

Gemeente Ede  
Mevrouw Margo Meijer  
Per email

Datum : 15 september 2015  
Onze referentie : 15.305/BK/JS  
Onderwerp : Update afzettempo bedrijventerreinen Ede (concept)

Geachte mevrouw Meijer, beste Margo,

Eind augustus hadden wij contact over de rapportage die we eind oktober 2014 aan jullie opleverden. Hierin gaven wij advies over een marktconform afzettempo voor de Edese bedrijventerreinen. Nu wilt u een update van dit marktadvies. Om tot deze update te komen, gaan we hieronder achtereenvolgens in op:

- A. Conclusies rapport uit 2014
- B. Actualisatie marktgegevens
- C. Conclusie

## A. Conclusies rapport uit 2014

*Hoog uitgifte tempo op regionale terreinen; lager op lokale en hoogwaardige terreinen*

Uit de rapportage van 2014 blijkt dat de regionale terreinen de hoogste uitgiftecijfers hebben. Deze zijn goed voor ruim 70% van de marktvraag. Onderstaande tabel, gebaseerd op pagina 23 en 24 van het advies uit 2014, geeft een overzicht van de minimale en maximale verwachte uitgiftecijfers naar type terrein en tijdsperiode.

**Tabel 1: uitgiftecijfers bedrijventerreinen op basis van advies uit 2014**

| Regionale terreinen <sup>1</sup> | 2014 - 2015 | 2016 - 2020 | 2021 - 2025 | 2026 - 2030 | Gemiddeld 2014 - 2030 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Per jaar                         | 3,5 – 4,4   | 3,6 – 4,3   | 2 – 2,4     | 1,3 – 1,6   | 2,6 – 3,1             |
| Totaal                           | 7 – 8,7     | 17,5 – 21,8 | 9,9 – 12,2  | 6,5 – 8,2   | 41 – 50,9             |

| Lokale terreinen <sup>2</sup> | 2014 - 2020 | 2021 - 2025 | 2026 - 2030 | Gemiddeld 2014 - 2030 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Per jaar                      | 0,6 – 0,7   | 0,6         | 0,3         | 0,7 – 1               |
| Totaal                        | 4,2 – 4,6   | 2,2 – 2,9   | 0,3 – 1,5   | 7,8 <sup>3</sup>      |

| Hoogwaardig <sup>4</sup> | 2014 - 2020 | 2021 - 2025 | 2026 - 2030 | Gemiddeld 2014 - 2030 |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Per jaar                 | 0,6 – 0,9   | 0 – 0,3     | 0           | 0,5 – 0,9             |
| Totaal                   | 4,2 – 5,7   | 0 – 1,5     | 0           | 5,7                   |

<sup>1</sup> Bedrijventerrein BTA12 en De Klomp

<sup>2</sup> Bedrijventerrein Het Laar en Uitbreiding Harskamp

<sup>3</sup> De totale uitgifte van 7,8 leidt tot een gemiddelde uitgifte van 0,5 hectare per jaar. Dit komt niet overeen met de bandbreedte van 0,7 – 1 hectare die in de tabel is opgenomen. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat in het advies van 2014 nog een lokale vraag van 1,3 tot 4,3 hectare resteerde. Deze zal voor een belangrijk deel landen op de private kavels.

<sup>4</sup> Bedrijventerrein De Vallei

#### *Gebaseerd op marktconforme data en cijfers*

Deze cijfers zijn gebaseerd op de geüpdate provinciale raming uit 2012, uitgiftecijfers, transactiescijfers, Food Valley ambities, regionale afspraken in het ISEV-convenant, ruimtebeslag naar sector en kavelomvang en aanbodcijfers, zoals staat beschreven in ons advies van 2014. De onderverdeling naar tijdvakken van 5 jaar is conform de provinciale raming. Uw situatie sluit hierbij aan, waarbij we wel opmerken dat de afnemende vraag na 2020 in Ede naar verwachting minder sterk zal zijn als provinciaal. Omdat dit binnen bepaalde bandbreedtes valt, is dit niet meegenomen in de raming.

### **B. Actualisatie marktgegevens**

#### *We baseren ons wederom op het RPB uit 2012*

U gaf aan dat tussen het verschijnen van het marktrapport van 2014 en heden geen nieuw RPB met vraagraming is verschenen. We baseren ons bij deze update, net uit de marktrapportage van 2012, daarom op het RPB. Bovendien zien we geen reden om hiervan af te wijken omdat niet sprake is geweest van een sterke conjuncturele verandering of vergaande regionale afspraken.

#### *Vervolgens update in tijd en uitgifte*

De cijfers uit het marktrapport uit 2014 moeten echter wel geüpdate worden naar tijdsperiode en met de uitgiftecijfers die in deze periode hebben plaatsgevonden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de uitgifte die heeft plaats gevonden tussen 2014 en heden. We geven hierbij een korte opsomming van de belangrijkste kenmerken van deze uitgifte. Denk hierbij aan omvang in m<sup>2</sup>, op welk (type) terrein en wanneer de transacties heeft plaats gevonden. De reserveringen en onderhandelingen laten we hierbij logischerwijs buiten beschouwing omdat hier nog geen transactie heeft plaats gevonden. We zien dat op BTA12 circa 5,4 hectare is uitgegeven; op Het Laar is circa 0,2 hectare uitgegeven. De totale uitgifte tot nu toe bedraagt afgerond 5,5 hectare.

**Tabel 2: uitgifte bedrijventerreinen (eind 2014 tot heden)**

| Terrein          | Kavel | Omvang in m <sup>2</sup> | Leveringsdatum | Type terrein |
|------------------|-------|--------------------------|----------------|--------------|
| BTA12            | 33    | 9.423                    | 31-10-2015     | Regionaal    |
| BTA12            | 48    | 7.990                    | 26-8-2015      |              |
| BTA12            | 32/33 | 1.630                    | 9-4-2015       |              |
| BTA12            | 51    | 34.538                   | 16-11-2015     |              |
| Het Laar Wekerom | 1     | 1.888                    | 27-11-2015     | Lokaal       |

In de volgende tabellen hebben we de update doorgevoerd. Feitelijk hebben we de volgende aanpassingen gedaan:

1. De uitgifteperiode is aangepast van 2014 – 2030 naar 2015 – 2030. Omdat op de hoogwaardige terrein niets is uitgegeven leidt dit tot een lichte verhoging van het uitgiftetempo omdat immers een gelijk aantal hectare naar verwachting in een kortere periode wordt uitgegeven.
2. Bovenstaande marktgegevens hebben we hierin verwerkt. De relatief forse uitgifte op BTA12 (circa 5,4 hectare) leidt tot een zeer kleine aanpassing van de uitgiftecijfers.

**Tabel 3: uitgiftecijfers bedrijventerreinen op basis van geactualiseerde gegevens**

| Regionale terreinen | 2015      | 2016 - 2020 | 2021 - 2025 | 2026 - 2030 | Gemiddeld 2015 - 2030 |
|---------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Per jaar            | 1,6 – 3,3 | 3,6 – 4,3   | 2 – 2,4     | 1,3 – 1,6   | 2,2 – 2,8             |
| Totaal              | 1,6 – 3,3 | 17,5 – 21,8 | 9,9 – 12,2  | 6,5 – 8,2   | 35,5 – 45,5           |

| Lokale terreinen | 2015 - 2020 | 2021 - 2025 | 2026 - 2030 | Gemiddeld 2015 - 2030 |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Per jaar         | 0,7         | 0,6         | 0,3         | 0,7 – 1               |
| Totaal           | 4 – 4,4     | 2,2 – 2,9   | 0,3 – 1,5   | 7,6                   |

| Hoogwaardig | 2015 - 2020 | 2021 - 2025 | 2026 - 2030 | Gemiddeld 2015 - 2030 |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Per jaar    | 0,7 – 1     | 0 – 0,3     | 0           | 0,5 – 1               |
| Totaal      | 4,2 – 5,7   | 0 – 1,5     | 0           | 5,7                   |

### C. Conclusie: bijstelling uitgiftecijfers niet noodzakelijk

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het geraamde uitgiftetempo van 2014 en 2015. Hieruit blijkt dat het uitgiftetempo rekenkundig een zeer lichte bijstelling nodig heeft na doorvoering van de meest recente uitgiftes. Immers op de regionale terreinen is in 2015 meer uitgegeven dan geraamd in 2014 waardoor het gemiddelde uitgiftetempo voor de jaren daarna iets afneemt. En op de hoogwaardige terreinen is tot nu toe juist minder (0 ha) uitgegeven dan in 2014 geraamd waardoor de komende jaren gemiddeld iets meer zal worden uitgegeven.

**Tabel 4: uitgiftecijfers bedrijventerreinen op basis van geactualiseerde gegevens**

| Type terrein        | Jaarlijks uitgiftetempo 2014 | Jaarlijks uitgiftetempo 2015 |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| Regionale terreinen | 2,6 – 3,1                    | 2,2 – 2,8                    |
| Lokale terreinen    | 0,7 – 1                      | 0,7 – 1                      |
| Hoogwaardig         | 0,5 – 0,9                    | 0,5 – 1                      |

We merken echter wel op dat de uitgifte van bedrijventerreinen altijd grillig verloopt. Het ene jaar wordt altijd meer uitgegeven dan het andere jaar. Bovendien kan één grote vis tot flinke fluctuaties in de uitgiftecijfers leiden. De kans is daarom aanwezig dat we bij een mogelijke update van 2016 tot soortgelijke conclusies komen. We vinden, gezien de zeer lichte verschillen van de gerealiseerde uitgifte ten opzichte van het geraamde uitgiftetempo en de daarmee samenhangende aanpassingen, dat de uitgiftecijfers die we in 2014 berekenden nog marktconform zijn. Wel worden ze rekenkundig licht bijgesteld zoals hierboven toegelicht.

De totaal prognose is nog steeds marktconform, dit wordt versterkt door het feit dat altijd sprake is van fluctuaties in uitgiftes. Het positieve hoge uitgiftecijfer bij de regionale terreinen van 5,4 hectare wordt bijvoorbeeld voor 2/3 verklaard door de vestiging van één partij. Bij het niet doorgaan van deze ene transactie, hadden de cijfers voor regionale terreinen onder het prognose uitgiftetempo gelegen. Dit illustreert dat er op de tijdschaal van één jaar altijd fluctuaties zullen zijn.

De conjuncturele situatie in Nederland is niet sterk gewijzigd ten opzichte van ons vorige advies en de gerealiseerde uitgiftecijfers wijken voor deze tijdsperiode niet sterk af van de eerder geraamde prognose uitgifte. Wij concluderen dat de verwachte uitgiftecijfers rekenkundig slechts licht bijgesteld hoeven te worden en dat er geen reden is de totale uitgifte in deze periode aan te passen. Rekenkundig kan het uitgiftetempo jaarlijks bijgesteld worden, in de praktijk hoeft u echter op basis van bovenstaande geen wijzigingen in het afzettempo door te voeren.

**Tot slot**

Heeft u nog vragen over deze notitie? Belt u ons dan gerust: 026 - 751 41 00. We zijn beschikbaar voor overleg.

Hartelijke groeten,

Jan Paul Stouten en Boudewijn Kuijl