

Gemeente Ede
De heer Smaal en de heer Konings
Postbus 9022
6710 HK Ede

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 28-09-2016
Ons kenmerk : 16.281
Onderwerp : Behoefteraming De Klomp

Geachte heren Smaal en Konings,

U bent momenteel bezig met het afronden van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Klomp. Dit terrein voorziet in de ontwikkeling van circa 22 hectare bedrijfsgrond aan de A12. Om een helder inzicht te krijgen van de verwachte marktvraag naar De Klomp en het daarbij passende uitgiftetempo voor het terrein heeft u ons gevraagd de bestaande ramingen tegen het licht te houden zodat u een up-to-date uitgiftetempo voor De Klomp kunt hanteren.

Onderstaande analyse is een beknopte analyse van de te verwachten marktvraag voor de regio, specifiek vertaald naar de bedrijventerreinenmarkt voor Ede. Deze analyse hebben we verrijkt met een extrapolatie van de uitgifte uit het verleden. Vervolgens is de verwachte totale uitgifte van terreinen in Ede vertaald naar bedrijventerrein De Klomp en berekenen we een verwacht uitgiftetempo.

1 Reken met een vraag van circa 42 - 45 hectare netto op bedrijventerreinen in Ede voor de komende tien jaar

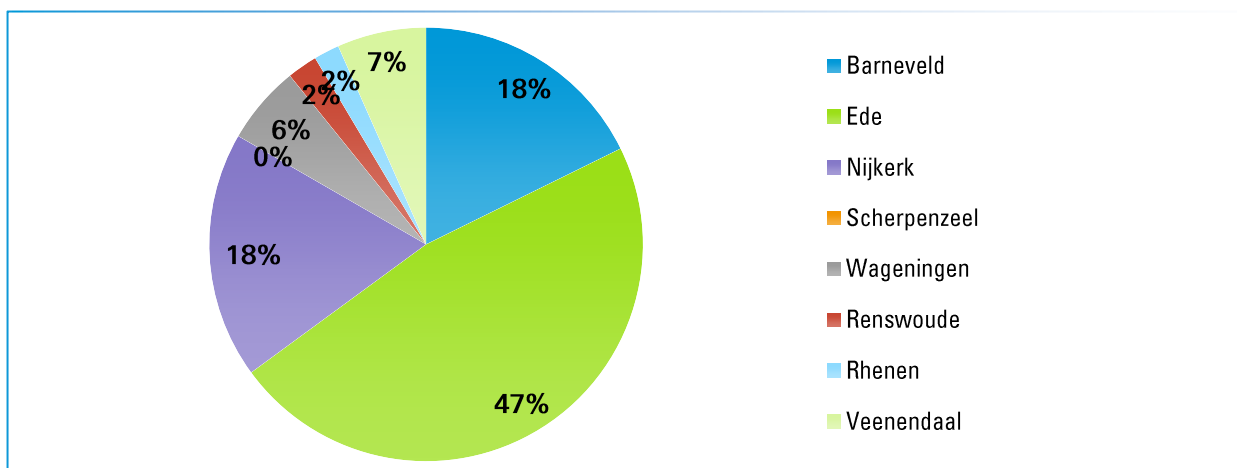
Voor de berekening van de marktvrage naar bedrijventerreinen in Ede maken we een actuele vertaling van de meest recente regionale behoefteramingen voor de regio Foodvalley¹. Als controle voor deze vraagraming kiezen we daarnaast voor het extrapoleren van de historische uitgifte van bedrijventerreinen in Ede (methode 2).

Voor Ede wordt een uitbreidingsvraag van circa 35 hectare verwacht voor de komende 10 jaar

Voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerrein in Ede hebben we, op basis van de netto uitgegeven voorraad, de historische uitgifte en het aandeel werkzame personen op bedrijventerreinen, bepaald wat het aandeel van de gemeente binnen de regio is. Voor de totale regio FoodValley is er een uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen van circa 74 hectare tot en met 2025¹.

Uit onderstaande analyse blijkt dat Ede een aandeel van gemiddeld circa 47% vertegenwoordigt in de historische uitgifte (2006 – 2015) op bedrijventerreinen in de regio FoodValley. Dit betekent dat voor Ede een additionele uitbreidingsbehoefte van circa 35 hectare tot en met 2025 kan worden verwacht. Dit betekent een gemiddelde additionele behoefte van circa 3,5 hectare per jaar.

Figuur 1: Aandeel in uitgifte van totale regio FoodValley per gemeente tussen 2006 - 2015



Bron: Provincie Utrecht, 2016; Provincie Gelderland, 2016; Bewerking Stec Groep, 2016

Circa 7 – 10 hectare vervangingsvraag in 10 jaar verwacht voor gemeente Ede

Bij de raming van de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de regio ontbreekt nog de vervangingsvraag. Dit is vraag die ontstaat doordat bedrijfsvastgoed, om verschillende redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en/of de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits-)eisen van de gebruiker voldoet. Dit type locaties/panden wordt dan bijvoorbeeld getransformeerd.

¹ Zo blijkt uit het TM-scenario van de provincie Gelderland t/m 2025 (gebaseerd op RPB, 2012) en de Vraagraming provincie Utrecht t/m 2027: bedrijventerreinen

Tussen de gemeente Ede en de gemeente Veenendaal zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerrein De Klomp. Kern van de afspraken is dat de gemeenten een gezamenlijk economisch beleid voeren op ontwikkeling en uitgifte van dit terrein. Deze afspraken zijn vastgelegd in een convenant tussen beide gemeenten².

In het convenant is opgenomen dat 40% van de beschikbare ruimte op bedrijventerrein De Klomp bestemd is voor door Veenendaal aan te geven bedrijven (en 60% voor door Ede aan te geven bedrijven). Onderdeel van de afspraken is de verplaatsing van bedrijven uit Veenendaal naar De Klomp. Deze verplaatsing is nodig omdat deze bedrijven in Veenendaal klem zitten en omdat Veenendaal ruimte nodig heeft voor andere ontwikkelingen. Ten minste circa 7 hectare van de bedrijventerreinen die in Veenendaal worden getransformeerd, landt op De Klomp. De blijkt uit concrete opgaven door de gemeente Veenendaal, huidige gesprekken tussen gemeente Ede en het bedrijfsleven en huidige opties op De Klomp. Naast deze 7 hectare kan er mogelijk in de komende jaren een extra vervanging vanuit Veenendaal optreden. Bovendien zal gemeente Ede en de rest van de regio zelf ook voor een (beperkte) transformatie opgave (komen te) staan. We gaan daarom uit van een vervangingsopgave van circa 7 tot 10 hectare.

Vanuit beleidsambities wordt een extra vraag voor Ede verwacht in de komende 10 jaar

De regio FoodValley kan mogelijk rekenen op een extra vraag vanuit beleidsambities zo blijkt uit eerdere onderzoeken. Deze vraag wordt veroorzaakt door het onderscheidend vermogen van de regio FoodValley (denk aan de goede reputatie van Wageningen UR en aanwezigheid van de Kennisas). Resultaten in de afgelopen jaren ondersteunen deze constatering. Deze extra beleidsvraag is echter moeilijk te voorspellen en veelal ook niet te kwantificeren. We laten de extra beleidsvraag voor deze raming dan ook buiten beschouwing.

Check: historische uitgifte in Ede licht hoger dan vraagraming voor komende tien jaar

Als extra check van de raming van de vraag extrapoleren we ook de historische uitgifte van bedrijventerreinen in Ede.

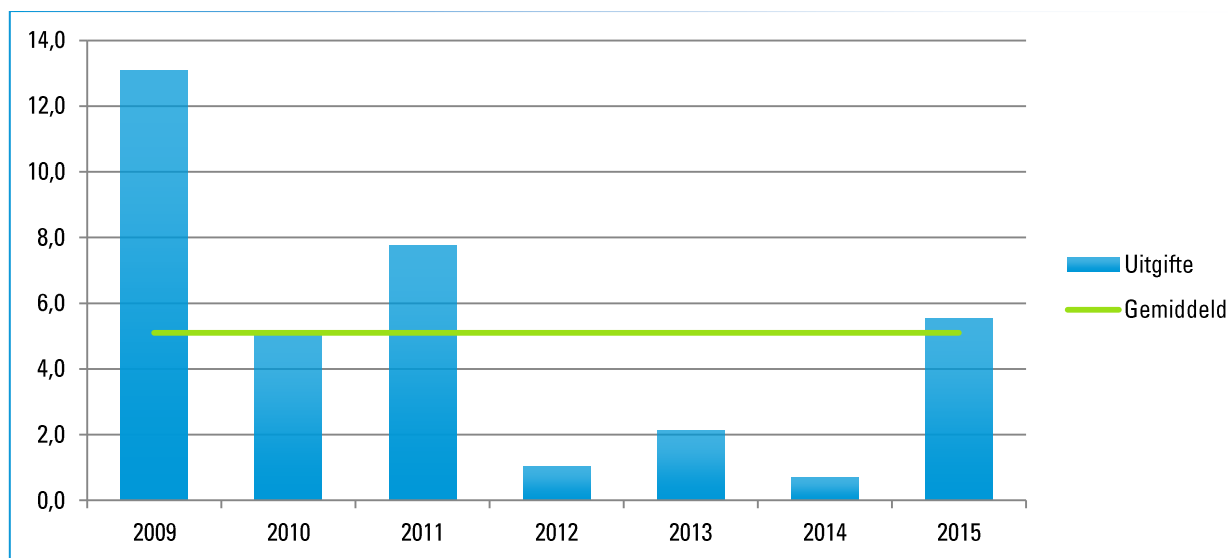
BELANG CHECK EXTRAPOLATIE UITGIFTE VOOR VRAAGRAMING

Beide methoden voor het bepalen van de vraag naar bedrijventerreinen hebben voor- en nadelen. Zo is extrapolatie van de historische uitgifte gebaseerd op de uitgifte in voorgaande jaren. De prognose wordt sterk beïnvloed door de vraagaanbodssituatie, conjunctuur en eventuele 'incidenten' (grote eenmalige uitgifte of juist geen uitgifte) in het verleden. Verder houdt deze methode geen rekening met toekomstige ontwikkelingen in bijvoorbeeld locatietypevoorkeur, terreinquotiënt of (extra) bovenregionale aantrekkingskracht. De eerste methode, op basis van ontwikkeling van de werkgelegenheid, komt aan deze tekorten tegemoet, maar is gevoelig voor veranderingen in kengetallen en aannames over marktaandeelen en economisch groeipad die eraan ten grondslag liggen. Overigens heeft het prognosemodel dat voor de raming is gehanteerd en eerder is gebruikt als basis voor de Bedrijfslocatiemonitor (BLM, CPB, 2005) zich bewezen als robuuste methode om het benodigde ruimtegebruik door bedrijventerreinen te ramen. Juist de combinatie van methoden geeft daarom een goed afgewogen, betrouwbaar beeld.

² ISEV (Interprovinciale Structuurvisie Ede-Veenendaal), geactualiseerd in 2015

In onderstaande figuur wordt de uitgifte van bedrijventerreinen in gemeente Ede in de periode 2009-2015 weergegeven. We gebruiken een langdurige periode van 7 jaar vanaf 2009 om de invloed van 'incidenten' in de uitgifte te reduceren. Gemiddeld wordt in Ede circa 5,1 hectare netto per jaar uitgegeven.

Figuur 2: Historische uitgifte van bedrijventerreinen in Ede, periode 2009-2015, in netto hectare



Bron: Gemeente Ede; Bewerking Stec Groep, 2016

De vraagraming (prognose) op basis van de regionale raming vanuit het RPB (methode 1) is voor de komende tien jaren wat lager geprognosticeerd dan op basis van de historische uitgifte verwacht mag worden. Waar op basis van de historische uitgifte kan worden uitgegaan van een vraag van circa 5,1 hectare per jaar, komen we op basis van de provinciale raming uit op een vraag van gemiddeld 4,2 hectare per jaar tot en met 2025. Opvallend is dat juist de uitgifte aan het eind van de crisis (2009) met ruim 13 hectare erg hoog was. Na lagere uitgifte in 2012, 2013 en 2014 is de uitgifte in 2015 weer flink toegenomen. Ook in 2016 zien we deze stijgende lijn doorzetten: t/m augustus is reeds 3,3 hectare verkocht met een extra 3 hectare onder reservering. We vinden het dan ook aannemelijk dat, op basis van historische uitgifte en bestaande leads en reserveringen, de geprognosticeerde vraag van 42 tot 45 hectare conservatief is en als een minimum kan worden beschouwd.

2 Reken op een ruimtevraag voor grootschalige kavels van circa 25 hectare

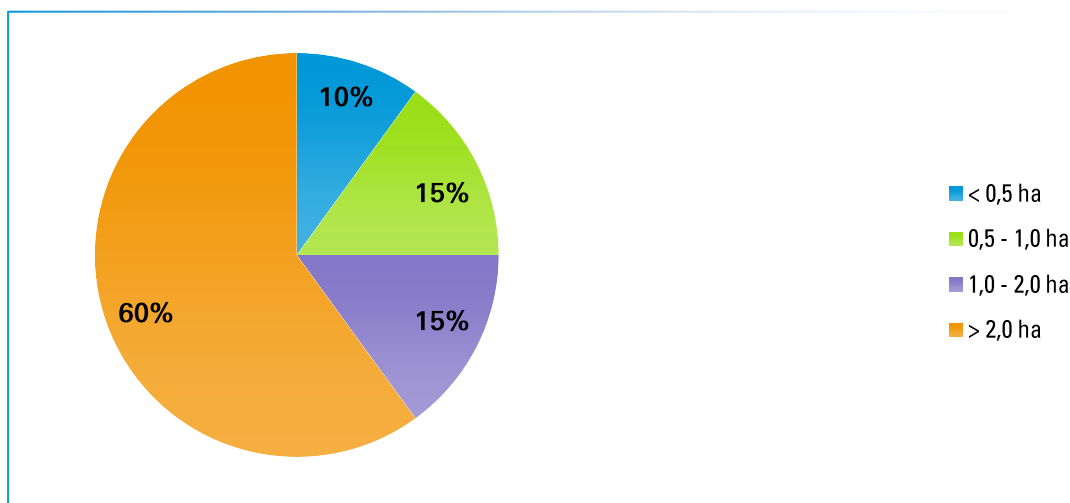
Meer dan 60% van de vraag naar bedrijfskavels in regio FoodValley is groter dan 2 hectare

Op basis van de actuele provinciale vraagramingen, onderzoek van NVM (2014), CBRE (2015) over de logistieke markt en onze eigen database Bedrijfsruimtegebruikers in beeld (Stec Groep, 2002, 2005 en 2012) is gekeken naar de verdeling van de vraag naar kavelomvang (zie figuur 3). Deze verdeling geeft een indicatie van het type vraag dat te verwachten is in de regio FoodValley. Hieruit volgt dat meer dan 60% van de regionale vraag naar nieuwe bedrijventerreinen kavels groter dan 2 hectare betreft. Daarmee komt de vraag naar grote kavels in de regio op ruim 68 hectare voor de komende tien jaar. Incidenteel gaat het om zeer

grote transacties van 10 hectare of groter. De vraag naar grootschalige kavels zal, op basis van de verdeling naar kavelomvang, in de gemeente Ede bestaan uit circa 25 hectare. Deze hectaren zullen enkel landen op de regionale terreinen Bedrijventerrein A12 en De Klomp. De overige 17 hectare vraag zal naar verwachting landen op de reguliere, modern gemengde kavels op bedrijventerreinen De Vallei, Het Laar (beide met maximale kavelgrootte van 3.500 m²), bedrijventerrein A12 en De Klomp (beiden geen beperkingen in kavelomvang).

Met name vanuit de sectoren industrie, logistiek en groothandel zien we een sterke trend naar schaalvergroting. Waar de bedrijfsruimtemarkt voorheen gedomineerd werd door meer lokale modern-gemengde bedrijventerreinen met een mix van traditionele eindgebruikers, verwachten we voor de komende tien jaar een meer dominante positie van enkele grote ruimtevragers (en relatief minder kleinere kavels).

Figuur 3: indicatieve verdeling van de vraag naar kavelomvang in FoodValley tot en met 2025



Bron: Stec Groep, 2016, op basis van diverse bronnen en uitgangspunten

Vraag en aanbod naar bedrijventerreinen in balans

Een confrontatie van de vraag met de aanwezige harde plancapaciteit in Ede toont dat de verwachte vraag t/m 2025 en het huidige harde planaanbod (inclusief De Klomp) in evenwicht is. In tabel 1 hebben we een overzicht gemaakt van uitgeefbare bedrijventerreinen in Ede. De totale harde plancapaciteit (direct uitgeefbaar en terreinen met een hard bestemmingsplan) in Ede is inclusief De Klomp circa 44 hectare.

Tabel 1: overzicht uitgeefbare bedrijventerreinen in Ede (harde plancapaciteit)

Bedrijventerrein	Beschikbare hectares
Het Laar	3,6
De Vallei	3,8
Bedrijventerrein A12	14,3
De Klomp	22,0
Totaal	43,7

Bron: Gemeente Ede, 2016

We concluderen dat er binnen de gemeente een beschikbaar aanbod aan bedrijventerreinen is van 43,7 hectare die de behoefte kan opvangen. In vergelijking met de vraag van 42 tot 45 hectare voor de komende 10 jaar, zijn vraag en aanbod nagenoeg in evenwicht. Bovendien is de raming conservatief: naar verwachting kunnen de terreinen in Ede dan ook in 10 jaar worden uitgegeven.

3 Uitgifte bedrijventerrein De Klomp naar verwachting in 10 jaar

We verwachten dat de uitgifte van bedrijventerrein De Klomp circa 10 jaar duurt. Redenen hiervoor zijn:

- Het aanbod bedrijventerreinen inclusief De Klomp (44 hectare) en de vraag naar bedrijventerreinen (42 – 45 hectare) is in Ede tot en met 2025 nagenoeg in evenwicht.
- De vraag naar bedrijfskavels zal voor een aanzienlijk deel grootschalig zijn. Enkel bedrijventerrein A12 en De Klomp bieden deze mogelijkheid en voorzien daarmee in een specifieke kwalitatieve vraag.
- Op basis van historische uitgiftecijfers, huidige reserveringen, leads en verkopen is de raming nog enigszins conservatief, mogelijk kan er in de komende jaren nog een kleine plus worden gegenereerd.

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. We concluderen dat op basis van de raming, het harde plaanbod, de historische uitgifte en de huidige concrete vraag uit de praktijk, bedrijventerrein De Klomp voorziet in een actuele regionale behoefte.