is dus zeker positief te noemen. We benadrukken dat het echt gaat om een eerste indicatie. Voor een diepgaande vergelijking is meer onderzoek nodig.

Bedrijventerreinen cruciaal voor stedelijke regio. Dit rapport kan als bouwsteen dienen in verstedelijkingsdiscussie

In dit onderzoek brengen we de herstructureringsopgave voor de MRA in beeld vanuit een ruimtelijk-economische invalshoek. Daarbij maken we duidelijk welke rol bedrijventerreinen vervullen in de regionale economie. Het belang van bedrijventerreinen voor de economie van de MRA is groot. In aantal directe banen (circa 25% in de MRA gemiddeld, maar in sommige deelregio's oplopend tot 50%) en toegevoegde waarde (circa 21% in de MRA) hebben bedrijventerreinen een behoorlijk aandeel. Inclusief afgeleide werkgelegenheid hangt tot wel 40-50% van de MRA-economie samen met bedrijventerreinen, zo schatten we in.

Voor de belangrijke economische activiteiten die op bedrijventerreinen plaatsvinden is ruimte nodig. Dit is niet per definitie nieuwe ruimte. Uitleglocaties zijn nog maar beperkt aan de orde, groei moet vooral gezocht worden binnen de bestaande voorraad bedrijventerreinen. Dit maakt het nog belangrijker om een echt goede, toekomstbestendige voorraad bedrijventerreinen te hebben waarmee kan worden ingespeeld op nieuwe economische trends. Bovendien is het vanuit duurzaamheidsoogpunt belangrijk zo optimaal mogelijk gebruik te maken van de bestaande voorraad. Tot slot: een circulaire regio kan niet zonder industriële (milieuhinderlijke) bedrijvigheid om afvalstromen te verwerken. Hubs voor (stads)distributie moeten in of dicht tegen het stedelijk weefsel worden gerealiseerd om in de toenemende vraag naar schoon binnenstedelijk goederenvervoer ('last mile logistiek') te kunnen voorzien. Bouwbedrijven zijn cruciaal om de woningbouwopgave te kunnen realiseren. Et cetera. Kortom: ook stedelijke gebieden hebben in de toekomst een minimale omvang aan bedrijventerreinen nodig. Dit rapport kan daarbij als bouwsteen dienen in de verstedelijkingsdiscussie.

Bijlage: N-EER model

Analysemodel

Het model voor de Next Economy Effectrapportage (N-EER) bestaat uit vijf hoofdcategorieën (A-E) met per categorie 3 of 4 indicatoren. Elke indicator bestaat uit (combinaties van) een aantal subindicatoren. Op de volgende pagina is een overzicht opgenomen van de indicatoren en subindicatoren.

Op basis van de categorieën A, B en C beoordelen we veroudering van terreinen en de herstructureringsopgave. We delen de terreinen in drie levensfasen in. Categorieën D en E geven de score per terrein op potentie voor next economy.

We kennen scores toe van 0-100% op de vijf categorieën (A tot en met E). Het percentage is gebaseerd op de behaalde score van het terrein op de verschillende subindicatoren (scores tussen 0-4 punten). En reflecteert hoe het terrein presteert ten opzichte van vergelijkbare terreinen in de MRA. Voorbeeld: een hoogwaardig terrein moet een hogere score behalen op de subindicatoren van 'ruimtelijke kwaliteit' dan een logistiek terrein om hetzelfde percentage te krijgen. En voor een logistiek terrein tellen de scores voor bereikbaarheid zwaarder dan voor een gemengd terrein.

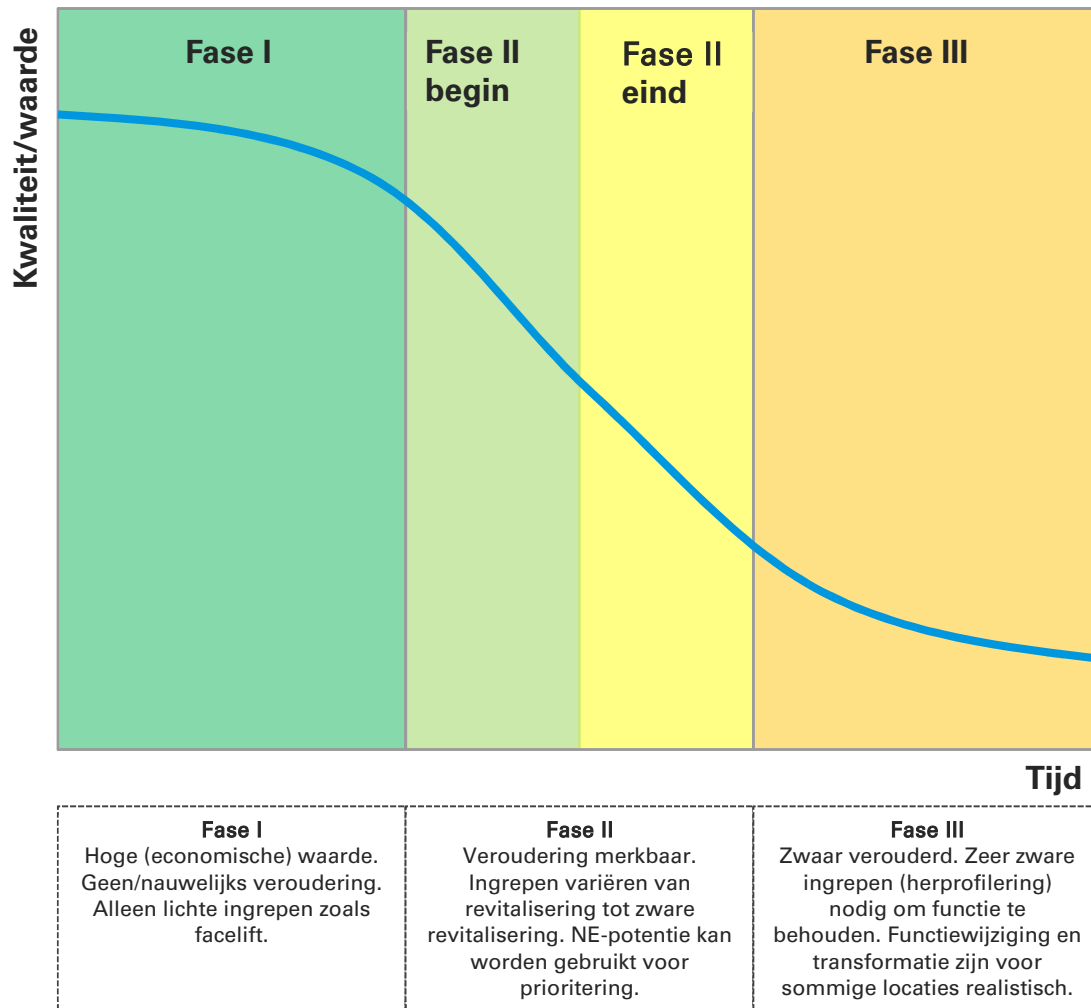
Levensfase: veroudering en herstructureringsmaatregelen

We delen de terreinen in naar levensfasen op basis van de gemiddelde score op categorieën A, B en C. Bij elke levensfase horen grofweg de onderstaande herstructureringsmaatregelen. Let op: het gaat om een indicatie. Per terrein blijft dit natuurlijk altijd maatwerk. We inventariseerden voor dit onderzoek bijvoorbeeld niet welke maatregelen in het verleden al zijn ingezet.

Levensfase	Bijbehorende percentages	Herstructureringsmaatregelen	Verouderd?
Fase 1	60-100%	Facelift	Niet of nauwelijks
Fase 2 begin	50-60%	Revitalisering	Eerste kenmerken van veroudering
Fase 2 eind	40-50%	Zware revitalisering	Verouderd
Fase 3	0-40%	Herprofilering	(Zwaar) verouderd

Typen herstructurering, gebaseerd op het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS)

- **Facelift:** doel van een facelift is de veroudering van de fysieke ruimte aan te pakken. Daarbij gaat het om ingrepen die de uitstraling van het terrein ten goede komen zoals de entree tot het terrein, straatverlichting en openbaar groen. Een facelift is de lichtste vorm van herstructurering. De kosten voor dit type ingrepen zijn relatief laag.
- **Revitalisering:** forse integrale verbetering van het terrein, waarbij naast ingrepen gericht op de uitstraling van het terrein (facelift) eveneens aandacht is voor het vernieuwen van de bestaande ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en het oplossen van knelpunten zoals parkeerproblematiek, uitbreidingsruimte van bedrijven, et cetera.
- **Zware revitalisering:** Bij dit soort revitalisering is op delen van terreinen sprake van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/herinrichting van (nieuwe) infrastructuur is veelal onderdeel van dit proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De huidige werkfunctie van het terrein (met reguliere bedrijfsruimtes) blijft behouden.
- **Herprofilering:** bij herprofilering wordt het bedrijventerrein grondig aangepakt (met bijvoorbeeld bedrijfsuitplaatsingen) waardoor het terrein in een ander (hoger) segment gesitueerd kan worden. De kosten voor dit type ingrepen zijn doorgaans hoog.



BEDRIJVENTERREINEN IN ONTWIKKELING

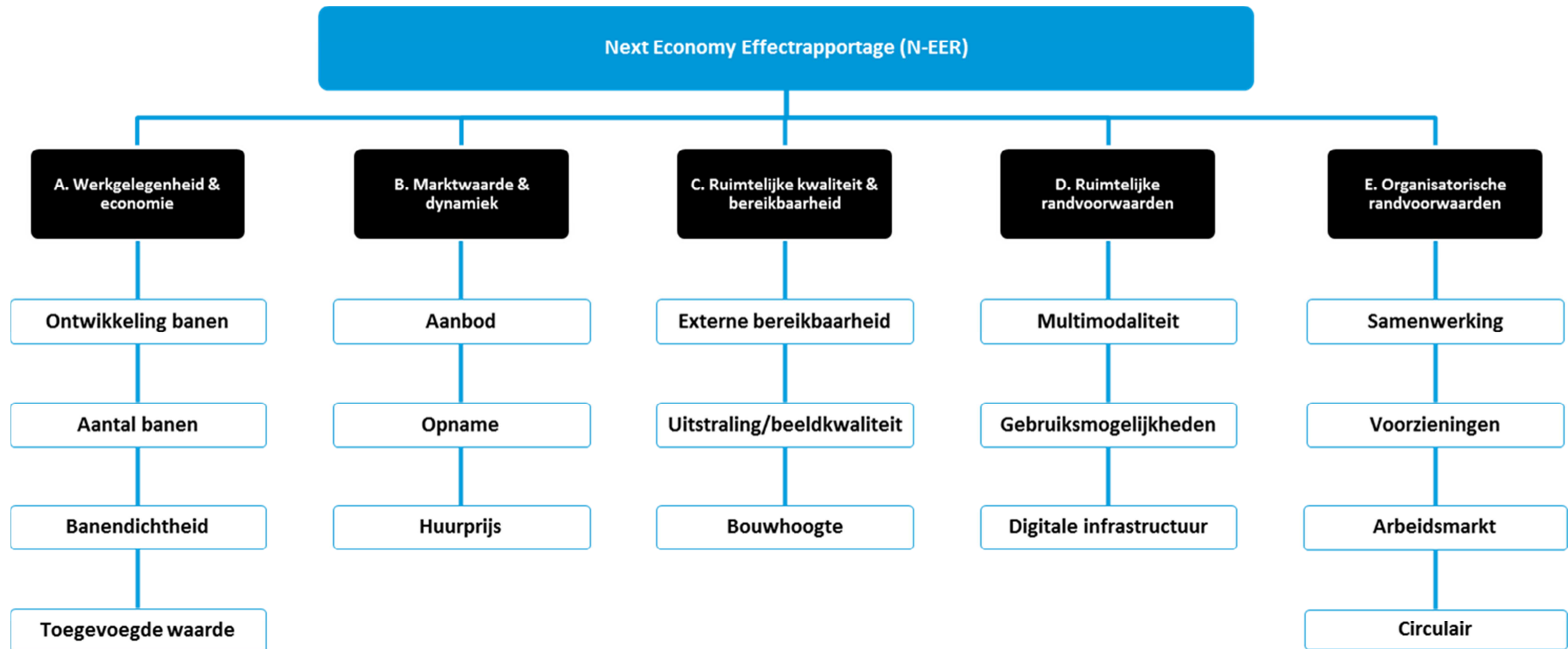
Terreinen waarvan de ontwikkeling na 2011 is gestart, krijgen geen beoordeling volgens het N-EER model. Voor deze terreinen kunnen veel indicatoren nog niet berekend worden. Neem als voorbeeld de ontwikkeling van het aantal banen. Wanneer in 2011 de eerste bedrijven zich vestigen zal er in de eerste jaren een explosieve groei van het aantal banen plaatsvinden. Dit vertekent het beeld en maakt deze terreinen slecht vergelijkbaar met terreinen die al volledig ontwikkeld zijn. Het is ook niet mogelijk de ruimtelijke kwaliteit te beoordelen van een terrein dat nog niet (geheel) woonrijp is gemaakt. Omdat deze terreinen nog aan het begin van de levenscyclus staan hebben we terreinen waarvan de ontwikkeling na 2011 is gestart, gelabeld als 'in ontwikkeling' of 'recent ontwikkeld'.

Next economy potentie (NE)

Categorieën D en E bepalen samen de NE-potentie van een terrein. We onderscheiden twee niveaus: basis en basis+. De NE-potentie kan gebruikt worden bij de prioritering van herstructureringsmaatregelen per terrein.

NE-potentie	Bijbehorende percentages
Basis	0 - 40%
Basis+	> 40%

Figuur: analysemodel Next Economy Effectrapportage (N-EER)



Toelichting categorieën en (sub)indicatoren N-EER analyse

Categorie	Indicator	Subindicator	Aanpak/score
A. Banen	A1. Ontwikkeling banen	Ontwikkeling banen. Diverse bronnen, LISA-bestand 2005-2012 voor data in 2011. Plabeka-masterbestand voor data in 2016.	<u>Score</u> 0 = < -30% 1 = -30% – -5% 2 = -5% – 5% 3 = 5% – 30% 4 = > 30% Bij terrein nog in ontwikkeling weegt aantal banen niet mee in de score.
	A2. Aantal banen	Aantal banen; Diverse bronnen, LISA-bestand 2005-2012 voor data in 2011. Plabeka-masterbestand voor data in 2016.	<u>Score</u> 0 = < 200 1 = 200 – 500 2 = 500 – 1.000 3 = 1.000 – 2.000 4 = > 2.000 Bij terrein nog in ontwikkeling weegt aantal banen niet mee in de score.
	A3. Banendichtheid	Banen per hectare.	<u>Score</u> 0 = < 15 1 = 15 – 40 2 = 40 – 70 3 = 70 – 110 4 = > 110
	A4. Toegevoegde waarde	Gemiddelde arbeidsproductiviteit: banen per terrein omgerekend naar SBI en toegevoegde waarden. Gemiddelde hiervan is arbeidsproductiviteit.	<u>Score</u> 0 = < 75.000 1 = 75.000 – 95.000 2 = 95.000 – 105.000 3 = 105.000 – 115.000 4 = > 115.000
B. Marktwaaarde & Dynamiek	B1. Aanbod	Aanbod (leegstandspercentage)	<u>Score</u> 0 = > 10% 1 = 7% – 10% 2 = 5% – 7% 3 = 2% – 5% 4 = 0% – 2%
	B2. Opname	Opname	<u>Score</u> 0 = 0% 1 = 0% – 5% 2 = 5% – 10% 3 = 10% – 15% 4 = > 15%
	B3. Huurprijs	Gemiddelde huurprijs	<u>Score*</u> 0 = < 45 1 = 45 – 65 2 = 65 – 85 3 = 85 – 105 4 = > 105
C. Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid	C1. Externe bereikbaarheid	Autobereikbaarheid	<u>Score:</u> 0 = Slecht 1 = Gemiddeld 2 = Goed
		Bereikbaarheid water	Wel bereikbaar = 1 punt
		Bereikbaarheid spoor	Wel bereikbaar = 1 punt
	C2. Uitstraling & beeldkwaliteit	Uitstraling kavels	Per indicator aan de hand van de locatieschouw.
		Staat gebouwen / gevels	

*Regio Amsterdam kent door hogere gemiddelde huren de volgende scores: 0 = <65, 1 = 65-85, 2 = 85-105, 3 = 105-125, 4 = >125

		Interne ontsluiting	<u>Scores:</u> -2 = Slecht 0 = Gemiddeld 2 = Goed
		Aanwezigheid fiets-/voetpaden	
		Parkeergelegenheid	
		Groenstructuren	
		Aansprekende entree	
		Algehele uitstraling	
		Kwaliteit leegstand	
		Onderhoud en beheer wegen	
		Bewegwijzering	
	C3. Bouwhoogte	Maximale bouwhoogte: aan de hand van ruimtelijke plannen. Bij gebrek aan bestemmingsplan, en indien niet nog in ontwikkeling: gemiddelde gelijksoortige terreinen in de regio.	<u>Score</u> 0 = < 7 1 = 7 – 10 2 = 10 – 14 3 = 14 – 20 4 = >20
D. Next economy - ruimtelijke randvoorwaarden	D1. Multimodaliteit	Autobereikbaarheid	Slecht = 0 punt
		Bereikbaarheid water	Gemiddeld = 2 punten
		Bereikbaarheid spoor	Goed = 4 punten
	D2. Gebruiksmogelijkheden	Bouwhoogte	Score 3 of 4 = 1 punt
		Milieucategorie	Categorie 4 of hoger = 1 punt
		Milieuruimte	Ja = 1 punt
		Uitbreidingsmogelijkheden	> 40% uitgeefbaar aanbod = 1 punt
	D3. (Digitale) infrastructuur	Glasvezel	Ja = 1 punt
		Restwarmte bronnen	Ja = 2 punten
E. Next economy - organisatorische randvoorwaarden	E1. Samenwerking	Aanwezigheid anchor tenant	Ja = 1 punt
		Profilering / clustering	Ja = 1 punt
		Samenwerkingsverband	Ja met <50% = 1 punt Ja met >50% = 2 punten
	E2. Voorzieningen	Is het een nieuwe locatie?	<u>Score:</u> 0 = Kleine kans 2 = Kansrijk 4 = Zeer kansrijk
		Is er een anchor tenant?	
		Is er een samenwerkingsverband?	
	E3. Arbeidsmarkt	Match profilering/clustering & krapte arbeidsmarkt naar sector	Figuur in locatieprofiel. Weegt niet mee in score
	E4. Circulair	Aanwezigheid voldoende bedrijven	<u>Score:</u> 0 = <100 bedrijven 1 = 100-150 bedrijven 2 = 150-200 bedrijven 3 = Meer dan 200 bedrijven
		Aanwezigheid bedrijven in recycling	
			Ja = 1 punt