



**Buck
Consultants
International**

Ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord

**“van ruimtevraag naar
visie op de ruimte”**

2^e CONCEPT

Uitgevoerd in opdracht van:
Provincie Noord-Holland

Nijmegen, 27 februari 2013

Inhoudsopgave

Blz.

Samenvatting	1
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling en uitgangspunten	7
1.3 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Methodiek, uitgangspunten en scenario's	13
2.1 Methodiek vraagaming	13
2.2 Regiospecifieke (model)vulling	15
2.3 Bandbreedte binnen 3 toekomstscenario's	22
Hoofdstuk 3 Vraag en aanbod bedrijventerreinen	27
3.1 Ruimtevrage Noord-Holland Noord	27
3.2 Aanbodanalyse bedrijventerreinen	31
3.3 Match vraag en aanbod	32
Hoofdstuk 4 Vraag en aanbod kantoren	37
4.1 Ruimtevrage Noord-Holland Noord	37
4.2 Aanbodanalyse kantoorlocaties	39
4.3 Match vraag en aanbod	40
Hoofdstuk 5 Ruimtebehoefte zeehaventerreinen	43
5.1 Areaal zeehaventerreinen in beeld	43
5.1 Economische potentie	44

5.2	Ruimte behoefte	46
Hoofdstuk 6	Visie werklocaties voor regionale speerpunt clusters	49
6.1	Speerpunt clusters in NHN	49
6.2	Maritiem	52
6.3	Agribusiness	54
6.4	Energie	56
6.5	Health	57
6.6	Handel & Logistiek	59
Hoofdstuk 7	Andere markt vraagt nieuwe rol overheid	61
7.1	Conclusies	61
7.2	Aanbevelingen	65
Bijlage 1	PROVEST model	71
Bijlage 2	Twee typen ruimtevraag	73
Bijlage 3	Uitgangspunten raming BCI	75
Bijlage 4	Aanbodatlas werklocaties NHN	85
Bijlage 5	Enquête ondernemers	87
Bijlage 6	Ruimtevraag per sector	89
Bijlage 7	Vergelijking met raming bedrijventerreinen uit 2008	91
Bijlage 8	Gevoeligheidsanalyse ruimtevraag bedrijventerreinen	93
Bijlage 9	Samenstelling begeleidingsgroep	99

Samenvatting

Achtergrond

Behoefteramingen voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties zijn de laatste decennia gebaseerd geweest op de lange termijn scenario's van het Centraal Planbureau (CPB). De lange termijn scenario's van het CPB, zoals ruimtelijk uitgewerkt in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) uit 2005, bevatten de meest uitgebreide prognoses voor de ontwikkelingen op bedrijventerrein in Nederland op de lange termijn en vormen de geldende norm voor het plannen en programmeren rondom werklocaties.

De lange termijn scenario's in de BLM zijn gebaseerd op een macro-economische analyse uit het begin van deze eeuw. De toekomstscenario's zijn inmiddels verouderd en er kunnen vraagtekens worden gezet bij de verwachte ontwikkeling in de verschillende modelparameters. Zo wordt in de BLM uitgegaan van een krimp van de reguliere industrie en toenemende verdiensteliking van de economie door groei binnen sectoren zoals logistiek, overheid en zorg. Gezien de recente ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de bezuinigingen bij de overheid, hier kan men op dit moment heel anders tegen aan kijken.

In voorliggende raming is dan ook enkel voor de werkgelegenheidsraming gebruik gemaakt van de lange termijnscenario's zoals uitgewerkt in de BLM. Hierbij is gekozen voor het Transatlantic Market (TM) scenario. Dit scenario lijkt, na vergelijking van de regionale bevolkingsprognoses¹ plausibel en is tevens conform de afspraken in het kader van het Convenant Bedrijventerreinen tussen VNG, IPO en het Rijk. De rest van de modelparameters is gebaseerd op regiospecifieke input. We hebben de huidige regionale situatie met werkgelegenheid, aandeel op bedrijventerreinen en gemiddeld ruimtegebruik volledig gemodelleerd en **geijkt aan de feitelijke regionale situatie**.

De **ramingen zijn geen doel op zich**, maar een instrument om een gevoel te krijgen welke kant de ontwikkelingen op gaan. De toekomst voorspellen is koffie dik kijken. Zeker in situaties, zoals deze, waarbij de onderliggende trends en ontwikkelingen schuivende en onzeker zijn. De gepresenteerde onderzoeksresultaten zijn dan ook geen harde werkelijkheid, maar een **"best-gues"** op basis van de huidige inzichten.

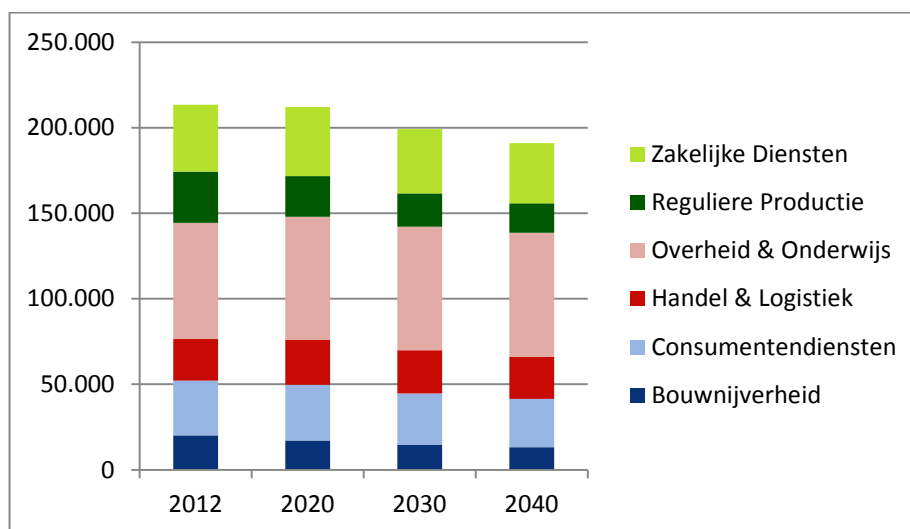
¹ Provincie Noord-Holland (2012), primos prognose & vraaggestuurde prognose beroepsbevolking NHN

Economische ontwikkelingen

Voor de regio Noord-Holland Noord wordt op de lange termijn een krimp van de totale beroepsbevolking en werkgelegenheid voorzien. In voorliggende behoefte-raming is uitgegaan van een **daling van de werkgelegenheid** met circa 22.000 banen tot ruim 191.000 banen in 2040.

Figuur 1 geeft de verwachte regionale ontwikkeling van de werkgelegenheid weer.

Figuur 1 Werkgelegenheidsontwikkeling Noord-Holland Noord - TM-scenario (aantal banen > 12 uur/week)



Bron: Lisa, provincie NH & Bedrijfslocatiemonitor, CPB bewerkt door BCI

Tot aan 2020 is er grofweg sprake van een stabilisatie van het huidige werkgelegenheidsniveau, gevolgd door een krimp in de periode 2020-2040. Wellicht kan er vanwege de recessie, met aanbod van beroepsbevolking, nog sprake zijn van een licht gefaseerde/uitgestelde afvlakking van de werkgelegenheidsontwikkeling tot na 2020. Echter, de tijden van uitbundige werkgelegenheidsgroei van eind vorige eeuw zijn voorbij. Dit onderstreept het belang om aandacht te besteden aan de **groei-kracht van de regio**, waarbij de regio heeft gekozen voor een vijftal economische speerpuntclusters waarin het wil excelleren. Dit zijn Agribusiness, Energie, Health, Maritiem en Leisure².

Er zet zich een ontwikkeling in naar een **vervangingsmarkt** voor zowel bedrijventerreinen als kantoren. Ook de focus van ondernemers verplaatst zich van volledige groei op nieuwe terreinen, naar een toenemende behoefte aan doorontwikkeling op bestaande locaties. Dit vraagt een verschuiving van de beleidsinspanningen van de ontwikkeling van nieuwe terreinen, naar een grotere focus op behoud van vitaliteit op bestaande locaties. Deze nieuwe ontwikkeling wordt erkend en ondersteund door de ondernemers, getuigen het nieuwe geluid vanuit de ondernemersvisie werklocaties NHN, "**niet meer, maar beter**".

² Leisure vormt geen specifiek onderdeel van dit onderzoek, aangezien deze voor de ruimtebeslag op werklocaties beleidsmatig minder interessant is.

Ruimtebehoefte

Voor behoefte-raming naar bedrijventerreinen en kantoren zijn drie toekomstscenario's doorgerekend:

- Het **Basisscenario** vormt het referentie scenario voor de behoefte aan werklocaties in Noord-Holland Noord. Het is een beleidsarm scenario, wat inhoudt dat er geen rekening wordt gehouden met de mogelijke impact van verschillende beleidsdoelstellingen vanuit de overheid. Uitgangspunt is de TM werkgelegenheidsprognose vanuit de BLM/CPB en de huidige regionale indicatoren over ruimtegebruik en de vestiging van bedrijven.
- In het **Economisch impuls scenario** wordt beleidsmatig stevig ingezet op de vijf speerpuntclusters in de regio Noord-Holland Noord. Door kansen in NHN te verzilveren, versterkt je als regio de concurrentiepositie en kun je je in (inter)nationaal perspectief onderscheiden. Dit vraagt naast groei, met een dempend effect van +5.000 banen, ook ruimte voor ontwikkeling.
- In het **Scenario zorgvuldig ruimtegebruik**, staat een zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte centraal. De focus ligt hierbij op een optimale invulling van de bestaande terreinen en functiemenging op wijkniveau.

Bedrijventerreinen

De voorliggende raming komt tot een **significant lagere ruimtevraag naar bedrijventerreinen**, tot een niveau van circa 40% van wat destijds geraamd is in 2008 voor de periode tot 2020. Dit verschil wordt veroorzaakt door afwijkingen in onderliggende model uitgangspunten en dan met name rondom de verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid en de locatievoorkeur (verdeling van de werkgelegenheid naar type locatie) voor bedrijventerreinen. Kijkend naar de huidige inzichten dan lijkt een stabilisatie van de werkgelegenheid en geen substantiële verschuiving van de werkgelegenheid richting bedrijventerreinen een realistisch(er) beeld te schetsen van de toekomst.

Echter, de toekomst voorspellen blijft lastig waarbij allerlei onvoorziene ontwikkelingen mogelijk zijn. Uitgaande van de gevoeligheidsanalyse met een "worst-case" en "optimal-case" scenario dient rekening te worden gehouden met een ruimtevraag naar bedrijventerreinen over de gehele periode tot 2040 binnen een **reële bandbreedte van 0 tot 313 ha netto**.

In tabel 1 is de verwachte ruimtevraag per toekomstscenario weergegeven. De ruimtevraag laat in elke regio een zelfde ontwikkeling zien, met een teruglopende, en soms zelfs negatieve, ruimtevraag in de periodes 2020-2030 en 2030-2040.

Tabel 1 Ruimtevraag bedrijventerreinen, per scenario, naar periode (netto ha)

	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040
• Basisscenario	81	-14	-2	66
• Economisch impuls	123	25	41	189
• Zorgvuldig ruimtegebruik	51	-37	-14	0

Afhankelijk van het uitgewerkte toekomstscenario komt de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord voor de periode 2012 tot 2040 op respectievelijk 0 ha, 66 ha en 189 ha netto.

Hier staat een aanbod aan bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord tegenover van circa 700 ha netto, waarvan ruim driekwart reeds uitgeefbaar is of beschikbaar komt in de periode tot 2020. Zonder gewijzigd economisch beleid, en uitgaande van de huidige planontwikkelingen en voorliggende behoefteraming, **loopt het (over)aanbod op** van 438 ha in 2012 naar 500 tot 700 ha netto in 2040.

In alle drie de regio's - Kop van Noord-Holland, West-Friesland en Regio Alkmaar - is er, ongeacht het toekomstscenario, sprake van een fors overaanbod aan bedrijventerreinen. De discussie richting is hierdoor voor iedere regio gelijk. Dit biedt kansen om de uitdaging op Noord-Holland Noord niveau op te pakken, en zo in onderlinge afstemming te komen tot een in de markt te zetten aanbod.

Kantoren

In tabel 2 is de verwachte ruimtevraag naar middelgrote en grootschalige kantoorlocaties in Noord-Holland Noord³ per toekomstscenario weergegeven.

Tabel 2 Ruimtevraag middelgrote en grootschalige kantoorlocaties, per scenario en periode (x1.000 m² bvo)

	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040
• Basisscenario	21	6	8	34
• Economisch impuls	27	13	14	54
• Zorgvuldig ruimtegebruik	20	3	6	28

Afhankelijk van het uitgewerkte toekomstscenario komt de ruimtevraag naar middelgrote en grootschalige kantoorlocaties in Noord-Holland Noord voor de periode 2012 tot 2040 op respectievelijk 28.000 m² bvo, 34.00 m² bvo en 54.000 m² bvo. De vraag van kantoren, laat evenals bij bedrijventerreinen een neergaande ontwikkeling in de tijd zien. In de periode tot 2020 wordt nog een ruimtevraag van 20.000 tot 27.000 m² bvo voorzien, waarna de vraag aanzienlijk afneemt.

De huidige leegstand op grootschalige en middelgrote kantoorlocaties in Noord-Holland Noord bedraagt circa 11%. Na aanleiding van de regiobijeenkomsten wordt geschat dat tweederde van de huidige leegstand, zijnde 37.500 m² bvo, courant aanbod betreft. Naast dit leegstaande aanbod is er tevens sprake van een aantal grootschalige planlocaties voor kantoren met een gezamenlijk oppervlakte van 140.000 m² bvo. Het totale aanbod aan kantoorlocaties bedraagt hiermee 177.500 m² bvo.

³ In de Kop van Noord-Holland zijn geen formele kantoorlocaties gelegen en valt buiten de scope van de raming.

Zonder gewijzigd economisch beleid, en uitgaande van de huidige planontwikkelingen en voorliggende behoefteeraming, **loopt het (over)aanbod op** naar 125.000 tot 150.000 m² bvo in 2040. Het grootste overaanbod aan kantoren is te vinden in de Regio Alkmaar.

Zeehaventerreinen

De ruimtebehoefte aan zeehaventerreinen is niet modelmatig geraamd, maar vastgesteld aan de hand van recent uitgevoerde studies en enkele verdiepende gesprekken.

De zeehaventerreinen in de regio Noord-Holland Noord concentreren zich in en om de haven van Den Helder. De zeehaven van Den Helder kent een sterke concurrentiepositie, met volop groeikansen bij de doorontwikkeling van (duurzame) energie sector. Met name, offshore olie & gas en offshore wind bieden kansen.

Volgens het bedrijfsleven is er voldoende potentie in de markt welke, middels een krachtige aanpak (acquisitiepower), nog moet worden geëffectueerd. Ruimtelijke dient dit te worden gefaciliteerd door het optimaliseren van bestaande haventerreinen, het civiel medegebruik van het Marine terrein en invulling van het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein.

Regionale opgave

Zonder gewijzigd economisch beleid zal er uitgaande van de huidige planontwikkelingen een overaanbod aan zowel bedrijventerreinen als kantoorlocaties ontstaan. De **noodzaak tot actie** is relevant in allerlei opzichten. Zowel maatschappelijk, vanuit de wens voor kwaliteit en vitaliteit, financieel ter voorkoming van tegenvallende grondopbrengsten en oplopende rentelasten, en economisch ter bevordering van de regionale toegevoegde waarde en werkgelegenheid.

Dit vraagt actie op drie terreinen:

- Versterking economie door in te zetten op regionale speerpunt clusters
- Economische dynamiek bij bedrijven waar je wat mee kan/moet
- Reduceren van aanbod in overleg met elkaar

Dit vraagt om een accent verschuiving “**van ruimtevraag naar visie op de ruimte**”. Deze ondertitel van het rapport komt voort uit signalen van de ondernemers in de regio. Kortom, hoe gaan we ondernemers faciliteren, en de aanwezige ruimte op werklocaties benutten, zodat er als regio optimaal gebruik wordt gemaakt van de aanwezige economische dynamiek en potentie.

In de aanbevelingen van de rapportage bieden we een aantal handvaten, uitgewerkt in een vijftal ontwikkelijnen, om het ruimteprobleem op de korte termijn aan te pakken.

Hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

Aansluitend bij de ambities van de regio wil de Provincie Noord-Holland de economische concurrentiekracht in Noord-Holland Noord behouden en waar mogelijk versterken. De Provincie wil dit bewerkstelligen door middel van een adequaat werklocatiebeleid voor bedrijventerreinen, kantoorlocaties en zeehaventerreinen.

In 2008 is voor de laatste keer een behoefteraming opgesteld, waarvan de bijhorende planningsopgave verankerd is in de provinciale Structuurvisie van 2009. Deze planningsopgave dient als toetsingskader voor het krijgen van provinciale goedkeuring voor bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen. Echter, kijkend naar de afgelopen jaren dan blijken de uitgiftes aanzienlijk achter te lopen bij de gehanteerde prognoses. Mede door de vele nieuwe plannen, dreigt hierdoor het gevaar van het nog meer vergroten van overaanbod. Een adequaat werklocatiebeleid vereist een planningsopgave die up-to-date is, waardoor herijking van de raming uit 2008 noodzakelijk is.

Bovendien dient het provinciale toetsingskader uitgebreid te worden met de werklocaties kantoren en zeehaventerreinen. Er is hierbij behoefte aan een verbeterde samenwerking en afstemming tussen de regio's en meer betrokkenheid door en met ondernemers. Dit, om zo gezamenlijk te komen tot een gedragen planningsopgave die optimaal is toegespitst op de regionale ontwikkelingen en kansen.

Voorliggende herijking van de behoefteraming naar werklocaties in Noord-Holland Noord is een eerste stap om vervolgens te komen tot regionale afspraken voor een in de markt te zetten aanbod aan werklocaties.

1.2 **Doelstelling en uitgangspunten**

De Provincie Noord-Holland heeft aan BCI gevraagd om voor de regio Noord-Holland Noord een kwantitatieve behoefteraming voor bedrijventerreinen, kantoren en zeehaventerreinen te maken die tevens meer inzicht geeft in de gevraagde ruimte en ruimtelijke kwaliteit van een aantal belangrijke economische speerpunt clusters. Voorliggend rapport van BCI is het resultaat hiervan.

De ruimtebehoefte raming geeft een schatting van de vraag naar werklocaties voor de periode tot 2040. Deze ruimtevraag kan vervolgens aan de aanbodzijde worden geaccommodeerd door uitgifte van terreinen/ nieuwbouw van kantoren en of door invulling van de leegstand.

Doel van het onderzoek

De doelstellingen van dit onderzoek zijn als volgt geformuleerd:

- Bepalen van de kwantitatieve ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen, kantoorlocaties en zeehaventerreinen (3 typen werklocaties) in Noord-Holland Noord tot 2040.
- In beeld brengen van de mate waarin de kwalitatieve vraag naar werklocaties aansluit op de huidige kwalitatieve aanbod aan werklocaties in de regio Noord-Holland Noord.
- Aanbevelingen ten aanzien van het meer in evenwicht brengen van vraag en aanbod aan werklocaties.

De match van vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, vormt de basis van deze herijking van de behoefte-raming naar werklocaties. De hieruit voortvloeiende resultaten vormen richtinggevende input voor bovenregionale afstemming over het al dan niet ontwikkelen van nieuwe werklocaties.

Basis uitgangspunten

Samen met de Provincie Noord-Holland zijn de volgende basis uitgangspunten geformuleerd, welke bij het opstellen van de behoefte-raming zijn gehanteerd:

- De ruimtevraag voor bedrijventerreinen & kantoorlocaties wordt modelmatig berekend met het PROVEST-model⁴, terwijl de ruimtevraag voor zeehaventerreinen wordt vastgesteld aan de hand van reeds uitgevoerde studies en enkele verdiepende discussies.
- Binnen Noord-Holland Noord wordt onderscheid gemaakt in drie deelregio's, zijnde de Kop van Noord-Holland, West Friesland en Regio Alkmaar.
- De ramingen worden per regio opgesteld, uitgaande van de regiospecifieke situatie (bv samenstelling werkgelegenheid en intensiteit ruimtegebruik), waarbij de modelparameters op Noord-Holland Noord schaal worden gekalibreerd.
- De behoefte-raming heeft betrekking op de periode 2012-2040 onder te verdelen in drie deelperiodes 2012-2020, 2020-2030 en 2030-2040⁵.
- Voor de behoefte naar werklocaties maken we in deze studie onderscheid naar zes basis sectoren en vijf regionale speerpunt clusters. De kwalitatieve raming is opgebouwd

⁴ Prognosemodel Vestigingslocaties, vergelijkbaar met de Bedrijfslocatiemonitor van het CPB (zie bijlage 1)

⁵ Om precies te zijn betekent 2030-2040 betekent van 1 jan. 2030 tot 1 jan. 2040 (oftewel 31 dec. 2039).

uit de basis sectoren: reguliere productie, bouwnijverheid, handel en logistiek, consumenten diensten, zakelijke diensten en overheid en onderwijs. De input vanuit de regionale speerpunt clusters wordt kwalitatieve zin gebruikt. Vanuit een visie wordt aangegeven waar deze in ruimtelijke zin behoefte aan hebben, en welke locaties hierbinnen het meest ondersteunend zijn aan de ontwikkeling van de verschillende clusters.

- Om te komen tot een kwalitatieve verdeling van de vraag wordt er onderscheid gemaakt naar segmenten. Voor de bedrijventerreinen zijn dit: gemengd, functioneel, hoogwaardig en thema terrein. Voor kantoorlocaties wordt onderscheid gemaakt in grootschalige en middelgrote kantoorlocaties.
- Basis voor de inschatting van de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling zijn de lange termijn scenario's van het Centraal Plan Bureau (CPB) uit 2005. Volgens afspraken in het kader van het Convenant Bedrijventerreinen wordt in de basis uitgegaan het Transatlantic Market (TM) scenario. De impact van de drie andere lange termijn scenario's van het CPB wordt middels een gevoeligheidsanalyse onderzocht.
- Naast de autonome ontwikkeling in het basis scenario zullen er twee aanvullende beleidsscenario's, zijnde een economisch impulsscenario en een scenario zorgvuldig ruimtegebruik, worden doorgerkend. Deze zijn met behulp van het lokale bedrijfsleven via clustertafels verkend en in overleg met de begeleidingsgroep vastgesteld.

Vooraf plaatsen we graag een **kanttekening** bij de uitgewerkte lange termijn scenario's van het CPB in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM). De BLM uitwerkingen bevatten de meest uitgebreide prognoses voor de ontwikkelingen op bedrijventerrein in Nederland op de lange termijn en vormen de geldende norm voor het plannen en programmeren rondom werklocaties.⁶ Tegelijkertijd zijn de scenario's inmiddels verouderd, en kunnen er vraagtekens worden gezet bij de verwachte ontwikkeling in de verschillende modelparameters.

In navolging van het CPB is het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) nu verantwoordelijk voor de BLM. Het PBL is kritisch op de gehanteerde methodiek en uitgangspunten. Zo staat de gehanteerde methodiek voor de terreinquotiënt ter discussie⁷ en is het PBL recentelijk tot de conclusie gekomen dat de trek van bedrijven naar bedrijventerreinen voor Nederland als geheel minder sterk is dan destijds werd verwacht bij het opstellen van de BLM ramingen in 2005.⁸

In voorliggende raming vormt de BLM dan ook alleen de basis voor de verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid. Maar ook hier geldt, dat deze gestoeld zijn op een macro-economische analyse uit 2005 en haar beperkingen kent ten aanzien van de verwachte ontwikkelingen in bepaalde sectoren. Zo wordt in de BLM uitgegaan van een krimp van de reguliere industrie en toenemende verdienstelijking van de economie door groei binnen sectoren zoals logistiek, overheid en zorg. Gezien de recente ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de bezuinigingen bij de overheid, kun je hier op dit moment heel anders tegen aan kijken. De ruimtevraag uitkomsten (naar sector) kennen hiermee een bepaalde mate van onzekerheid. De ramingen zijn dan ook geen doel op zich, maar een instrument om een gevoel te krijgen welke kant de ontwikkelingen op gaan.

⁶ Het is onzeker of er nog nieuwe WLO toekomstscenario's worden ontwikkeld gevolgd door een BLM model-uitwerking. Het PBL heeft haar inspanningen in kader van de BLM, tot nader order, bevroren.

⁷ PBL Working Paper, Bedrijfslocatiemonitor: kritiek, alternatieven en aanpassingen, juli 2008

⁸ PBL, Bedrijven en terreinen, De voorspelling van het werkgelegenheidsaandeel op bedrijventerreinen, juli 2012

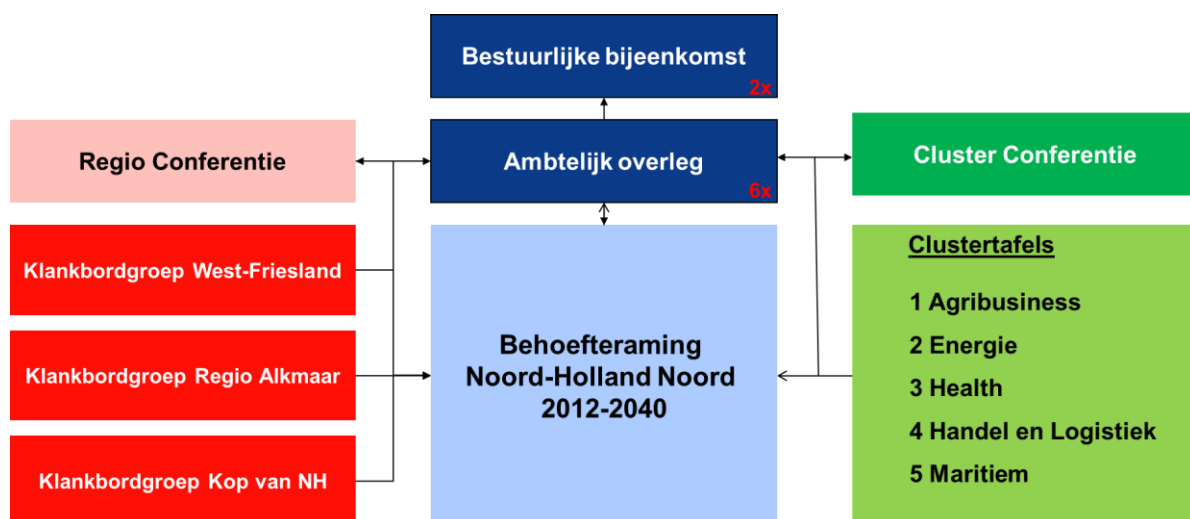
Proces

BCI heeft ervoor gekozen om de behoefte-raming naar werklocaties in Noord-Holland Noord op een heldere en interactieve manier uit te voeren. Door onze ervaringen (met o.a. Metro-poolregio Amsterdam) weten we dat het proces van uitermate groot belang is in complexe projecten als deze.

Om te komen tot een breed gedragen “herijking van de behoefte-raming werklocaties Noord-Holland Noord” zijn de uitgangspunten van de raming voorafgaand aan de raming met de regionale partners, zowel ambtelijk als bestuurlijk, afgestemd en vastgelegd. Tevens is voor dit onderzoek een actueel overzicht van het (plan)aanbod in de regio opgesteld. Hiervoor verwijzen we u naar de “AanbodAtlas werklocaties Noord-Holland Noord (bijlage 4).

Draagvlak is een sleutelwoord in dit project. Om dit te bewerkstelligen onder alle stakeholders (publiek en privaat) zijn de volgende bijeenkomsten georganiseerd.

Figuur 1 Processchema onderzoek Ruimtebehoefte Noord-Holland Noord



Het proces rond deze behoefte-raming is intensief begeleid door een **begeleidingsgroep**, (**ambtelijk overleg**) met vertegenwoordiging vanuit de provincie Noord-Holland, het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord en trekkers vanuit de drie regio's Kop van Noord-Holland, West-Friesland en Regio Alkmaar. Zie bijlage 8 voor de samenstelling van de begeleidingsgroep. Er is zes keer constructief overleg gevoerd met de begeleidingsgroep over uitgangspunten en uitkomsten van de behoefte-raming.

Om tot optimaal draagvlak te komen, bij zowel overheden als bedrijfsleven, is er een **regionale klankbordgroep** in het leven geroepen. Deze groep bestaat uit vooraanstaande ondernemers en gemeentelijke vertegenwoordigers uit de drie regio's. De regio specifieke uitgangspunten van de raming zijn tijdens een eerste **bestuurlijke bijeenkomst** voorgelegd. Aanvullend op de klankbordgroepen, die vooral economie breed zijn samengesteld, zijn er vijf **clustertafels** georganiseerd met beeldbepalende bedrijven/ondernemers en/of

intermediairs uit dat desbetreffende cluster uit heel Noord-Holland Noord. De tafels zijn als extra middel ingezet voor het bepalen van de kwalitatieve ruimtevraag en de locatie-eisen die hier bij horen. Ook heeft aan die clustertafels de discussie plaats gevonden waar en hoe het cluster in Noord-Holland Noord het beste ruimtelijk gefaciliteerd kan worden.

1.3 Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de drie toekomstscenario's waarbij de verschillen in uitgangspunten helder worden toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft de resultaten van de vraagraming voor bedrijventerreinen volgens drie scenario's weer waarbij tevens een match van vraag en aanbod plaatsvindt. In hoofdstuk 4 staan de resultaten voor kantoren beschreven en hoofdstuk 5 gaat in op de ruimtebehoefte naar zeehaventerreinen. In hoofdstuk 6 wordt uitvoerig ingegaan op de gevraagde visie op de ruimte vanuit de vijf regionale speerpunt clusters. Bij het cluster maritiem, komt de behoefte aan zeehaventerreinen aan bod. Tot slot staan in hoofdstuk 7 onze conclusies en (beleids)aanbevelingen voor Noord-Holland Noord samengevat.

Het rapport kent een groot aantal bijlagen waar meer in detail wordt ingegaan op de methodiek, de uitgangspunten, het huidige aanbod aan werklocaties en de resultaten van de ondernemers enquête, de ruimtevraag naar sector en een aantal uitgevoerde gevoeligheidsanalyses. In deze gevoeligheidsanalyses worden de effecten op de ruimtevraag van een aantal specifieke ontwikkelingen in beeld gebracht.

Hoofdstuk 2 **Methodiek, uitgangspunten en scenario's**

In dit hoofdstuk wordt de opzet van de raming beschreven. Naast de methodiek wordt ingegaan op de regiospecifieke (model)parameters en de inhoud van de drie mogelijke toekomstscenario's. Van belang hierbij is dat scenario's een mogelijke invulling zijn van hoe de toekomst zich zou kunnen ontwikkelen. Het betreffen gedachtelijnen, die onderling voldoende onderscheidend zijn, zodat de verschillen in ruimtebehoefte – en dan met name de oorzaken daarvan – helder worden. Hiermee wordt een toekomstbeeld geschetst, welke geïnterpreteerd kan worden als een bandbreedte waartussen de toekomstige ruimtevraag zich waarschijnlijk zal bevinden.

Vooraf plaatsen we graag een **kanttekening** bij de uitgewerkte lange termijn scenario's van het CPB in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM). De scenario's zijn inmiddels verouderd, en er kunnen vraagtekens worden gezet bij de verwachte ontwikkeling in de verschillende modelparameters. In voorliggende raming vormt de BLM dan ook allen de basis voor de verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid. Maar ook hier geldt, dat deze gestoeld zijn op een macro-economische analyse uit 2005 en haar beperkingen kent ten aanzien van de verwachte ontwikkelingen in bepaalde sectoren. Zo wordt in de BLM uitgegaan van een krimp van de reguliere industrie en toenemende verdienstelijing van de economie door groei binnen sectoren zoals logistiek, overheid en zorg. Gezien de recente ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de bezuinigingen bij de overheid, kun je hier op dit moment heel anders tegen aan kijken.

2.1 **Methodiek vraagraming**

Doel van het onderzoek is om te komen tot een inschatting van toekomstige ruimtebehoefte voor werklocaties, zijnde bedrijventerreinen, kantoren en zeehaventerreinen. De ruimtevraag voor zeehaventerreinen wordt vastgesteld aan de hand van reeds uitgevoerde studies & verdiepende discussies. De ruimtevraag voor bedrijventerreinen & kantoorlocaties wordt modelmatig berekend met het PROVEST-model (zie bijlage 1). Hier volgt een toelichting op de gehanteerde methodiek.

De markt voor bedrijventerreinen en kantoren verschillen van elkaar. De bedrijventerreinenmarkt betreft het uitgeven van kavels (grondoppervlakte), gemeten in netto hectares. Bij

de kantorenmarkt gaat het daarentegen om de ruimtebehoefte naar gebouwoppervlakte, gemeten in m² bruto vloer oppervlakte (bvo).

De ruimtebehoefte voor zowel bedrijventerreinen en kantoren is afhankelijk van twee typen ruimte vraag: de **uitbreidingsvraag** en de **vraag door onttrekking**.⁹ Deze ruimte vraag kan vervolgens aan de aanbodzijde worden geacommodeerd door uitgifte van terreinen/ nieuwbouw van kantoren of door invulling van de leegstand (zie ook bijlage 2).

Voor de regio Noord-Holland Noord wordt voor het eerst sinds lange tijd een krimp van de totale werkgelegenheid voorzien. Het is niet duidelijk wat deze krimp gaat betekenen voor de vestigingsvoorkeur van bedrijven. Voorspelmodellen die alleen voortbouwen op historische empirische patronen zullen waarschijnlijk niet goed in staat zijn om zulke veranderingen betrouwbaar te voorspellen¹⁰.

Een negatieve ontwikkeling van de werkgelegenheid, in bepaalde sectoren, zal modelmatig gezien doorwerken in een negatieve uitbreidingsvraag. Echter, een negatieve ontwikkeling in de werkgelegenheid leidt niet één op één tot het afstoten van terreinen/panden. Het kan ook leiden tot een grotere onderbenutting. De impact van deze ontwikkelingen op de ruimte vraag, vormt derhalve de belangrijkste parameter voor invulling van de drie gehanteerde toekomstscenario's en wordt in de vraagraming apart gepresenteerd als invulling van "**vrijkomende ruimte**".

De ruimtebehoefte wordt modelmatig geraamd met behulp van PROVEST. Afhankelijk van de keuze voor een specifiek toekomstscenario kan de totale ruimte vraag voor bedrijventerreinen en kantoren variëren. Zie navolgende tabel voor een overzicht, inclusief beknopte toelichting, van de acht reguliere modelparameters.

Tabel 2.1 Overzicht van de acht regulier (model)parameters

		Toelichting	Eenheid
A	Economische sectoren	Verdeling economie in sectoren	aantal banen (> 12 uur/week)
B	Werkgelegenheid	Werkgelegenheid basisjaar	aantal banen (> 12 uur/week)
C	Werkgelegenheidsontw.	Werkgelegenheid in 2020, 2030 en 2040	aantal banen (> 12 uur/week)
D	Verhuisintensiteit	Verplaatsing tussen werklocaties	% van de werkgelegenheid
E	Hergebruik	Hergebruik van terrein na verplaatsing	% efficiëntie t.o.v. huidig
F	Locatievoorkeur	Voorkeur van bedrijven voor een type locatie	% van de werkgelegenheid
G	Terrein/kantoorquotiënt	Ruimtegebruik van bedrijven	aantal m ² / m ² bvo per baan
H	Vraag door onttrekking	Ruimte vraag die ontstaat door functiewijziging	ha netto / m ² bvo

Bij de modelraming is uitgegaan van de actuele regionale informatie, waarbij de verschillende modelparameters – zoals huidige werkgelegenheid, aandeel op bedrijventerreinen en gemiddeld ruimtegebruik – zijn **geijkt aan de feitelijke regionale situatie**. De huidige situatie op bedrijventerreinen en kantoorlocaties is hiermee volledig en correct gemodelleerd.

⁹ Daarnaast kan er sprake zijn van een achtergestelde vraag, indien er de afgelopen jaren onvoldoende passend aanbod zou zijn. Dit lijkt enkel op te kunnen gaan voor bedrijventerreinen in de regio West-Friesland. Gezien de verwachte marginale omvang (circa 2 ha) is dit niet expliciet meegenomen in de raming.

¹⁰ PBL, 2012

In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de regiospecifieke invulling van deze acht reguliere modelparameters, waarna in paragraaf 2.3 de opbouw van de drie gehanteerde toekomstscenario's wordt toegelicht.

Tot slot van deze paragraaf is het belangrijk om op te merken dat onder de voorliggende ramingen aannames liggen die **gebaseerd zijn op feitelijke, actuele ontwikkelingen in de regio**. De aannames en uitgangspunten voor de scenario's, die in het vervolg van dit hoofdstuk worden toegelicht, zijn opgebouwd uit en getoetst aan de regionale context waardoor uitkomsten van de raming een hoge mate van betrouwbaarheid kennen.

Het kan echter zinvol zijn om de effecten van bepaalde (afwijkende) beleidskeuzes en uitgangspunten ook zichtbaar te maken. Het effect hiervan is doorgerekend in een aantal zogenaamde gevoeligheidsanalyses. Het resultaat van de diverse uitgevoerde gevoeligheidsanalyses is weergegeven in bijlage 7.

2.2 Regiospecifieke (model)vulling

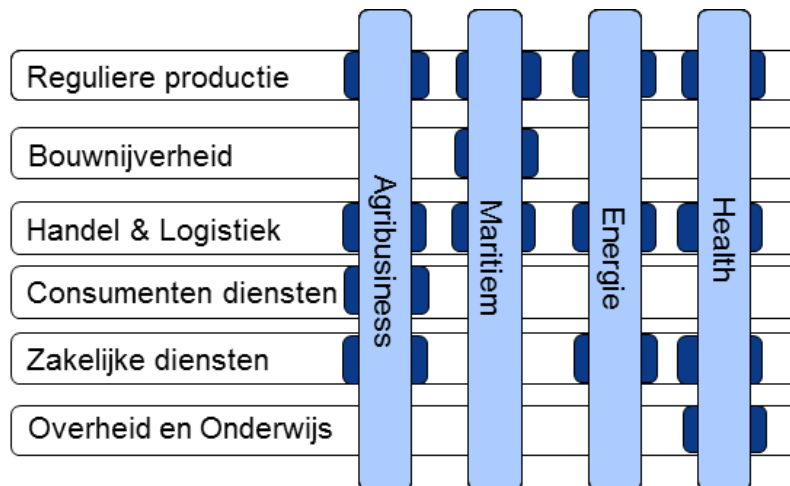
In deze paragraaf wordt de invulling van de acht reguliere parameters (A t/m H), zoals weergegeven in tabel 2.1 nader toegelicht. Zie bijlage 4, voor een gedetailleerde beschrijving van de gehanteerde modelparameters en bijhorende modelinput.

Ad A Economische sectoren

Een belangrijk uitgangspunt voor de regiospecifieke invulling van de modelraming is een passende onderverdeling van het ruimtevragende bedrijfsleven in een aantal beleidsmatig interessante sectoren en of clusters voor de regio Noord-Holland Noord. BCI heeft de economie van Noord-Holland Noord afgebakend in zes economische sectoren en vier speerpuntclusters.

In figuur 2.1 is grafisch weergegeven, waar de overlap zit tussen enerzijds de economische sectoren (horizontaal) en anderzijds de speerpunt clusters (verticaal).

Figuur 2.1 Overzicht economische sectoren een speerpuntcluster NHN



Bron: BCI, 2012

We beperken de raming tot de zes economische basis sectoren. De regionale speerpunt clusters kennen een te kleine omvang hebben om betrouwbare macro-economische ramingen op uit te voeren. Bij de speerpuntclusters gaat het over de invulling van een ruimtelijke visie. Hoe kunnen de speerpuntclusters, binnen de bestaande (plan)terreinen worden gefaciliteerd en ondersteund.

Ad B Werkgelegenheid basisjaar

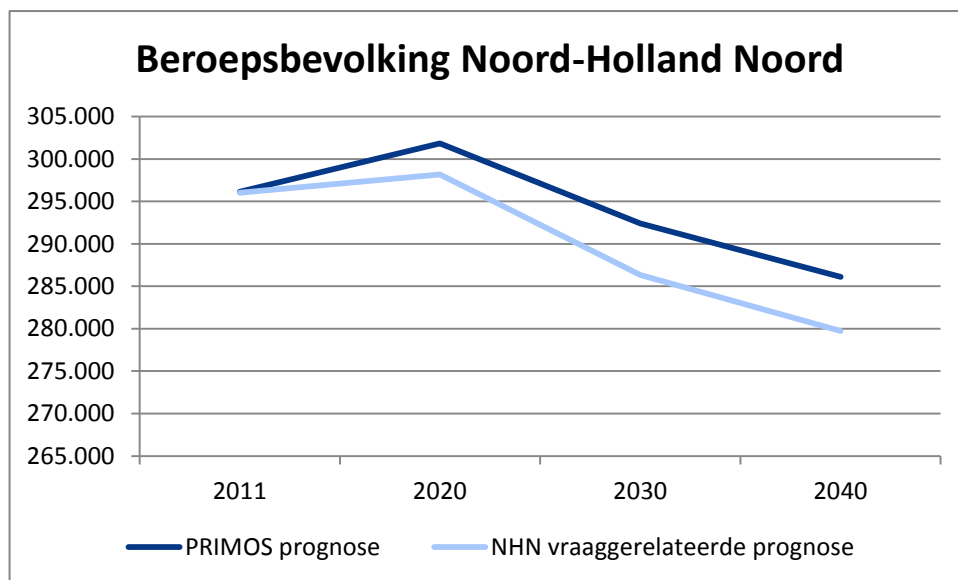
De werkgelegenheid in het basisjaar is per economisch cluster vastgesteld op basis van werkgelegenheidsbestanden van de provincie Noord-Holland. De provinciale werkgelegenheidsbestanden zijn afgeleid uit het LISA vestigingenregister. De werkgelegenheid per 1 januari 2011 komt voor heel Noord-Holland Noord neer op ca. 213 duizend fulltime banen (meer dan 12 uur per week). Actuelere gegevens ontbreken. De uitgangssituatie voor 2012, het basisjaar van de raming, is gezien het huidige economische situatie hieraan gelijk verondersteld.

Ad C Werkgelegenheidsontwikkeling

In de regio Noord-Holland Noord wordt voor het eerst sinds lange tijd krimp van de beroepsbevolking voorzien. De historische groei van de beroepsbevolking is het gevolg van een sterk toenemende participatiegraad van vrouwen. Echter, de participatiegraad bij de groep vrouwen t/m 40 jaar heeft naar verwachting haar maximum bereikt, en zal naar de toekomst toe niet verder toe nemen. Tegelijkertijd is er reeds nu sprake van een toenemende vergrijzing doordat de babyboom generatie tegen haar pensioengerechtigde leeftijd aan komt. Dit heeft een duidelijk neerwaarts effect op de beschikbaarheid van arbeid.

Voor Noord-Holland Noord wordt in de periode tot 2040 uitgegaan van een afname van de beroepsbevolking met 3% tot 6% van 296 duizend nu naar 280-285 duizend in 2040 (zie figuur 2.3).

Figuur 2.2 Prognose beroepsbevolking NHN 2011-2040



Bron: Provincie Noord-Holland (2012)

De werkgelegenheidsontwikkeling is een belangrijke parameter in de modelraming. De basis voor de inschatting van de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling zijn de lange termijn scenario's van het CPB uit 2005. Gekozen is voor het Transatlantic Market (TM) scenario als basis. Het TM scenario lijkt, na vergelijking van de regionale bevolkingsprognoses¹¹, plausibel en is tevens conform de afspraken in het kader van het Convenant Bedrijventerreinen. De impact van de drie andere lange termijn scenario's van het CPB is middels een gevoeligheidsanalyse onderzocht.

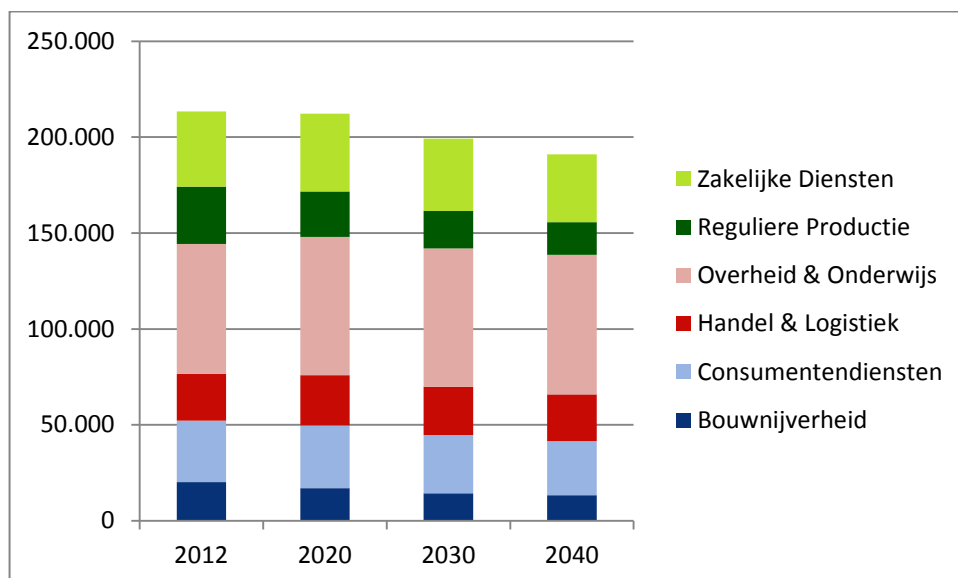
De combinatie van het participatiegraad- en het vergrijzingseffect leidt tot een trendbreuk in de ontwikkeling van de werkgelegenheid. De groei van werkgelegenheid vlt af in de periode t/m 2020¹², gevolgd door krimp in de periode na 2020¹³. Overall leidt dit tot een daling van 22.000 banen tot ruim 191.000 banen in 2040. Wel is er groei zichtbaar in specifieke sectoren zoals Overheid & Onderwijs.

¹¹ Provincie Noord-Holland (2012), primos prognose & vraaggestuurde prognose beroepsbevolking NHN

¹² [↑ participatiegraad effect, ↓ vergrijzingseffect]

¹³ [~ participatiegraad afgevlakt, ↓ vergrijzingseffect op top]

Figuur 2.3 Werkgelegenheidsontwikkeling TM-scenario (aantal banen > 12 uur/week)



Bron: Lisa, provincie NH & Bedrijfslocatiemonitor, CPB bewerkt door BCI

De verwachte afvlakking van de werkgelegenheidsontwikkeling wordt door de ondernemers in de regio bevestigd. Uit de uitgevoerde enquête (zie bijlage 5) blijkt dat de werkgelegenheidsontwikkeling constant wordt verwacht, met hierbinnen een normale verdeling van krimpende en groeiende bedrijven.

Ad D Verhuisintensiteit

De verhuisintensiteit geeft het jaarlijks aantal verplaatsingen van bedrijven, in termen van werkgelegenheid, tussen bedrijventerreinen weer. Deze verhuisintensiteit wordt berekend als percentage van de totale werkgelegenheid.

In totaal komt dit voor de Noord-Holland Noord neer op een jaarlijkse verplaatsing van 2,7% van de werkgelegenheid tussen werklocaties. Dit is conform de publicatie van het Planbureau voor Leefomgeving¹⁴, welke uitgaat van een gemiddelde verhuisintensiteit van 2,4% in Nederland.

Ad E Hergebruik

Hergebruik geeft aan met welke intensiteit de achterblijvende kavels/panden bij verplaatsing van bedrijvigheid door de tweede gebruiker benut worden. Deze intensiteit wordt uitgedrukt als percentage van het gebruik voor verplaatsing van de bedrijvigheid en betreft een inschatting op basis van eerdere onderzoeken van BCI en het CPB.

¹⁴ Bron: PBL, 2009

Uitgangspunt is dat de achterblijvende bedrijventerreinkavels door de tweede gebruiker minder ruimte-efficiënt benut wordt, aangezien ze specifiek door de eerste gebruiker zijn ingericht. Vastgehouden is aan een inefficiëntie van 15% voor de eerste periode en 10% voor de vervolgperiodes. Deze inefficiëntie bij hergebruik is niet van toepassing op kantoren, aangezien deze ruimten een meer uniformere indeling kennen dan bijvoorbeeld fabriekshallen en productieruimten.

Ad F Locatievoorkeur

De locatievoorkeur geeft de verdeling van de werkgelegenheid naar type locatie weer. In onze raming is de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties regio specifiek vastgesteld op basis van het provinciale werkgelegenheidsbestand welke is gekoppeld aan de monitor werklocaties van de Provincie Noord-Holland. Per sector is bepaald, welk aandeel van de werkgelegenheid gevestigd is op de verschillende typen werklocaties.

Er is in Noord-Holland Noord relatief weinig werkgelegenheid gevestigd op formele werklocaties. Voor Noord-Holland Noord blijkt 27% van de werkgelegenheid gevestigd te zijn op bedrijventerreinen, dit terwijl het landelijke gemiddelde ligt op zo'n 31%¹⁵. Het aandeel werkgelegenheid op grootschalige en middelgrote kantoorlocaties in de regio Noord-Holland Noord is met 8%, tegenover landelijk 19%, beperkt. Op overige locaties zoals zeehaventerreinen, landelijk gebied, kleinschalige en solitaire kantoorlocaties, winkelcentra, detailhandelslocaties en binnenstedelijke bedrijvenstrips is 65% van de werkgelegenheid gevestigd.

Uit een recente studie van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat er tussen regio's grote verschillen in de vestigingsvoorkeuren bestaan. De toenemende trek naar bedrijventerreinen is minder sterk dan destijds bij het opstellen van de BLM in 2005 was verwacht. Dit heeft geleid tot een geactualiseerde schatting, van de toekomstige ontwikkeling van de locatievoorkeur op regionaal niveau o.b.v. de historische ontwikkeling in periode 1997-2008. Voor de regio Noord-Holland Noord blijkt er geen substantiële verschuiving van de werkgelegenheid richting bedrijventerreinen plaats te hebben gevonden.¹⁶

In Noord-Holland Noord wordt dan ook de ontwikkeling van de locatievoorkeur per sector, constant verondersteld.¹⁷ Echter, door de veranderende sectorsamenstelling over tijd, met een relatieve toename van de werkgelegenheid in de (quartaire) dienstverlening treedt er een lichtere verandering in de overall locatievoorkeur op. Zo stijgt het aantal kantoorbanen harder en neemt de locatievoorkeur voor grootschalige en middelgrote kantoorlocaties toe van 8% naar 9% in 2040 en daalt de totale locatievoorkeur voor bedrijventerreinen van 27% naar 25% in 2040.

¹⁵ Bron: De voorspelling van het werkgelegenheidsaandeel op bedrijventerreinen (PBL 2012)

¹⁶ Bron: De voorspelling van het werkgelegenheidsaandeel op bedrijventerreinen (PBL 2012)

¹⁷ Net als in de raming voor bedrijventerreinen en kantoren metropoolregio Amsterdam 2010-2040 (BCI, 2010)

Ad G Terreinquotiënt/kantoorquotiënt

De terreinquotiënt/kantoorquotiënt geeft het gemiddeld ruimtegebruik per baan. De basis voor het vaststellen van de terrein- en kantoorquotiënten per cluster vormen de quotiënten per bedrijfstak voor de Randstad, uit de Bedrijfslocatiemonitor van het CPB uit 2005.

Deze sectorspecifieke terrein- en kantoorquotiënten zijn vervolgens bijgesteld aan de hand van een regionale ijking. Het modelmatige ruimtebeslag van de huidige werkgelegenheid per type locatie is daarmee afgestemd op het feitelijk uitgegeven oppervlakte. Het reeds uitgegeven oppervlakte is afgeleid uit de monitor werklocaties van de Provincie Noord-Holland en getoetst bij de verschillende gemeenten. Voor Noord-Holland Noord komt de geijkte quotiënt neer op gemiddeld 273 m² netto kaveloppervlak per baan op bedrijventerreinen en 25 m² bvo per baan op kantoorlocaties.

De ontwikkeling van het gemiddelde ruimtegebruik bij bedrijventerreinen is naar verwachting beperkt. Per saldo, gaan we uit, conform BLM, van een lichte stijging van de terreinquotiënt in de reguliere productie en handel & logistiek. Voor de overige sectoren en is een gelijkblijvende quotiënt verondersteld¹⁸.

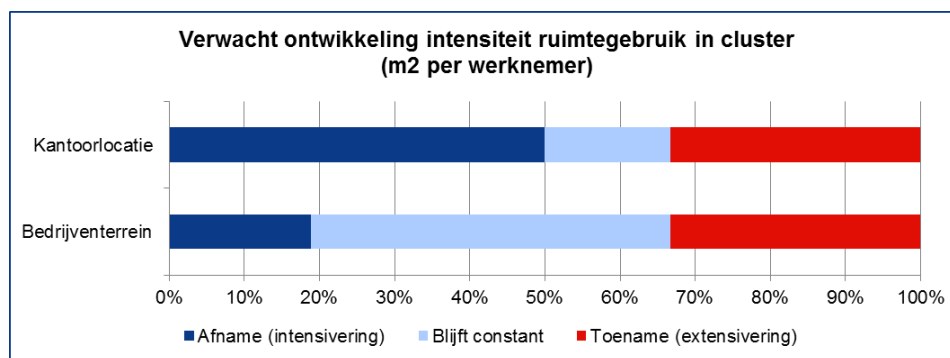
Bij kantoren daarentegen, treden er verschillende trends op die van wisselende invloed zijn op het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon. Dit leidt enerzijds tot intensiever ruimtegebruik door bijvoorbeeld het nieuwe werken, met flexibele concepten, desksharing en deskrotating. En anderzijds leidt dit tot extensiever ruimtegebruik door een afname van het aantal vaste medewerkers door flexibilisering van de arbeidsmarkt, toename van het aantal zzp-ers en economische cyclus.¹⁹ Over het algemeen gaat men er vanuit dat het nieuwe werken uiteindelijk zal leiden tot een efficiënter ruimtegebruik. Aansluitend bij de EIB raming zijn we er vanuit gegaan dat het gemiddelde ruimtegebruik per kantoorwerknemer met 10% afneemt in de periode tot 2040.

De gehouden enquête onder de ondernemers in Noord-Holland Noord ondersteunt de gekozen uitgangspunten. Circa 70-80% van de verwachte dynamiek, ongeacht de ontwikkelrichting, wordt opgevangen binnen de ruimte van de huidige bedrijfslocatie. Bedrijven geven hierbij een wisselende verwachting ten aanzien van intensivering, dan wel extensivering, van het ruimtegebruik in hun bedrijfsvoering. Overall blijkt uit figuur 2.4 een verwachte intensivering bij kantoren, en een constant ruimtegebruik (behoudend, eerder extensivering) bij bedrijventerreinen.

¹⁸ Bron: Bedrijfslocatiemonitor (CPB, 2005)

¹⁹ Bron: Kantorenmonitor, analyse van vraag en aanbod (EIB, september 2011)

Figuur 2.4 Verwachte ontwikkeling terreinquotiënt (n=69) en kantoorquotiënt (n=6)



Bron: BCI, Enquête ondernemers Noord-Holland Noord, 2012

Ad H Vraag door onttrekking

De vraag door onttrekking is de ruimtevraag die ontstaat als gevolg van onttrekking, ofwel functiewijziging/transformatie van werklocaties. Bij transformatie vindt er verandering van de functie plaats naar een andere functie zoals wonen of natuurgebied. De nog gevestigde bedrijvigheid dient elders (op werklocaties) te worden opgevangen. De rekenmethodiek voor de vraag door onttrekking verschilt tussen bedrijventerreinen en kantoren.

Bij **bedrijventerreinen** is de vraag door onttrekking gebaseerd op een feitelijke inventarisatie van de huidige transformatieplannen²⁰ die geverifieerd zijn bij de betrokken gemeenten. Voor heel Noord-Holland Noord beslaan de transformatieplannen een bedrijventerreinoppervlakte van 31 hectare netto. Bij de doorberekening van de transformatieplannen naar de vraag door onttrekking wordt gecorrigeerd voor de leegstand en met woningen mengbare bedrijven²¹ en wordt uitgegaan van een fasering van 75% in de eerste periode, 25% in de tweede periode en evenveel nieuwe plannen in de derde periode.

De vraag door onttrekking bij **kantoren** is gebaseerd op een gemiddelde vervangingstermijn van het in gebruik zijnde vastgoed. De levensduur van een kantoorpand is beperkt en het vastgoed sluit na een bepaalde periode niet langer aan bij de wensen van de kantoorgebruiker. De vervanging van kantoorpanden wordt geraamd op jaarlijks gemiddeld 0,75% van het huidige kantoorgebruik. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde levensduur van 65-70 jaar, waarbij wordt gecorrigeerd voor het relatief jonge kantorenbestand in de regio Noord-Holland Noord.²²

De vervanging van kantoren leidt niet één op één tot ruimtevraag. Uitgangspunt in deze raming is dat 75% van de te vervangen kantoren op eigen terrein wordt herontwikkeld²³. Dit leidt niet tot een verandering in het ruimtegebruik en wordt dan ook niet meegenomen in de

²⁰ Herstructureringsopgave verouderde bedrijventerreinen in West-Friesland, de Kop van Noord-Holland en Noord-Kennemerland (STEC, 2009)

²¹ De omvang van leegstand en 'mengbare' bedrijven op de te transformeren terreinen wordt geschat op 33%

²² Bron: Kantorenmonitor, analyse van vraag en aanbod (EIB, september 2011)

²³ Uitgangspunt conform "Ruimtebehoefte bedrijventerreinen en kantoren 2010-2040 Metropoolregio Amsterdam" (BCI, 2010)

behoefteraming. Uitgaande van het huidige in gebruik zijnde areaal van circa 450.000 m² bvo²⁴, dient in de regio Noord-Holland Noord rekening te worden gehouden met een vervangingsopgave voor kantoren van circa 34.000 m² bvo per decennium:

- 25.000 m² bvo sloop-nieuwbouw (herontwikkelingsopgave)
- 8.000 m² bvo vraag door onttrekking (transformatie opgave)

Deze vraag door onttrekking treedt enkel op indien een vergelijkbare omvang aan kantoorlocaties ook daadwerkelijk wordt getransformeerd. Bovengenoemde vervangingsopgave voor kantoren komt bovenop de herontwikkeling/transformatieopgave die er nu al ligt voor de reeds aanwezige incurante leegstand, bestaande uit circa 20.000 m² bvo.²⁵

2.3 Bandbreedte binnen 3 toekomstscenario's

In elk van de scenario's vormt de huidige situatie in de regio (voor wat betreft de werkgelegenheid, verhuisintensiteit, hergebruik, locatievoorkeuren en terreinquotiënten) het uitgangspunt. Ook de verwachte demografische ontwikkeling is een autonoom gegeven. Zo wordt in alle drie de scenario's uitgegaan van de verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid per sector conform het Transatlantic Market (TM) scenario van het CPB.

We maken een inschatting van de toekomstige ruimtevraag van bedrijventerreinen en kantoren op basis van drie toekomstscenario's:

- Het eerste scenario dat we hanteren is het **Basisscenario**. Dit vormt het referentie scenario voor de behoefte aan werklocaties in Noord-Holland Noord. Het is een beleidsarm scenario, wat inhoudt dat er geen rekening wordt gehouden met de mogelijke impact van verschillende beleidsdoelstellingen vanuit de overheid.
- In het **Economisch impuls scenario** wordt beleidsmatig stevig ingezet op de vijf speerpuntclusters in de regio Noord-Holland Noord. Door kansen in NHN te verzilveren, versterk je als regio je concurrentiepositie en kun je je in (inter)nationaal perspectief onderscheiden. Dit vraagt naast groei, ook ruimte voor ontwikkeling.
- In het **Scenario zorgvuldig ruimtegebruik**, staat een zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte centraal. De focus ligt hierbij op een optimale invulling van de bestaande terreinen.

Hierna volgt een uitwerking van de scenario's op de drie beleidsvariabelen:

- Vrijkomende ruimte (door krimp werkgelegenheid);
- Impuls speerpunt sectoren;
- Functiemenging op wijkniveau.

²⁴ Bron: Werklocatiemonitor, 2011; inventarisatie gemeenten NHN 2012

²⁵ Behoudende inschatting van incurante leegstand door regionale klankbordgroepen NHN, bestaande uit 1/3 van het huidige leegstaand areaal van 65.000 m² bvo (oktober, 2012)

Vrijkomende ruimte

De krimp van werkgelegenheid heeft ook in Noord-Holland Noord grote gevolgen voor de ruimtevraag naar werklocaties. Een negatieve ontwikkeling van de werkgelegenheid, in bepaalde sectoren, zal modelmatig gezien doorwerken in een negatieve uitbreidingsvraag.

Het Centraal Planbureau, gaat bij haar ramingen van de BLM uit van een evenwichtsmodel per peiljaar, waarbij een negatieve ruimtevraag door afnemende werkgelegenheid in de ene sector volledig wordt verrekend met een positieve ruimtevraag in andere sectoren. Kortom zij gaan er vanuit dat 100% van de berekende negatieve ruimtevraag opnieuw aan de aanbodzijde wordt ingevuld. Dit resulteert veelal in een negatieve vraagbehoefte voor de periode na 2020. De impact hiervan op een mogelijk extensivering van het ruimtegebruik wordt niet expliciet benoemd/berekend, en zit impliciet verwerkt in de verwachte ontwikkeling van de terreinquotiënt per sector.

Bovengenoemde aanpak van het CPB geeft een hoog “black-box” gehalte, en roept tevens de vraag op in hoeverre zo’n switch in sectoraal ruimtegebruik volledig realistisch is. Een negatieve ontwikkeling in de sectorale werkgelegenheid leidt immers niet één op één tot het afstoten van terreinen/panden. Het kan ook leiden tot een grotere onderbenutting, waarbij de in gebruik zijnde ruimtes worden aangehouden, resulterend in een extensivering van het ruimtegebruik. Tevens zullen niet alle afgestote terreinen/panden geschikt zijn voor invulling van de vraag uit andere sectoren, en zullen daarmee deels als afgeschreven werkoppervlakten moeten worden beschouwd.

Het is momenteel nog niet duidelijk wat de krimp van werkgelegenheid gaat betekenen voor het vestigingsgedrag van bedrijven. Voorspelmodellen die alleen voortbouwen op historische empirische patronen zullen waarschijnlijk niet goed in staat zijn om zulke veranderingen betrouwbaar te voorspellen²⁶. We brengen deze belangrijke ontwikkeling, dan ook apart inzichtelijk bij het presenteren van de resultaten. De vraag hierbij is in hoeverre de modelmatig berekende negatieve ruimtevraag, door krimp in specifiek sectoren, weer als ***vrijkomende ruimte*** beschikbaar komt op de markt.

Tijdens de gehouden enquête onder de ondernemers in Noord-Holland Noord is gevraagd aan de ondernemers hoe zij, die een krimp van werkgelegenheid verwachten, om denken te gaan met deze ontwikkeling. Uit tabel 2.2 blijkt dat 2/3 van deze ondernemers de terugloop van werkgelegenheid denken op te vangen binnen het bestaande pand (extensivering van ruimtegebruik). Dit houdt tegelijkertijd in dat bij circa 1/3 er sprake is van vrijkomende ruimte, door beëindiging van een bedrijfsactiviteit of verhuizing naar een kleiner perceel/pand.

²⁶ PBL, 2012

Tabel 2.2 Verwachting actie door ondernemers met afname van economische activiteit

	Aantal	Aandeel
Beëindiging bedrijfsactiviteit	3	20%
Verhuizen naar kleiner pand	2	13%
Behoud bestaand pand (extensivering)	10	67%

Bron: BCI, Enquête ondernemers Noord-Holland Noord, 2012

Deze vrijkomende ruimte zal deels geschikt zijn voor her invulling door bedrijven uit andere sectoren. Op basis hiervan wordt een vrijkomende ruimte verwacht van 25% van de modelmatig berekende negatieve ruimte vraag. Echter, gezien de relatief kleine sample van geënquêteerde bedrijven (=15) en het aanzienlijke verschil met het BLM uitgangspunt (100% vrijkomende ruimte) is per scenario het volgende uitgangspunt gekozen:

- Economisch impulsscenario 0% vrijkomende ruimte
- Basisscenario 25% vrijkomende ruimte
- Zorgvuldig ruimtegebruik 50% vrijkomende ruimte

Impuls speerpunt sectoren

De regio heeft gekozen voor een vijftal economische speerpunt clusters waarin het wil excelleren. Dit zijn Agribusiness, Energie, Health, Maritiem en Leisure. Exclusief Leisure²⁷ zijn de speerpuntclusters gezamenlijk goed voor ruim 32.500 banen in Noord Holland Noord. Zie ook hoofdstuk 5 waarin we nader in gaan op een passende visie rondom werklocaties voor ondersteuning van de doorontwikkeling van deze regionale speerpunt clusters.

Door beleidsmatig in te zetten op deze speerpunt clusters, wordt een extra groei van werkgelegenheid verwacht. Door in te zetten op de economische speerpunt clusters ontstaat een dempend effect op de verwachte werkgelegenheidsafname van circa 22.000 banen tot 2040. Echter de economie is niet volledig maakbaar en beleid gestuurde groei is eindig. Dientengevolge wordt enkel in het economisch impulsscenario een verwachte beleidsimpuls meegenomen van +5.000 banen over de periode tot 2040.²⁸

Het realiseren van deze beleidsimpuls betekent een totale omvang groei binnen de speerpuntclusters van 15%. Niet alle speerpunten zullen naar de toekomst toe even succesvol zijn. Tegelijkertijd is het vooraf lastig in te schatten welke sector, in relatieve zin, de meeste groei zal realiseren. Het werkgelegenheidsimpuls is dan ook verdeel naar ratio van huidige omvang binnen de economie (zie tabel 2.3).

²⁷ Leisure vormt geen specifiek onderdeel van dit onderzoek, aangezien deze voor de ruimtebeslag op werklocaties beleidsmatig minder interessant is.

²⁸ Deze impuls is exclusief zeehaventerreinen, waarvan de impact op het cluster maritiem in aparte verkenningen is meegenomen, zie hoofdstuk zeehaventerreinen.

Tabel 2.3 Beleidsimpuls van 5.000 banen, verdeeld naar huidige omvang

	2012	impuls	2040
Agribusiness	20.242	3.100	23.342
Health	9.724	1.489	11.213
Energie*	1.738	266	2.004
Maritiem*	948	145	1.093
Totaal speerpunten	34.664	5.000	39.692

Bron: Lisa, provincie Noord-Holland, bewerkt door BCI

Noot: Maritiem, exclusief Marine (*) en Energie inclusief ECN (*)

Door deze impuls neemt de werkgelegenheid in Noord-Holland Noord met 5.000 banen minder af. Het belang van bedrijventerreinen, en zo ook het aandeel van de werkgelegenheid die hierop gevestigd is, verschilt per speerpunt cluster. Overall zal ongeveer een derde van deze extra banen op bedrijventerreinen gevestigd worden, wat neerkomt op een beleidsgestuurde vraag van circa 70 ha.

Funciemenging op wijkniveau

Op bedrijventerreinen zijn naast traditionele productie bedrijven ook bedrijven gevestigd die in principe goed passen in het binnenstedelijk gebied op wijkniveau. Het betreft hier bedrijvigheid met een lage milieucategorie (milieucategorie 1).

Op basis van het “groene boekje” is per SBI code bepaald welke bedrijfsactiviteiten onder milieucategorie 1 vallen. Hierbij zijn enkel de bedrijfsactiviteiten meegenomen, die onafhankelijk van hun grootte altijd onder categorie 1 vallen. Kijkend naar de huidige situatie, dan blijkt in Noord-Holland Noord circa een kwart van de bedrijvigheid op bedrijventerreinen binnen deze categorie te vallen (zie tabel 3.2).

Tabel 3.4 Aandeel milieucategorie 1 bedrijvigheid op bedrijventerreinen (% van het aantal banen)

Bouwnijverheid	0%
Consumentendiensten	58%
Handel en logistiek	0%
Overheid & Onderwijs	57%
Reguliere productie	0%
Zakelijke diensten	80%
NHN totale economie	24%

Bron: Lisa, provincie Noord-Holland, bewerkt door BCI

In het scenario zorgvuldig ruimtegebruik is als additioneel beleidsuitgangspunt opgenomen dat de uitbreidingsvraag die ontstaat door bedrijvigheid met een lage milieucategorie 1 deels (voor de helft) niet wordt gefaciliteerd op bedrijventerreinen. Hiertoe is een “filter lage milieucategorie 1” toegepast, met cluster specifieke correcties op de uitbreidingsvraag.

De verschillen samengevat

In tabel 2.4. staan de verschillen in parameters per toekomstscenario samengevat: vrijkomende ruimte, werkgelegenheid impuls speerpunten en functiemenging op wijkniveau.

Tabel 2.5 Samenvattend overzicht van scenario verschillen

	Basisscenario	Economisch Impuls	Zorgvuldig Ruimtegebruik
Vrijkomende ruimte ¹	25%	0%	50%
Werkgelegenheidsimpuls speerpunten	-	+5.000 banen t/m 2040	-
Functiemenging op wijkniveau	-	-	helft MC1 vraag faciliteren op wijkniveau

1) Vrijkomende ruimte als % van de modelmatig berekende negatieve ruimtebehoefte, door krimp van werkgelegenheid in specifieke sectoren.

Hoofdstuk 3 **Vraag en aanbod bedrijventerreinen**

In dit hoofdstuk laten we de impact zien van de drie scenario's op de ruimtevraag voor bedrijventerreinen. Hiervoor brengen we de totale ruimtevraag in beeld, dat wil zeggen inclusief de onderverdeling in de autonome uitbreidingsvraag, de beleidsopgaven- c.q. ambities en de vraag door onttrekking.

3.1 Ruimtevraag Noord-Holland Noord

De totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen is voor elk scenario een optelsom van de vraag per periode, opgebouwd uit verschillende typen vraag en of beleidsambities. Zie tabel 3.1 voor de ruimtevraag naar deelperiode, en tabel 3.2 voor de uitsplitsing naar type vraag.

Tabel 3.1 Ruimtevraag bedrijventerreinen, per scenario, naar periode (netto ha)

	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040
• Basisscenario	81	-14	-2	66
• Economisch impuls	123	25	41	189
• Zorgvuldig ruimtegebruik	51	-37	-14	0

In de periode tot 2020 wordt, voor Noord-Holland Noord, in alle drie de scenario's een positieve vraag naar bedrijventerreinen geraamd. Na 2020, is een duidelijke kentering waarneembaar. In de periode 2020-2030 loopt de ruimtevraag terug naar minus 37 ha netto in het scenario zorgvuldig ruimtegebruik, tot plus 25 ha netto in het economisch impuls scenario. De derde periode van 2030-2040 laat een vergelijkbare, maar iets minder uitgesproken, ontwikkeling zien.

Tabel 3.2 Ruimtevrage bedrijventerreinen 2012-2040, per scenario, naar type vraag (netto ha)

Type vraag	Basis scenario	Economisch Impuls	Zorgvuldig ruimtegebruik
A Uitbreidingsvraag autonoom	94	94	94
B Werkgelegenheidsimpuls speerpunten	X	69	x
C Functiemenging op wijkniveau	X	x	-11
D Vrijkomende ruimte	-54	x	-108
E Vraag door onttrekking	26	26	26
Totale vraag	66	189	0

Inzoomend op de totale vraag naar bedrijventerreinen, naar type vraag, kunnen de volgende conclusies worden getrokken over de gehele periode (tot 2040):

- De **autonome uitbreidingsvraag** bedraagt 94 ha netto.
- Het realiseren van een **werkgelegenheidsimpuls** binnen de speerpuntclusters draagt, in het economisch impuls scenario, bij aan een ruimtevrage van 69 ha.
- De **vrijkomende ruimte** op reeds uitgegeven terreinen, door krimp van werkgelegenheid in specifieke sectoren, is aanzienlijk. Bij invulling van dit aanbod komt dit neer op een negatieve vraag van 54 ha in het basisscenario tot 108 ha in het scenario zorgvuldig ruimtegebruik.
- De **vraag door onttrekking**, is gebaseerd op een inventarisatie van de huidige transformatieplannen en wordt geraamd op een vraag van 26 ha netto.

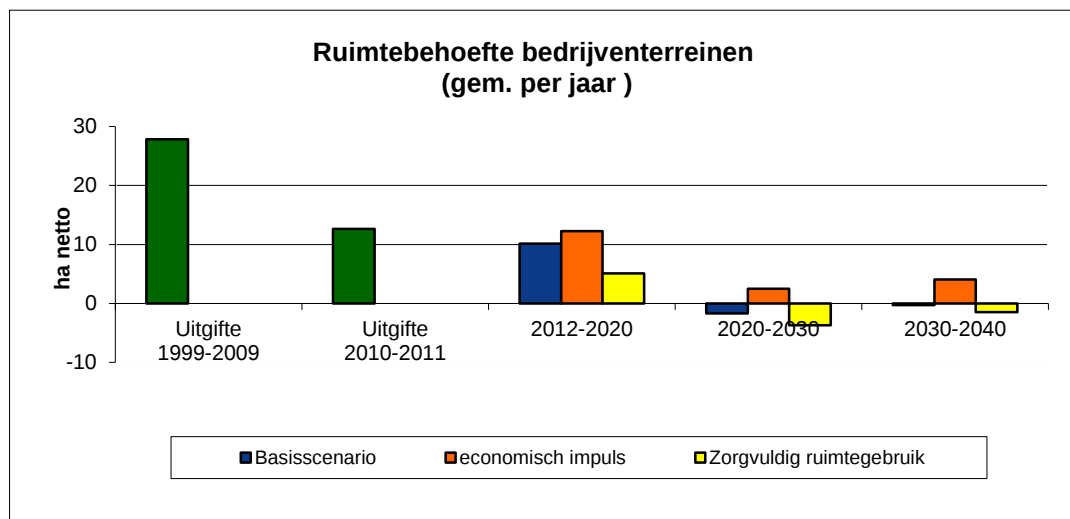
Overall over de periode 2012-2040, komt het basisscenario tot een ruimtevrage van 66 ha netto. Hiermee ligt het basisscenario tussen de 0 ha netto het scenario zorgvuldig ruimtegebruik en de 189 ha netto in het economisch impuls scenario.

Ruimtevrage in perspectief

We zetten de ruimtebehoefte van bedrijventerreinen volgens de drie scenario's af tegen de historische uitgifte. Uit figuur 3.1 blijkt dat er in de periode 1999-2009 in Noord-Holland Noord gemiddeld 27 ha per jaar aan bedrijventerreinen is uitgegeven. Deze historische uitgifte is de laatste jaren meer dan gehalveerd, naar gemiddeld 12 ha per jaar, met een dieptepunt door een zeer beperkte uitgifte in 2012.

Er wordt al een aantal jaren weinig grond uitgegeven, uiteraard is de crisis daar debet aan. De vraag is echter: als de crisis wegebt en investeringsbereidheid weer groeit, zal de 'oude situatie' voor bedrijventerreinen dan weer terugkomen en pakken we gewoon de draad van voor 2008 weer op? Uit de lange termijn prognoses blijkt van niet. In de periode 2010-2020 lijkt een uitgifte van jaarlijks 10 ha reëel. Echter, na 2020 blijft de ruimtebehoefte van bedrijventerreinen in alle scenario's ver achter bij de historische uitgiftecijfers.

Figuur 3.1 Ruimtevrage bedrijventerreinen, historisch¹ en per scenario



1) Bron: IBIS 2000 – IBIS 2012

In 2008 is voor de laatste keer een behoefteaming opgesteld, waarvan de bijhorende planingsopgave verankerd is in de provinciale Structuurvisie van 2009. In bijlage 7 is een vergelijking opgenomen van de uitkomsten met voorliggende raming.

De voorliggende raming komt tot een **significant lagere ruimtevrage naar bedrijventerreinen**. De geprognostiseerde autonome uitbreidingsvraag voor de periode tot 2020 ligt op circa 40% van uitkomst als destijds geraamd door Ecorys in 2008. Dit verschil wordt veroorzaakt door afwijkingen in onderliggende model uitgangspunten en dan met name rondom de verwachte ontwikkeling van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen en de ontwikkeling van de werkgelegenheid.

Kijkend naar de huidige inzichten dan lijkt een stabilisatie van de werkgelegenheid tot 2020 en geen substantiële verschuiving van de werkgelegenheid richting bedrijventerreinen een realistisch(er) beeld te schetsen van de toekomst. Echter, de toekomst voorspellen blijft lastig waarbij allerlei onvoorziene ontwikkelingen mogelijk zijn. In de gevoeligheidsanalyse is dan ook nader onderzocht wat de impact is op variatie in deze twee cruciale modelparameters.

Reële bandbreedte van de ruimtevrage

Om een inschatting te kunnen geven van een reële bandbreedte waarbinnen de ruimtevrage in Noord-Holland Noord zich feitelijk zal ontwikkelen is er in de gevoeligheidsanalyse een “worst-case scenario” en “optimal-case scenario” doorgerekend (zie bijlage 8).

Optimal-case scenario

- Scenario economisch impuls als uitgangspunt
- Stijging locatievoorkeur voor bedrijventerreinen met 5,1% in periode 2012-2020 (conform Ecorys/Tm scenario BLM)
- Een extra bovenregionale vraag van 46 ha in periode 2012-2020

Worst-case scenario

- Scenario zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt
- Constante locatievoorkeur (geen groei)
- Geen extra bovenregionale vraag

Er blijkt een ruime bandbreedte, met over de gehele periode tot 2040 een ruimtevraag voor bedrijventerreinen van **0 tot 313 ha netto**. De drie gepresenteerde scenario's vallen binnen deze bandbreedte en kunnen daarmee als sturende uitkomsten worden gebruikt. Wel dienen de uitkomsten per scenario, gezien de bandbreedte in de gevoeligheidsanalyse, niet te rigide te worden geïnterpreteerd. De **toekomst voorspellen is koffie dik kijken**, zeker in situaties, zoals deze, waarbij de onderliggende trends en ontwikkelingen schuivende zijn.

Ruimtevraag in deelregio's

De ruimtevraag is geraamd op deelregio niveau. Binnen Noord-Holland Noord is hierbij onderscheid gemaakt naar drie deelregio's, zijnde de Kop van Noord Holland, West Friesland en Regio Alkmaar.

De totale ruimtevraag van bedrijventerreinen ziet er per deelregio in NHN als volgt uit:

Tabel 3.3 Ruimtevraag bedrijventerreinen, per scenario, naar deelregio (netto ha)

	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040
Kop van Noord Holland				
• Basisscenario	26	-3	0	23
• Economisch impuls	39	8	15	62
• Zorgvuldig ruimtegebruik	17	-10	-3	4
West-Friesland				
• Basisscenario	16	-10	-4	2
• Economisch impuls	33	5	9	46
• Zorgvuldig ruimtegebruik	3	-20	-10	-27
Regio Alkmaar				
• Basisscenario	39	-1	2	40
• Economisch impuls	50	12	18	80
• Zorgvuldig ruimtegebruik	31	-7	-1	23

De totale ruimtevraag naar bedrijventerreinen laat in elke regio een zelfde ontwikkeling zien, met een duidelijke kentering vanaf 2020, met een teruglopende, en soms zelfs negatieve, ruimtevraag in de periodes 2020-2030 en 2030-2040.

In de regio Alkmaar is er sprake van de grootste ruimtevraag, dit enerzijds doordat deze regio groter is in termen van werkgelegenheid en anderzijds door een iets gunstigere werkgelegenheidsontwikkeling per sector. Voor de regio's Kop van NHN en West-Friesland is uitgegaan van een gelijke werkgelegenheidsontwikkeling per sector en in termen van werkgelegenheidsomvang zijn beide regio's vergelijkbaar. Echter, kijkend naar de sector samenstelling, dan heeft de regio West-Friesland relatief veel werkgelegenheid in de "krimpende" sectoren reguliere productie en bouwnijverheid. Dit verklaart waarom de ruimtebehoefte uitkomsten voor de Kop van Noord-Holland over de gehele linie gunstiger uitpakken dan voor West-Friesland.

3.2 Aanbodanalyse bedrijventerreinen

Voor dit onderzoek is een actueel overzicht van het aanbod in de regio opgesteld. Hiervoor verwijzen we u naar de "Aanbodatlas werklocaties Noord-Holland Noord" in bijlage 4. De data die de basis vormen voor deze aanbodatlas zijn afkomstig uit de Monitor Werklocaties van de provincie Noord-Holland. Deze gegevens zijn voorgelegd en besproken met de individuele gemeenten, afgestemd in de regionale klankbordgroepen en vervolgens gezamenlijk met de begeleidingsgroep vastgesteld.

De inventarisatie van het aanbod betreft een moment opname, welke voor voorliggende behoefte-raming zijn vastgelegd per peildatum 20 oktober 2012. Het gaat hierbij zowel om het aanwezige aanbod op bestaande locaties als om toekomstige plannen.

In totaal bevindt zich nu in Noord-Holland Noord 1.998 hectare netto bedrijventerrein, waarvan nog ruim 20% uitgeefbaar. Daarnaast bevindt zich in Noord-Holland Noord nog een planaanbod van circa 260 ha:

- 1.560 ha uitgegeven
 - 438 ha uitgeefbaar
 - 260 ha planaanbod
- } 1.998 ha netto (huidig bedrijventerreinen areaal)

In tabel 3.4 is het totale aanbod (uitgeefbaar + plan) naar periode weergegeven.

Tabel 3.4 Aanbod bedrijventerreinen, naar deelregio (ha netto)

Deelregio	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040
Kop van Noord-Holland	182	78	-	259
West-Friesland	161	54	-	215
Regio Alkmaar	199	24	-	223
Totaal NHN	542	156	0	698

BCI, Aanbodatlas werklocaties NHN, peildatum, 20 oktober 2012

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord bedraagt ca. 700 ha netto. Ruim driekwart van dit aanbod is reeds uitgeefbaar of komt beschikbaar in de periode tot 2020. Deze aanbodlocaties zijn planologisch vastgelegd, maar zijn nog niet allemaal bouwrijp gemaakt. Verder valt op dat er geen plannen zijn voorzien voor, dan wel doorgeschoven naar, de laatste periode van 2030-2040.

Indien we het aanbod in perspectief plaatsen, dan blijkt deze aanzienlijk met in totaal bijna de helft (45%) van het totale oppervlakte aan bedrijventerreinen dan momenteel in gebruik is.

3.3 Match vraag en aanbod

Kwantitatieve match

Het is duidelijk dat er voor bedrijventerreinen een **(fors) overaanbod** gaat ontstaan (zie tabel 3.5). Voor alle drie de toekomstscenario's geldt dat het aanbod aanzienlijk hoger is dan de (soms negatieve) vraag.

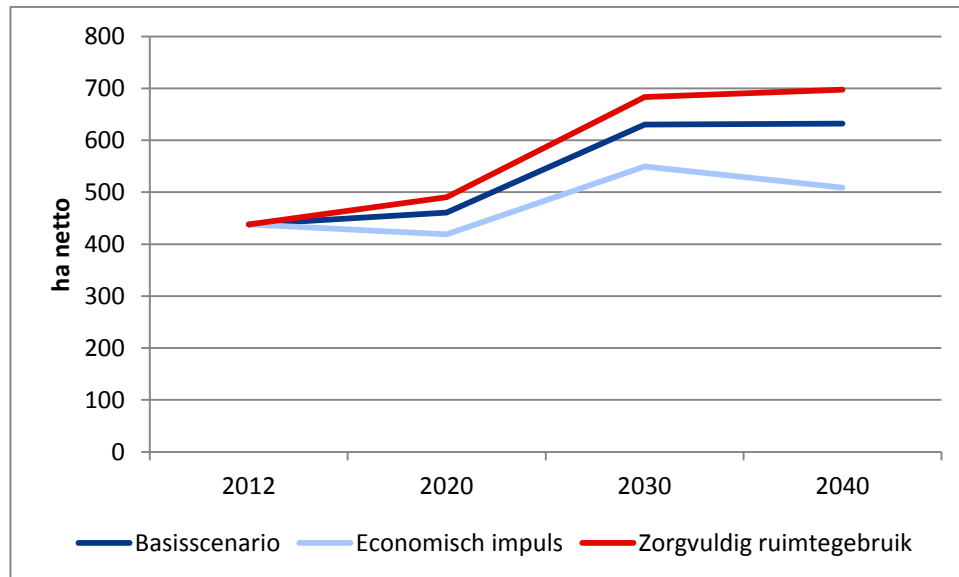
Tabel 3.5 Match bedrijventerreinen NHN, per scenario (ha netto)

		2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040
Aanbod		542	156	0	698
Basisscenario	Vraag	81	-14	-2	66
	Match	+461	+169	+2	+632
Economisch impuls	Vraag	123	25	41	189
	Match	+419	+131	-41	+509
Zorgvuldig ruimtegebruik	Vraag	51	-37	-14	0
	Match	+491	+192	+14	+697

Door het momenteel hoog uitgeefbaar oppervlak aan bedrijventerreinen is met name in de eerste periode sprake van een fors overaanbod. Ook in de tweede periode is het aanbod

groter dan de vraag in het meest gunstige scenario. Indien er niet tijdig beleidsmatig wordt ingegrepen zal het overaanbod van de ene deelperiode 'doorschuiven' naar de volgende deelperiode (zie figuur 3.2).

Figuur 3.2 Match bedrijventerreinen (saldo vraag –aanbod) NHN, per scenario

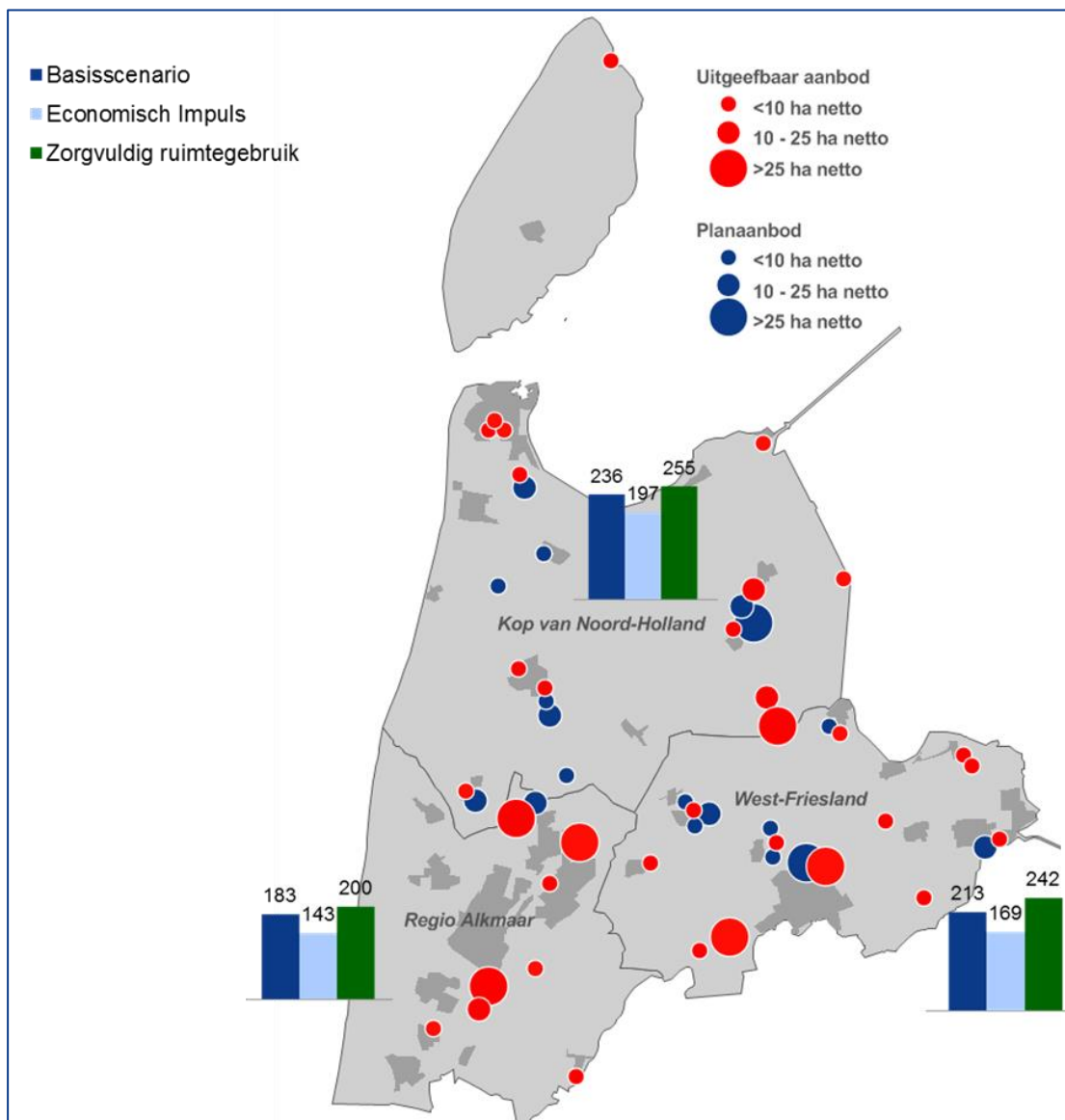


Uitgaande van de huidige planontwikkelingen en voorliggende behoefte-raming, loopt het uitgifbaar aanbod van, nu 438 ha netto, op naar 500 tot 700 ha in 2040. Zonder gewijzigd beleid, zal het huidige overaanbod situatie naar verwachting dus verslechteren.

Deze verwachte ontwikkeling blijkt robuust overeind te staan in de uitgevoerde gevoeligheidsanalyses. Kijkend naar het huidige aanbod, dan resteert zelfs in het optimal-case scenario een overaanbod van 241 ha oplopend tot 808 ha netto in het worst-case scenario.

In figuur 3.3 is de match van vraag en aanbod per deelregio per scenario weergegeven.

Figuur 3.3 Match bedrijventerreinen, per scenario, naar deelregio, periode 2012-2040 (ha netto)



Leeswijzer:

- De stippen zijn de aanbodlocaties, verdeeld naar uitgeefbaar²⁹ (rood) en planaanbod (blauw)
- De kolumnen geven het overaanbod, per toekomstscenario, voor de drie regio's weer

In alle drie de regio's is er, ongeacht het toekomstscenario, sprake van een fors overaanbod aan bedrijventerreinen. De discussie richting is hierdoor voor iedere regio gelijk. Dit biedt kansen om de uitdaging op Noord-Holland Noord niveau op te pakken, en zo in onderlinge afstemming te komen tot een in de markt te zetten bedrijventerreinen aanbod. Dit vraagt een verschuiving van de beleidsinspanningen van de ontwikkeling van nieuwe terreinen, naar een grotere focus op behoud van vitaliteit op bestaande locaties.

²⁹ Het aanbod is uitgeefbaar, indien er sprake is van een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan.

Kwalitatieve match

Om te komen tot een kwalitatieve match (vraag-aanbod confrontatie) zijn er, in overleg met de begeleidingsgroep, vier verschillende bedrijventerreinen segmenten gehanteerd.

Tabel 3.6 Indeling van bedrijventerreinen in vier segmenten

Gemengd	Functioneel	Hoogwaardig	Thema
- Gemengde terreinen/zones - Aan snelweg/ uitvalsweg - Binnenstedelijk/ stadsrand - Mix klein- en grootschalig - Categorieën 2, 3 en 4 - Voor MKB breed, PDV, etc.	- Werkterrein/ zwaar terrein - Goed ontsloten - Geen zichtlocaties - Grote tot zeer grote kavels - Vanaf categorie 4 (zware) industrie, afval, recycling, energieproductie, etc.	- Zakenterrein, campus, etc. - Vaak aan snelweg 'Naast' trekker (instelling of bedrijf) - Niet zo grootschalig - R&D, zakelijke diensten, etc..	- Specifieke terreinen - Gericht op sector: - Agri terrein; - Logistiek terrein; - Maritiem terrein - Energie terrein

Bron: BCI 2012

Het gehele in gebruik zijnde bedrijventerrein areaal in Noord-Holland Noord is naar deze typologie ingedeeld. Op basis hiervan, is de locatievoorkeur naar segment, vastgesteld.³⁰ De hieruit voortvloeiende vraag, is per segment afgezet tegen het beschikbare aanbod.

In tabel 3.7 is een overzicht opgenomen van de match van vraag en aanbod naar segment. Neem ter illustratie het segment functionele bedrijventerreinen. Afhankelijk van de verschillende toekomstscenario's resulteert een ruimtevraag van minimaal 5 ha (scenario zorgvuldig ruimtegebruik) tot maximaal 15 ha (economisch impuls scenario). Zetten we dit af tegen het aanbod van 89 ha, dan resulteert een overaanbod van gemiddeld 79 ha netto.

Tabel 3.7 Match (saldo vraag – aanbod) naar segment voor periode 2012-2040 (in ha netto)

	Aanbod	Vraag		Match
		min.	max.	gemiddeld
Functioneel	89	5	15	+79
Gemengd	479	-5	158	+403
Hoogwaardig	0	2	4	-3
Thema	129	-3	12	+125
Totaal NHN	698	0	189	+603

Leeswijzer:

- Kolom 2 bevat de bandbreedte van de vraag naar het segment, uitgaande van het scenario zorgvuldig ruimtegebruik (minimum) en het economisch impuls scenario (maximum).
- Voor het bepalen van de match in kolom 3, is uitgegaan van het gemiddelde van deze beide scenario's.

Uit de match van vraag en aanbod naar segment blijkt geen uitgesproken kwalitatieve mismatch. Er is sprake van een overaanbod van zowel functionele, gemengde als thematische

³⁰ Uitgangspunt is dat de verdeling van het areaal over de vier segmenten naar de toekomst toe gelijk blijft

terreinen. Vergeleken met het in gebruik zijnde areaal is het overaanbod van thematische terreinen het meest omvangrijk.

Ook uit de regiobijeenkomsten en de uitgevoerde ondernemersenquête blijkt een wisselend beeld aan ontbrekende terrein(kwaliteiten). Er is dan ook geen uitgesproken kwalitatieve mismatch. Uit het onderzoek bleken enkele ondernemers specifieke vragen zoals kleinschalige lokale bedrijvigheid, kadegebonden bedrijventerreinen met goede waterzijdige ontsluiting (binnenvaart) en terreinen met ruimte voor hogere milieucategorieën

Hoofdstuk 4 **Vraag en aanbod kantoren**

In dit hoofdstuk laten we de impact zien van de drie scenario's op de ruimtevraag voor kantoren. Hierbij wordt uitgegaan van formele kantoorlocaties zoals bekend na inventarisatie bij de betrokken gemeenten.

Tabel 4.1 Indeling van kantoorlocaties in drie segmenten

Indeling kantoren naar omvang		
A	Grootschalig	> 10.000 m ² bvo
B	Middelgroot	4.000-10.000 m ² bvo
C	Kleinschalig	< 4.000 m ² bvo

Bron: BCI 2012

In deze behoefteaming wordt ingegaan op de vraag en aanbod van kantoorlocaties op grootschalige en middelgrote kantoorlocaties (categorie A en B). In de praktijk blijkt er bij de regionale overheden weinig zicht op kleinschalige kantorenlocaties (categorie C). Wegens het ontbreken van de benodigde data, wordt deze categorie kleinschalige kantoorlocaties niet meegenomen in de behoefteaming. Het aandeel van deze kleinschalige locaties binnen de totale kantorenmarkt in Noord-Holland Noord is relatief groot (>25%).

4.1 Ruimtevraag Noord-Holland Noord

De ruimtevraag naar kantoren is voor elk scenario een optelsom van de vraag per periode, opgebouwd uit verschillend typen vraag en of beleidsambities. Zie tabel 4.2 voor de ruimtevraag naar deelperiode, en tabel 4.3 voor de uitsplitsing naar type vraag.

Tabel 4.2 Ruimtevraag grootschalige en middelgrote kantoren, per scenario, naar periode (x1.000 m² bvo)

	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040
• Basisscenario	21	6	8	34
• Economisch impuls	27	13	14	54
• Zorgvuldig ruimtegebruik	20	3	6	28

In de periode tot 2020 wordt, voor Noord-Holland Noord, een ruimtevraag van 20.000 tot 27.000 m² bvo aan kantoorlocaties geraamd. In de periodes na 2020, neemt deze positieve

vraag aanzienlijk af van 3.000-6.000 m² bvo in het scenario zorgvuldig ruimtegebruik tot maximaal 14.000 m² bvo in het gunstigste impuls scenario.

Tabel 4.3 Ruimte vraag grootschalige en middelgrote kantoren 2012-2040, naar type vraag (x1.000 m² bvo)

Type vraag	Basis scenario	Economisch impuls	Zorgvuldig ruimtegebruik
A Uitbreidingsvraag autonoom	17	17	17
B Werkgelegenheidsimpuls speerpunten	x	13	x
C Functiemenging op wijkniveau	x	x	x
D Vrijkomende ruimte	-6	x	-12
E Vraag door onttrekking	23	23	23
Totale vraag	34	54	28

Inzoomend op de totale vraag naar kantoren, naar type vraag, kunnen de volgende conclusies worden getrokken over de gehele periode (tot 2040):

- De **autonome uitbreidingsvraag** bedraagt 17.000 m² bvo.
- Het realiseren van een **werkgelegenheidsimpuls** binnen de speerpuntclusters draagt, in het economisch impuls scenario, bij aan een ruimte vraag van 13.000 m² bvo.
- De **vrijkomende ruimte** op reeds uitgegeven kantoorlocaties, door krimp van werkgelegenheid in specifieke sectoren, is aanzienlijk. Bij invulling van dit aanbod komt dit neer op een negatieve vraag van 6.000 m² bvo in het basisscenario tot 12.000 m² bvo in het scenario zorgvuldig ruimtegebruik.
- De **vraag door onttrekking**, is gebaseerd op een op een gemiddelde vervangingstermijn van het in gebruik zijnde vastgoed en wordt geraamd op 23.000 m² bvo.
- Er is duidelijk sprake van een **ontwikkeling richting vervangingsmarkt**. De gepresenteerde vraag door onttrekking treedt enkel op indien de beoogde transformatieopgave van circa 8.000 m² bvo per decennium, bovenop de al aanwezige herontwikkeling/transformatieopgave van circa 20.000 m² bvo incurante leegstand, ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Overall over de periode 2012-2040, komt het basisscenario tot een ruimte vraag van 34.000 m² bvo. Wordt er uitgegaan van het scenario zorgvuldig ruimtegebruik of het economisch impuls scenario, dan blijkt er een ruimte vraag van respectievelijk 28.000 m² bvo, dan wel 54.000 m² bvo.

Ruimte vraag in deelregio's

De ruimte vraag is geraamd op deelregio niveau. Binnen Noord-Holland Noord is hierbij onderscheidt gemaakt naar drie deelregio's, zijnde de Kop van Noord Holland, West Friesland en Regio Alkmaar. In de Kop van Noord-Holland zijn geen formele kantoorlocaties gelegen, waardoor de regio buiten de scope van de raming valt.

De totale ruimtevraag van kantoren ziet er per deelregio in NHN als volgt uit:

Tabel 4.4 Ruimtevraag kantoren, per scenario, naar deelregio (x1.000 m² bvo)

	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040
West-Friesland				
• Basisscenario	10	1	2	14
• Economisch impuls	13	5	6	24
• Zorgvuldig ruimtegebruik	10	0	2	12
Regio Alkmaar				
• Basisscenario	11	5	6	21
• Economisch impuls	14	8	9	30
• Zorgvuldig ruimtegebruik	10	3	4	16

De vraag naar kantoren is grofweg gelijk verdeeld over de twee regio's. Zowel in West-Friesland als in de Regio Alkmaar wordt een ruimtevraag verwacht van ruim 10.000 m² bvo in de eerste periode. Na 2020 loopt de vraag in beide regio's terug tot aan nagenoeg nog enkele duizenden m² bvo in het basisscenario en het scenario zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2 Aanbodanalyse kantoorlocaties

Voor dit onderzoek is een actueel overzicht van het aanbod in de regio opgesteld. Hiervoor verwijzen we u naar de "Aanbodatlas werklocaties Noord-Holland Noord" in bijlage 4. De inventarisatie van het aanbod betreft een moment opname, welke voor voorliggende behoefteeraming zijn vastgelegd per peildatum 20 oktober 2012. Het gaat hierbij zowel om het aanwezige aanbod op bestaande locaties als om toekomstige plannen.

In tabel 4.5 staat het totale aanbod (leegstand en plan) weergegeven.

Tabel 4.5 Aanbod formele kantoren, naar segment, in Noord-Holland Noord (m² bvo)

	<i>Courante leegstand</i>	<i>Plan aanbod</i>	<i>Totaal aanbod</i>
Grootschalig	30.000	140.000	170.000
Middelgroot	7.500	-	7.500
Totaal	37.500	140.000	177.500

BCI, Aanbodatlas werklocaties NHN, peildatum, 20 oktober 2012

De totale voorraad aan bestaande formele kantoorlocaties in Noord-Holland Noord bedraagt ongeveer 507.000 m² bvo, waarvan circa 57.000 m² bvo leeg staat (11%). Van deze

57.000 m² bvo is circa 37.500 m² bvo courant aanbod.³¹ Naast dit leegstaande aanbod, is er tevens sprake van een aantal grootschalige planlocaties voor kantoren, met een gezamenlijk oppervlakte van 140.000 m² bvo.

Het totale aanbod aan kantoorlocaties komt hiermee op 177.500 m² bvo. Dit aanbod ligt grotendeels, voor 80%, in de regio Alkmaar. Opvallend is dat alle vijf de planlocaties voor kantoren voor 2020 gerealiseerd zouden moeten zijn, waardoor het totale planaanbod in de eerste periode op de markt komt. Indien we het aanbod in perspectief plaatsen, dan blijkt deze aanzienlijk met in totaal circa 40% van het huidig in gebruik zijnde areaal aan formele kantoorlocaties.

Hierbij dient wel te worden aangemerkt dat de aanbodinventarisatie is gebaseerd op een inventarisatie bij de betrokken gemeenten. Het betreft hier, naar alle waarschijnlijkheid, de ontwikkelruimte binnen de vigerende bestemmingsplannen (RO status) op kantorenlocaties. Dit zegt dus niets over de mate waarin er concrete afspraken zijn gemaakt met projectontwikkelaars voor de daadwerkelijke ontwikkeling van deze kantoorruimte (project status).³²

4.3 Match vraag en aanbod

Kwantitatieve match

Het is duidelijk dat er ook voor kantoren een (fors) overaanbod gaat ontstaan (zie tabel 4.6). Voor alle drie de toekomstscenario's geldt dat het aanbod aanzienlijk hoger is dan de vraag.

Tabel 4.6 Match kantoren NHN, per scenario (x1.000 m² bvo)

		2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040
Basisscenario	Aanbod	178	-	-	178
	Vraag	21	6	8	34
	Match	+157	-6	-8	+143
Economisch impuls	Vraag	27	13	14	54
	Match	+151	-13	-14	+124
Zorgvuldig ruimtegebruik	Vraag	20	3	6	28
	Match	+158	-3	-6	+149

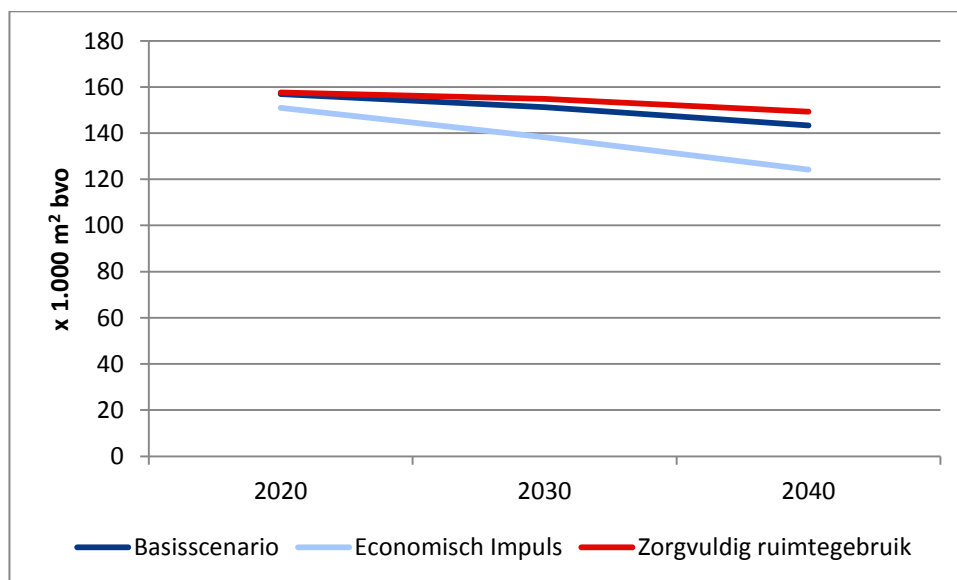
Door de huidige leegstand en het hoge planaanbod, is er in de eerste periode tot 2020 sprake van een fors overaanbod. Hier staat tegenover dat in periodes 2020-2030 en 2030-

³¹ Inschatting n.a.v. regiobijeenkomsten: 2/3 van huidige leegstand betreft courant aanbod

³² Meer inzicht in de hardheid en realisatiekans van het plan kan worden verkregen door toepassen van het BCI begrippenkader (IPO, convenant aanpak leegstand kantoren, 27 juni 2012).

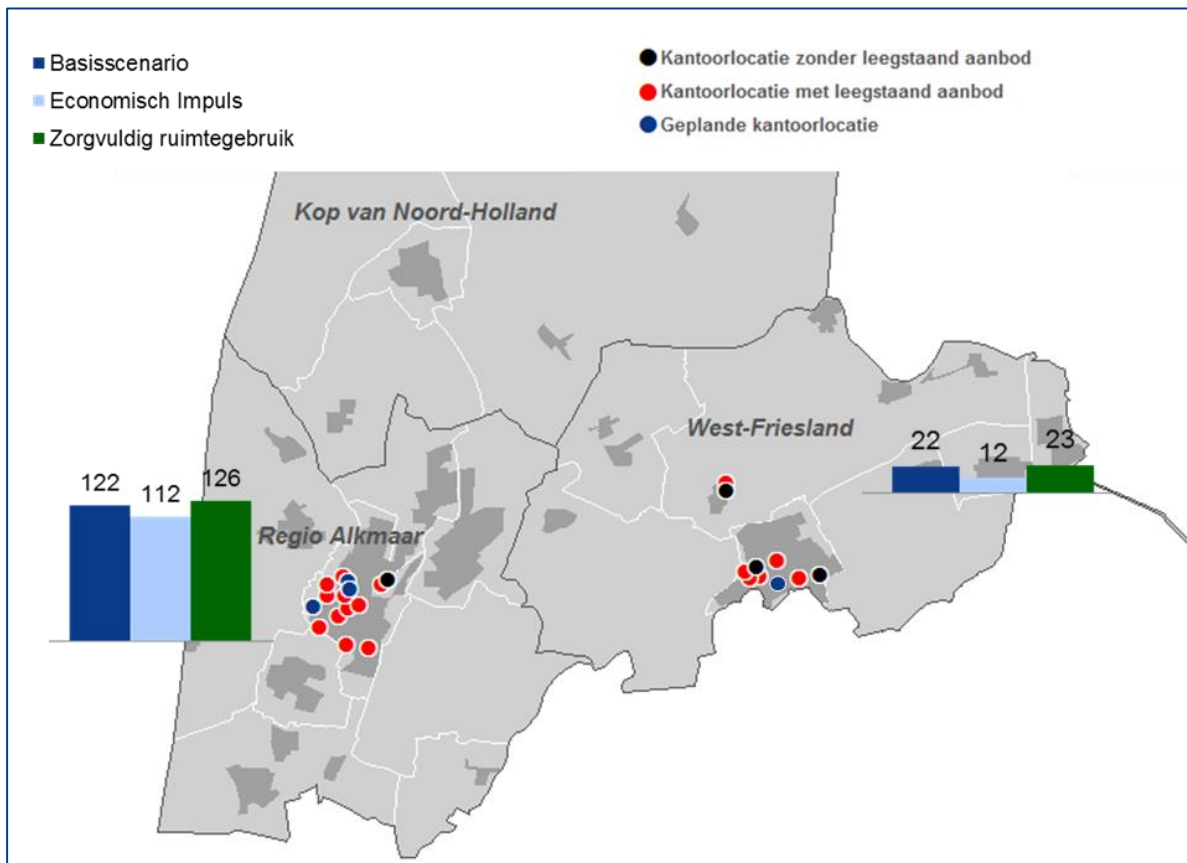
2040 geen aanbod voorzien is, waardoor er een rekenkundig tekort lijkt te ontstaan. Echter, indien er niet tijdig beleidsmatig wordt ingegrepen zal het overaanbod van de eerste deelperiode 'doorschuiven' naar de volgende deelperiodes (zie figuur 4.1).

Figuur 4.1 Match kantoren (saldo vraag – aanbod) NHN, per scenario



In figuur 4.2 is de match van vraag en aanbod per deelregio per scenario weergegeven.

Figuur 4.2 Match kantoren, per scenario, naar deelregio, periode 2012-2040 (x1.000 m² bvo)



Leeswijzer:

- De stippen zijn de aanbodlocaties, verdeeld in bestaande- en nieuwe planlocaties (blauw)
- De kolumnen geven het overaanbod, per toekomstscenario, voor de twee regio's weer

Het grootste overaanbod aan kantoren is overduidelijk te vinden in de Regio Alkmaar. Dit geldt zowel in absolute zin, als in relatieve waarbij er rekening wordt gehouden met een circa driemaal zo'n grootte kantorenomvang dan in de regio West Friesland.

Hoofdstuk 5 **Ruimtebehoefte zeehaven- terreinen**

De ruimtebehoefte aan zeehaventerreinen is niet modelmatig geraamd, maar afgeleid aan de hand van reeds uitgevoerde studies en verdiepende gesprekken. Er is hierbij gebruik gemaakt van:

- Havenvisie Den Helder (BCI, 2006)
- Nut & noodzaak RHB “Kop van NH”(Decisio, 2007)
- Kwaliteitsmatch bedrijventerreinen “Kop van NH” (Ecorys, 2008)
- Strategie energie hub “Kop van NH” (BCI, 2011)
- Clustertafel Maritiem (BCI, 2012)

In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op het huidige areaal aan zeehaventerreinen, de economische potentie en de te verwachten ruimte behoefte

5.1 Areaal zeehaventerreinen in beeld

De zeehaventerreinen in de regio Noord-Holland Noord concentreren zich in en om de haven van Den Helder. In totaal bevindt zich in de Kop van Noord Holland 90 ha netto aan zeehaventerrein, verdeeld over drie gemeenten.

Tabel 5.1 Zeehaventerreinen – bestaand areaal - Noord-Holland Noord (ha netto)

<i>Gemeente</i>	<i>Terreinnaam</i>	<i>Oppervlak</i>	<i>Uitgegeven</i>	<i>Uitgeefbaar</i>
Den Helder	Het Nieuwe Diep	15,0	15,0	-
	Het Nieuwe Werk (Fort Oostoever)	4,0	4,0	-
	Oostoever	38,0	38,0	-
	Paleiskade	2,2	2,2	-
Hollands Kroon	Visserijhaven	1,0	1,0	-
Texel	Oudeschild	29,3	29,3	-
Totaal		89,5	89,5	-

Dit is exclusief het Marine terrein van circa 175 ha. De grootste terreinen zijn Oostoever in Den Helder en Oudeschild op Texel, gezamenlijk goed voor bijna 70 hectare.

Het gebrek aan beschikbare (kade)ruimte is het voornaamste knelpunt voor de doorontwikkeling van de haven. Tegelijkertijd zijn de invullingsmogelijkheden hiertoe beperkt. Zee-waartse uitbreiding is voor nu niet aan de orde. Naast optimaliseringsmogelijkheden op bestaande locaties, is de planlocatie Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein (RHB), met 60 ha netto, de enige aanbodlocatie voor zeehaventerreinen in NHN.

5.2 Economische potentie

Den Helder is van oudsher een belangrijke visserijhaven en sterk binnen de offshore dienstverlening. De economische kansen doen zich vooral voor bij de doorontwikkeling van de (duurzame) energie sector. En dan met name de offshore olie en gas, en de offshore wind. We gaan achtereenvolgens in op de economische potentie van:

- A. Visserij
- B. Offshore olie- en gassector
- C. Offshore wind

Ad A Visserij

Van oudsher is Den Helder een belangrijke visserijhaven die samen met Den Oever als op één na grootste vissersgemeenschap van Nederland geldt. In 2004 bestond de thuisvloot uit circa 40 schepen, met een gezamenlijke omzet van € 35 miljoen, en een marktaandeel van 11% van de Nederlandse visafslag. Daarnaast is de haven van Den Helder een uitvalsbasis voor een omvangrijke 'gastvloot'.³³

Het perspectief voor de visserij is beperkt. De sector verkeert in zwaar weer door veranderende wet en regelgeving (vangstbeperkingen), de structureel hoge olieprijs en concurrentie uit andere werelddelen etc. De mogelijkheden om de toegevoegde waarde te vergroten door aanvullende, meer hoogwaardige activiteiten lijken beperkt. Mogelijk zijn er in de toekomst kansen in combinatie met andere ontwikkelingen op zee, zoals aquafarming in combinatie met windparken op zee.³⁴

Ad B Offshore olie- en gassector

De offshore sector is de grootste civiele sector in het havengebied. En de verwachting is dat deze sector de komende jaren ook sterk zal blijven.²⁹ De zeehaven van Den Helder kent

³³ Havenvisie Den Helder, BCI 2006

³⁴ Strategie energie hub "Kop van NH" (BCI, 2011)

een sterke concurrentiepositie door haar gunstige ligging (ten opzichte van velden en platforms) en de volop aanwezige services en voorzieningen (samenwerking met Airport).

Het van oudsher grote belang van de Noordzee, wordt door teruglopende voorraden, steeds kleiner in het wereldwijde net van olie- en gasvelden. Deze verschuivende geografische zwaartepunten leidt de komende decennia tot van substantiële veranderingen in de olie en gas. Grote spelers (o.a. vanuit bijvoorbeeld de haven Aberdeen) gaan op zoek naar nieuwe locaties. Er wordt gezocht naar een logistieke hub, met goed internationale verbindingen. Nederland, en Den Helder in het bijzonder, kunnen hierin een belangrijke rol gaan spelen.

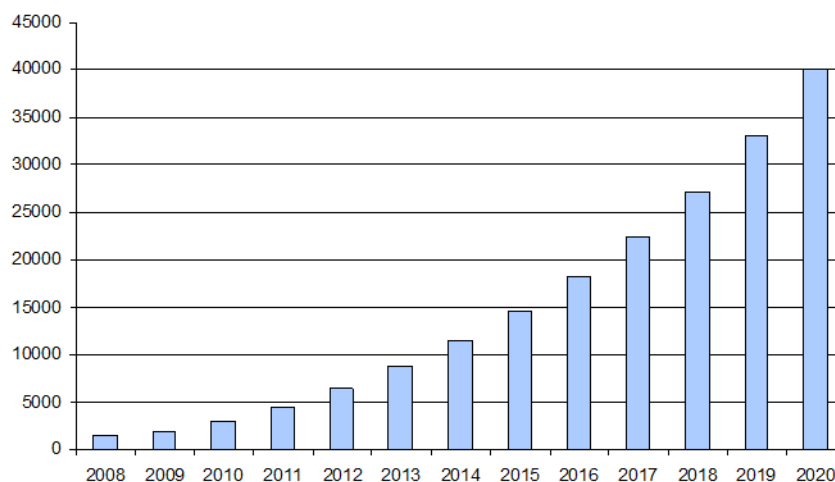
Inspelen op trends zoals deze vereist een volhardende internationale benadering. Je moet de grote oliemaatschappijen warm zien te krijgen om richting Den Helder te verplaatsen.

Ad C Offshore wind

Een andere grootschalige kans is de doorontwikkeling van de offshore wind. De komende decennia zal er op de Noordzee een aantal grootschalige windparken worden opgebouwd, die naast ontwikkeling en opbouw (tijdelijk) ook moeten worden onderhouden (continu).

De offshore windenergie is een sterk groeiende markt. Een tweede golf van investeringen op komst, die vanuit Nederland een investering vergen van € 10 mld.+ uitgaande van de te realiseren doelstelling van de Nederlandse overheid voor het realiseren van 6.000 Mw tot 2020.

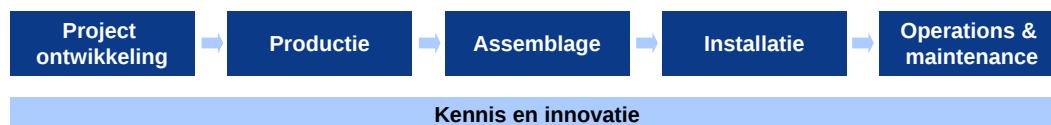
Prognose offshore geïnstalleerd vermogen (Mw)



Bron: EWEA, 2010

Havens spelen in de logistieke keten van een windpark project een belangrijke rol. Omdat de componenten en turbines fors gedimensioneerd zijn, vindt een groot deel van de activiteiten in de productie, assemblage, installatie en operations & maintenance plaats in de

haven. Hoewel kennisontwikkeling niet direct gebonden is aan een havenlocatie, vindt innovatie voor een belangrijk deel plaats bij bedrijven die wel havengebonden zijn.



Kijkend naar de keten, doen de kansen binnen de windenergie zich met name voor rondom:

- Kennisontwikkeling
 - Installatie & services
 - Operations & Maintenance
- Sterke propositie door uitstekende faciliteiten en ervaringen vanuit de offshore olie en gas (bevoorrading en onderhoud)

In Noord-Holland Noord vindt met instituten als ECN, ATO, TNO en ook andere bedrijvigheid al veel kennisontwikkeling plaats op het gebied van offshore wind. Spin-off van deze instituten gaat in Den Helder neerslaan. Als het gaat om kennisontwikkeling van Nederlandse productiebedrijven en producenten van componenten van turbines biedt de Kop van Noord-Holland goede mogelijkheden.

5.3 Ruimte behoefte

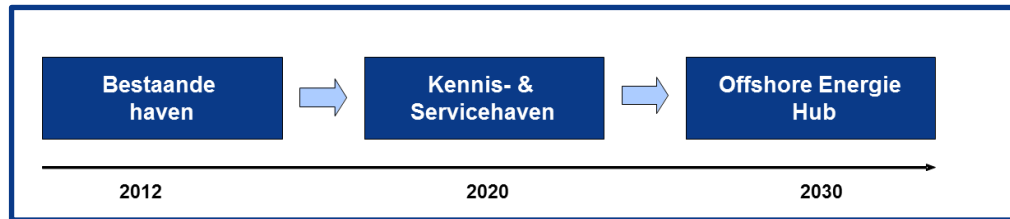
Het ontwikkelingsperspectief is enorm, en kan bij succesvolle aantrekking oplopen tot enkele duizenden banen. Echter het gebrek aan beschikbare (kade)ruimte is het voornaamste knelpunt voor de doorontwikkeling van de haven. Tegelijkertijd zijn de invullingsmogelijkheden hiertoe beperkt. De terreinen waar het moet gaan gebeuren zijn duidelijk.

Er is in de markt een duidelijke behoefte aan het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein, als satelliet locatie voor ondersteunende functies. Haat gaat hierbij bijvoorbeeld om de ontwikkeling van turbine onderdelen voor de offshore wind. Het bedrijfsleven acht veel marktbasis aanwezig, en uit eerdere verkenning blijkt een behoefte op korte termijn van 20 tot 40 hectare³⁵.

De marktpartijen zeggen potenties te zien. Zet hier de komende jaren actief op in en kijk of deze kunnen worden geeffectueerd. De doorontwikkeling van de haven vraagt een krachtige aanpak, met **acquisitie power**, en een duidelijke strategie.

³⁵ Decisio, Nut & noodzaak RHB “Kop van NH”, 2007

Figuur 5.1 Strategie Energie Hub



Bron: BCI, Strategie energie hub "Kop van NH", 2011

De ontwikkeling richting civiel medegebruik van het Marine terrein is de juiste, maar kent ook haar beperkingen. De opgave ligt in het realiseren van kaderuimte, met ligplaatsen en natte kavels, aan de zee kant.

Probeer de groei de komende 10-15 jaar ruimtelijk mogelijk te maken door:

- Gebruik van smart inrichtingsplan;
- Optimaliseren van bestaande haventerreinen (Harssens, Visserijkade, Paleiskade);
- Civiel medegebruik van het Marine terrein (JS kade, RWS haven, etc.);
- Invulling van het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein.

Daarnaast is het van belang om de mogelijke zeewaartse uitbreiding in het vizier te houden, zodat er snel(ler) kan worden geschakeld indien het cluster zich sterk ontwikkelt en als volwaardig Offshore Energy Hub een ruimtelijk-economisch succes blijkt te zijn.

Hoofdstuk 6 **Visie werklocaties voor regionale speerpunt clusters**

In dit hoofdstuk gaan we in op de kwalitatieve ruimtevraag van de regionale speerpunt clusters in Noord-Holland Noord. Hiertoe zijn vijf clustertafels georganiseerd met beeldbepalende bedrijven/ondernemers en/of intermediairs uit die desbetreffende cluster. Tijdens deze clustertafel bijeenkomsten heeft de discussie plaatsgevonden waar en hoe het cluster in Noord-Holland Noord het beste ruimtelijk gefaciliteerd kan worden.

Er blijkt een groot gat tussen verwachte economische potenties en zuiver modelmatig rekenwerk. Voorkomen moet worden dat bij de doorontwikkeling van de speerpuntclusters de discussie gaat over het al dan niet ontwikkelen van terreinen. Bij de speerpuntclusters moet het gaan over de invulling van een ruimtelijke visie. Hoe kunnen de speerpuntclusters, binnen de bestaande (plan)terreinen worden gefaciliteerd en ondersteund. ***Van ruimte-vraag naar visie op de ruimte.***

6.1 Speerpunt clusters in NHN

In Noord-Holland Noord zijn recentelijk, in een gezamenlijk traject tussen overheden en bedrijfsleven, een vijftal economische speerpunt clusters benoemt.

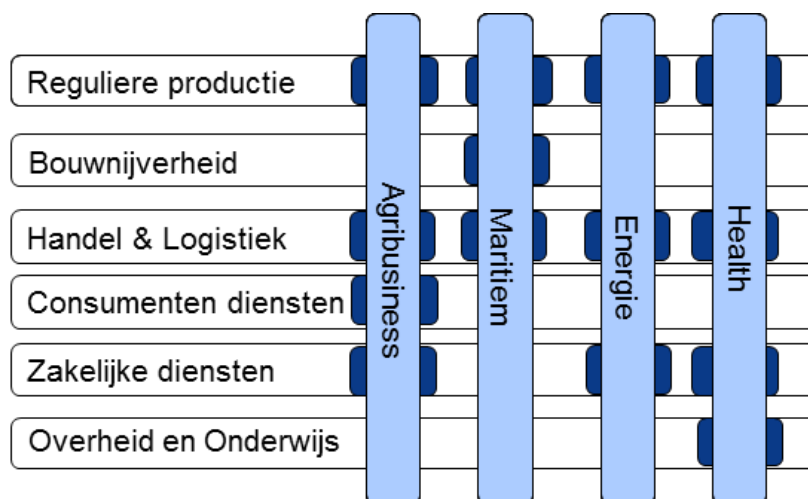
Figuur 6.1 Economische speerpunt clusters Noord-Holland Noord



Van deze vijf regionale economische speerpunt clusters, wordt het speerpunt Leisure (ook wel vrijetijdseconomie) niet specifiek in dit onderzoek afgebakend. Dit, omdat deze voor het ruimtebeslag op werklocaties beleidsmatig minder interessant is.

In figuur 6.2 is grafisch weergegeven, waar de overlap zit tussen de economische sectoren zoals gehanteerd in de behoefte-raming (horizontaal) en anderzijds de vier regionale speerpunt clusters (verticaal).

Figuur 6.2 Overzicht economische cluster Noord-Holland Noord



Bron: BCI, 2012

Speerpunt clusters als economische motor

De regio heeft voor deze speerpunt clusters gekozen als motor voor economische groei. Gezamenlijk, zijn de vier uitgewerkte speerpuntclusters, met ruim 32.500 banen, goed voor circa 15% van de werkgelegenheid in Noord-Holland Noord (zie tabel 6.1).

Tabel 6.1 Werkgelegenheid 2012 (aantal banen >12 uur/week)

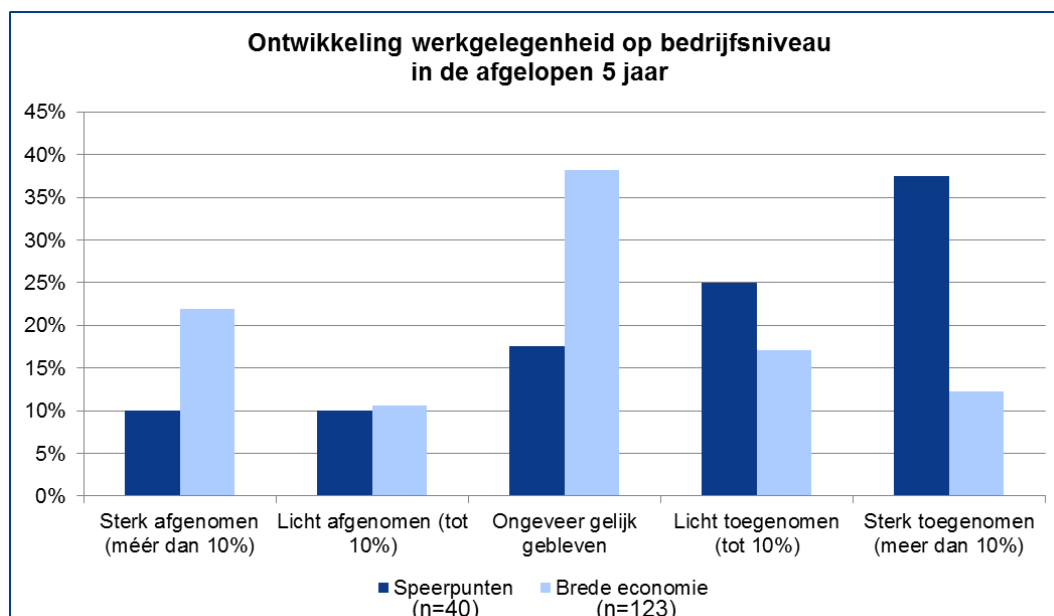
Agribusiness	20.242
Energie*	1.738
Health	9.724
Maritiem*	948
Totaal speerpunt clusters	32.625

Bron: Lisa, provincie Noord-Holland, bewerkt door BCI

Noot: Maritiem, exclusief Marine (*) & Energie inclusief ECN (*)

Het idee van speerpuntclusters als groei sectoren wordt bevestigd door het beeld dat ontstaat uit de gehouden enquête onder de ondernemers in Noord-Holland Noord. Figuur 6.3 laat duidelijk zien dat de ontwikkeling van de werkgelegenheid op bedrijfsniveau in de afgelopen 5 jaar bij de speerpunt clusters aanzienlijk positiever is.

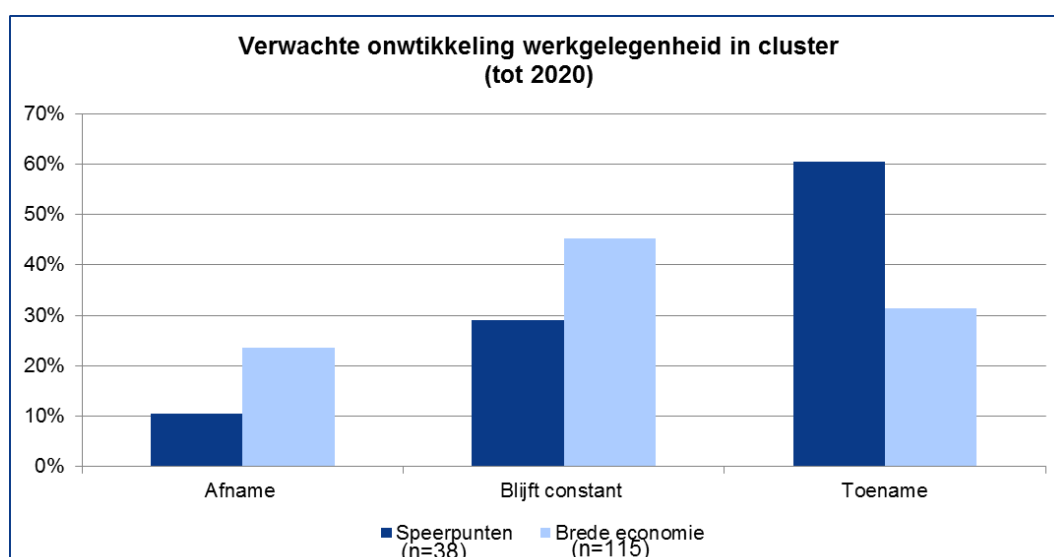
Figuur 6.3 Recente ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijfsniveau in NHN



Bron: BCI, Enquête ondernemers Noord-Holland Noord, 2012

Met recht mag gesproken worden van speerpunt clusters. De gekozen speerpunten hebben niet alleen een beter “track-record” in het recente verleden, maar kennen ook een aanzienlijk positievere toekomst verwachting ten aanzien van werkgelegenheid op bedrijfsniveau (zie figuur 6.4). Waar economie breed een normale verdeling optreedt van een constante werkgelegenheidsverwachting met zowel groeiende als krimpende bedrijven, geven de bedrijven in de speerpuntclusters een duidelijk “skewed” beeld richting een verwachte groei van werkgelegenheid.

Figuur 6.4 Verwachte ontwikkeling werkgelegenheid op bedrijfsniveau in NHN



Bron: BCI, Enquête ondernemers Noord-Holland Noord, 2012

Tijdens de clustertafelbijeenkomsten werd deze positieve dynamiek bevestigd. Bij elke sessie bleken er wel twee of drie ondernemers aanwezig te zijn die bereid zijn om te investeren en concrete plannen hebben voor bedrijfsuitbreiding. Er is hierbij vooral behoefte aan uitbreiding nabij de bestaande vestiging, waarbij men tegen knelpunten aanloopt rondom beperkingen in wet- en regelgeving en actiesnelheid van de overheid.

Ook uit de enquête blijkt dat circa de helft van de bedrijven knelpunten ervaart bij het vinden van een geschikte locatie. Het zoekgebied van deze bedrijven is de eigen regio, met een sterk kern gebonden vraag (>50% binnen straal van 10 km). Dit vraagt om lokaal maatwerk, en een nieuwe rol van de overheid met een meer flexibele opstelling t.a.v. wet- en regelgeving en het sneller kunnen inspelen op kansen en ontwikkelingen..

In de navolgende paragrafen volgt per speerpunt cluster een nadere uitwerking van de gevraagde visie op de ruimte. De vier regionale speerpuntclusters zijn hierbij aangevuld met het cluster handel en logistiek, vanwege de in het verleden hoge groeiverwachtingen en de daarop geënte planontwikkeling van enkele grootschalige logistieke terreinen in de regio.

6.2 Maritiem

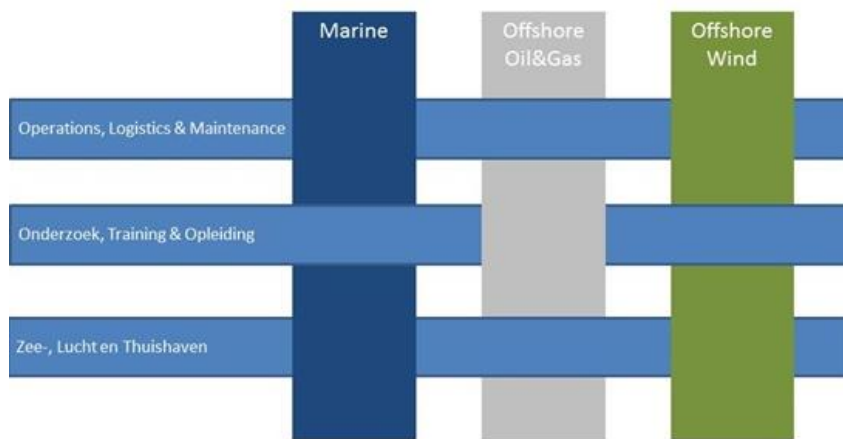
Het maritieme cluster concentreert zich in de regio Noord-Holland Noord in en om de haven van Den Helder. De zeehaven van Den Helder kent een sterke concurrentiepositie, met volop groeikansen op het gebied van offshore en energie door haar gunstige ligging en de volop aanwezige kennis, services en voorzieningen.

Binnen de olie- en gassector doen zich kansen voor door internationale verplaatsingen van bedrijven (o.a. vanuit bijvoorbeeld de haven Aberdeen) door verschuivende geografische zwaartepunten in het gebruik van de velden. Een andere grootschalige kans is de doorontwikkeling van de offshore wind. De komende decennia zal er op de Noordzee een aantal grootschalige windparken worden opgebouwd, die naast ontwikkeling en opbouw (tijdelijk) ook moeten worden onderhouden (continu).

De marktpartijen zeggen potenties te zien. Zet hier de komende jaren actief op in en kijk of deze kunnen worden geeffectueerd. De doorontwikkeling van het maritieme cluster vraagt om een krachtige aanpak, met acquisitie power, en een duidelijke strategie (zie hoofdstuk zeehaventerreinen).

In figuur 6.5 komen de twee primaire economische kansen duidelijk naar voren.

Figuur 6.5 Vlechtwerk van propositie Haven Den Helder



Bron: Havenbedrijf Den Helder (2012)

De ruimtelijke opgave rondom de doorontwikkeling van Maritieme cluster ligt in het realiseren van kaderuimte (ligplaatsen & natte kavels) aan de zee kant. Tegelijkertijd is de beschikbare ruimte beperkt. Het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein is hierbij interessant als satelliet locatie voor de overflow voor ondersteunende functies. Neem bijvoorbeeld de ontwikkeling van turbine onderdelen voor de offshore wind.

Advies - visie op de ruimte

Voor doorontwikkeling van het maritieme cluster is het van belang om de havenontwikkeling meer samenhangend in de markt zetten.

- Voer gerichte internationale acquisitie, met een scherp verhaal over meerdere locaties waar het gaat gebeuren. Kijk of de door marktpartijen benoemde potenties kunnen worden gerealiseerd.
- Probeer de groei de komende 10-15 jaar ruimtelijk mogelijk te maken door optimaliseren van bestaande haventerreinen, civiel edegebruik van het Marine terrein en invulling van het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein.
- Daarnaast is het van belang om de mogelijke zeewaartse uitbreiding in het vizier te houden, zodat er snel(ler) kan worden geschakeld indien het cluster zich sterk ontwikkelt en als volwaardig Offshore Energy Hub een ruimtelijk-economisch succes blijkt te zijn.

6.3 Agribusiness

De Greenport Noord-Holland Noord is één van de zes landelijke greenport regio's en tevens een van de meest veelzijdige agribusiness gebieden van Nederland. Het cluster in de regio is goed voor meer dan 20.000 directe banen en heeft een productiewaarde van ongeveer 3 tot 3,5 miljard euro.³⁶

Noord-Holland Noord is eigenlijk één groot agribusiness gebied, waarbij het potentiële areaal bijna geheel is ingevuld. De regio dankt haar uitstekende concurrentiepositie door de gunstige klimaatomstandigheden en daarmee samenhangende teeltresultaten. De kracht in NHN is de veelzijdigheid, met speerpunt sectoren bollen, zaden en groente.

Figuur 6.6 Greenport Noord-Holland Noord



Bron: Provincie Noord Holland (website dec. 2012)

De ontwikkelingen in de Agribusiness gaan momenteel erg hard, en laten zich naar de toekomst toe moeilijk voorzien. De hieruit voortvloeiende toekomstige ruimtevrage is dan ook ongreepbaar. Zo doen zich momenteel ontwikkelingen voor richting vergaande automatisering en robotisering en innovaties naar niet-grond gebonden activiteit.

Het merendeel van de agribusiness is gevestigd in het buitengebied, en heeft een indirecte link met het werklocatie beleid. Kijkend naar de recente ruimtelijk economische ontwikkelin-

³⁶ Bron: Provincie Noord-Holland, website dec. 2012

gen in het cluster, dan springen er twee zaken in positieve zin uit. Dit zijn de ontwikkeling van de glastuinbouw en het hieraan gekoppelde bedrijventerrein Agriport A7 en de samenwerking van innovatieve en hard groeiende zaadbedrijven binnen Seed Valley.

De ontwikkeling van het glastuinbouw gebied rondom Agriport is sinds 2005 gegroeid van 80 naar 450 ha (beschikbaar is 850 ha). Op het hierbij gelegen bedrijventerrein Agriport A7 van bijna 70 ha netto is inmiddels ruim 16 ha uitgegeven. Er is vertrouwen dat het terrein op den duur vol loopt, o.a. met een verpakkingscentrum voor tomaten en paprika's. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid, er is hierbij behoefte aan meer flexibiliteit/ manoeuvreerruimte in het bestemmingsplan.

Bij de doorontwikkeling van Seed Valley is geen behoefte aan formele werklocaties, maar juist aan uitbreidingsmogelijkheden rondom de bestaande bedrijven. Provinciaal beleid wordt hierbij onvoldoende doorvertaald naar gemeentelijk beleid. Het ontbreekt aan helderheid wat wel en niet mag. Vergunningen zijn een struikelpunt.

Mogelijke kans, benut de hoogwaardige productketens niet alleen voor voedingstuinbouw en sierteelt, maar ga met die hoogwaardige productieketen (van zaadverdeling tot handel en logistiek) ook gericht inzetten op het telen van inhoudsstoffen voor de industrie (chemie, food, farma).

Advies - visie op de ruimte

- Kom met een economische visie voor het cluster op Noord-Holland Noord niveau, onderstreept door zowel bedrijfsleven, provincie als gemeenten. Zet in business development via de doorontwikkeling van agribusiness rondom vier/vijf thema's (productie glastuinbouw, innovatie glastuinbouw, zaadverdeling, etc.), met kansen bij crossovers (robotisering, energie, water, etc.).
- In ruimtelijke zin gaat het niet om meer ruimte, maar juist om de reeds beschikbare ruimte goed in te vullen. Continueer de ontwikkeling van enkele ruimtelijke hotspots. Maak hierbij duidelijke keuzes met hierbinnen voldoende mate van flexibiliteit door ruimere invullingsmogelijkheden. Ondersteun de Seed Valley ontwikkeling door doorgroei van bedrijven op eigen locatie te faciliteren.
- Van de vijf regionale cluster "boards" is de clusterontwikkeling binnen de Agriboard het verst ontwikkeld. De Greenport Noord Holland Noord staat op de kaart. Nu bestuurlijk strak organiseren en druk zetten op uitvoering van projecten.

6.4 Energie

Noord-Holland Noord speelt, met de offshore olie- en gasindustrie in de haven van Den Helder en de vestiging van het Energie Centrum Nederland (ECN) in Petten, van oudsher een belangrijke rol in de energiesector van Nederland.

Het energie cluster is sterk in ontwikkeling. Zo is er een toenemende vraag naar windenergie (near shore, off shore en op land). Er vindt een wereldwijde transitie plaats richting een meer duurzame energie voorziening. Landelijk uit zich dit in de energie duurzaamheidsdoelstelling van 16% hernieuwbare energie in 2020. Dit biedt kansen rondom de verschillende vormen van duurzame energie.

In de regio Noord-Holland Noord is veel bedrijvigheid en kennis aanwezig om hierop in te spelen. Denk hierbij aan verschillende toonaangevende bedrijven (Global Blade Technology, HVC Alkmaar, TAQA Energy, Tocardo, WES, etc.) en tal van kennisinstellingen (ECN, NRG, TNO, ATO, IMARES, MCM) op het gebied van duurzame energie.

De meest in het oog springende kansen doen zich voor op het gebied van:

- Offshore energie
- Windenergie
- Gasopslag en -rotonde
- Biomassavergassing



Voor doorontwikkeling van het cluster in Noord-Holland Noord als centrum functie voor duurzame energie technologie en toepassing wordt door het bedrijfsleven betere promotie gevraagd. Het moet zichtbaar zijn dat het hier in Noord-Holland Noord gebeurt. De Energy-board kan een belangrijke bijdrage leveren aan het verkopen van de sector. Hierbij wordt een brede insteek, met een actieve betrokkenheid van het MKBA, gevraagd.

Denken vanuit duurzaamheid biedt ook kansen bij de inrichting van bedrijventerreinen en het (tijdelijk) gebruik van (nog) niet uitgegeven terreinen. Hier zijn verschillende business-cases denkbaar. Concrete casussen die aan de orde zijn gekomen zijn de inzet van verschillende biomassa vormen zoals miscanthus en slib en het opzetten van (verplaatsbare) zonnecelfabrieken.

Advies - visie op de ruimte

- Zichtbaar maken dat het hier in Noord-Holland Noord gebeurt door een actieve PR en het realiseren van concrete investeringsprojecten op een beperkt aantal icon locaties:
 - Offshore olie en wind : Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein
 - Windenergie : Wieringerwerf
 - Gasopslag- en rotonde : Bergermeer
 - Biomassavergassing : Energy Innovation Park Alkmaar
- Inzet van duurzame energie productie bij de inrichting van bedrijventerreinen en het (tijdelijk) gebruik van (nog) niet uitgegeven gronden. Investeren in een aantal voorbeeld projecten met (gedeeltelijke) financiële compensatie voor de onuitgegeven grond, en als show-case voor de productie van duurzame energie gericht op een verdere private uitrol.

6.5 Health

De gezondheidssector bevindt zich in een sterk veranderende omgeving, met enerzijds centralisatie van specifieke zorg en anderzijds decentralisatie van generieke zorg. De regio Noord-Holland Noord lijkt, door het ontbreken van grote academische ziekenhuizen en onderzoeksinstellingen, geschikt om als kweekvijver te dienen voor toepassingsgericht medisch onderzoek.

Figuur 6.7 Holland Health



Bron: Holland Health (website jan. 2013)

Deze kweekvijver biedt een groei potentieel voor het Health cluster. De clusterorganisatie Holland Health is volop in ontwikkeling, met recentelijk toegezegde EFRO gelden voor de doorontwikkeling van vijf grote projecten. Doorontwikkeling van het cluster is van belang, niet in fysieke zin, maar door het leggen van verbindingen, via actieve ondersteuning van de “health cloud”.

De decentralisatie van de zorg heeft een grote impact op het toekomstig ruimtegebruik. In plaats van de huidige invulling met gecentraliseerde concentraties, ontstaat er een vraag naar meer kleinschalig en gevarieerd vastgoed, zoals zelfstandige praktijkruimte, in het binnenstedelijke milieu (zie tekst box).

Zorgvastgoed: meer, kleinschalig en gevarieerd

De voorraad zorgvastgoed is de afgelopen decennia sterk gegroeid en zal dat blijven doen. Was er in 1990 35 miljoen vierkante meter vastgoed in gebruik door zorginstellingen, in 2010 was dit al opgelopen naar 52 miljoen vierkante meter. In 2030 zal er ongeveer 80 miljoen vierkante meter vastgoed een zorggebruik kennen. Veel van de bestaande gebouwen zullen in de komende jaren moeten worden vervangen of grondig worden gerenoveerd. Dat blijkt uit het onderzoek 'Bouwen voor de zorg' van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), dat in opdracht van Bouwend Nederland de vraag naar zorgvastgoed tot 2030 in kaart bracht.

Bron: Bouwend Nederland Nieuws, 4 december 2012)

Advies - visie op de ruimte

- Beperkt behoefte aan een campusontwikkeling, juist behoefte aan plekoptimalisatie.
- Ruimte vraag decentraal invullen op bestaande locaties en of gebouwen. Gebruik van pleister, als antwoord op het invullen van het overschot aan lokaal vastgoed.
- Clusterontwikkeling mogelijk maken, door te verbinden en schakelen in de “cloud”.

6.6 Handel & Logistiek

De sector Handel en Logistiek bestaat in Noord-Holland Noord uit ruim 24.000 banen en kent neen duidelijke groei potentie indien we uitgaan van de BLM prognoses uit 2005. Dit vertaalt zich in de vraagraming door tot een overall ruimtebehoefte in het basisscenario van circa 60 ha netto.

De vraag door uitplaatsing van logistieke bedrijven vanuit de Randstad, door consolidatie, richting Noord-Holland Noord lijkt echter beperkt. De regio Noord-Holland Noord heeft, met haar geïsoleerde ligging, een beperkte aantrekkingskracht voor het aantrekken van logistieke activiteiten van buiten de regio. Bovendien is er momenteel voldoende ruimte beschikbaar binnen het Metropoolregio gebied (weinig Randstedelijke druk).

De huidige logistieke bedrijven in regio zijn hier gevestigd door lokale binding/roots, waarbij de echte distributie activiteiten met een lage toegevoegde waarde - waarbij de component transportkosten doorslaggevend zijn - zoveel mogelijk buiten de regio worden uitgevoerd. De ontwikkelkansen voor het cluster Handel en Logistiek doen vooral voor rondom de verzorging van regionale distributie en groothandel.

De groei van internetaankopen, en individuele aflevering op maat, vraagt om nieuwe logistieke concepten. Een van de kritische succesfactoren bij internetverkoop is de bezorging. Denk aan snelheid, betrouwbaarheid, afleverdag en –tijdstip en kosten. Het logistiek proces is van groot belang voor webwinkels, waarbij de afhandeling plaats vindt in zogenaamde e-fulfilment centra waarin de logistieke opslag en distributie word gecombineerd met een back office. Een interessante vraag is hoe tot slot “the last mile” word georganiseerd. Consumenten prefereren nu nog bezorging thuis, maar er ontstaan ook al tal van PUDO formules (Pick up – Drop-off), zoals Kiala (onderdeel van UPS) met 500 afhaalpunten en DHL met 750 service points en ook Albert Heijn, dat vorig jaar Bol.com kocht, gaat haar winkelveestigingen gebruiken als afhaalpunt.³⁷ Voor volumineuze goederen is een afhaalpunt buiten de binnenstedelijke druk meer voor de hand liggend, wat kan leiden tot een opkomende vraag naar dergelijke afhaalpunten op bedrijventerreinen.

³⁷ BCI, column René Buck, vastgoedmarkt, november 2012

Groeikansen lijken aanwezig binnen de Agrologistiek en het containervervoer. Tegelijkertijd is agribusiness ook een verzadigde markt, met de nodige overcapaciteit in Nederland (productie is export gericht). Daarnaast zijn er verkenningen geweest voor een container terminal voor intermodaal vervoer. Er gaan hoge aantallen containerstromen richting NHN, echter voor elke mogelijke locatie geldt een relatief beperkt afzet/verzorgingsgebied door het ontbreken van een goede oost-west verbinding.

Net boven Hoorn ligt, binnen een straal van tien kilometer, een aanzienlijk potentieel geschikt aanbod voor logistiek van 150 ha netto (Agriport, Distriport en 't Zevenhuis). Een gelijktijdige ontwikkeling van deze drie terreinen verzwakt elkaar.

Advies - visie op de ruimte

- De vraag naar grootschalige logistieke terreinen is beperkt. Maak duidelijke keuzes bij de ontwikkeling van planlocaties, met hierbinnen voldoende mate van flexibiliteit door ruimere invullingsmogelijkheden.
- Faciliteer gevestigde bedrijven die willen uitbreiden en nieuwe ontwikkelingen rondom groothandel en distributie van internet aankopen.

Hoofdstuk 7 **Andere markt vraagt nieuwe rol overheid**

De **ramingen zijn geen doel op zich**, maar een instrument om een gevoel te krijgen welke kant de ontwikkelingen op gaan. De toekomst voorspellen is koffie dik kijken. Zeker in situaties, zoals deze, waarbij de onderliggende trends en ontwikkelingen schuivende zijn. De ruimtevraag uitkomsten (naar sector) kennen hiermee een bepaalde mate van onzekerheid. De gepresenteerde onderzoeksuitkomsten zijn dan ook geen harde werkelijkheid, maar een “**best-gues**” op basis van de huidige inzichten.

De uitkomsten per scenario dienen, gezien de bandbreedte in de uitgevoerde gevoeligheidsanalyses, niet te rigide te worden geïnterpreteerd. Dit vraagt om een flexibele planning die voldoende mogelijkheden biedt voor continue bijsturing indien de feitelijke ruimtebehoefte van bedrijven zich in positievere, dan wel negatievere zin ontwikkeld.

7.1 Conclusies

De volgende conclusies kunnen worden getrokken:

Economische ontwikkeling

- De sterke groei in werkgelegenheid en ontwikkeling van de vraag naar werklocaties in de periode tot aan het begin van de crisis in 2008 zet zich naar verwachting niet voort.
- Voor de periode na 2020 wordt er voor de regio Noord-Holland Noord een krimp van de beroepsbevolking verwacht. Overall leidt dit in de gehanteerde toekomstscenario's tot een **daling van de werkgelegenheid** met circa 22.000 banen tot ruim 191.000 banen in 2040. Wel is er groei zichtbaar in specifieke sectoren zoals Overheid & Onderwijs.
- Daarnaast wordt in het economisch impulsscenario, met een sterk beleidsmatige inzet op de vijf regionale speerpunt clusters, een **dempend effect** verwacht op deze negatieve werkgelegenheidsontwikkeling, door realisatie van 5.000 extra banen binnen de speerpunt clusters tot 2040.
- In plaats van een uitbreidingsmarkt, zet zich een ontwikkeling in naar een **vervangingsmarkt** voor zowel bedrijventerreinen als kantoren. Er is hierbij duidelijk sprake van dynamiek in de regio. Zo geeft een derde van de geënquêteerde bedrijven aan de afgelopen jaar op zoek geweest naar een nieuwe vestigingslocatie.

Bedrijventerreinen

- De voorliggende raming komt tot een **significant lagere ruimtevraag naar bedrijventerreinen**. De geprognoseerde autonome uitbreidingsvraag tot 2020 bedraagt, op basis van de huidige inzichten, circa 40% van wat destijds geraamd is in 2008.
- Uitgaande van de gevoeligheidsanalyse met een “worst-case” en “optimal-case” scenario dient rekening te worden gehouden met een ruimtevraag naar bedrijventerreinen over de gehele periode tot 2040 binnen een **reële bandbreedte van 0 tot 313 ha netto**.
- Afhankelijk van het uitgewerkte toekomstscenario komt de ruimtevraag in Noord-Holland Noord voor de periode 2012 tot 2040 op respectievelijk 0 ha (zorgvuldig ruimtegebruik), **66 ha (basisscenario)** en 189 ha (economisch impuls).
- Het realiseren van een werkgelegenheidsimpuls binnen de speerpuntclusters van 5.000 banen draagt bij aan een extra ruimtevraag van bijna 70 ha.
- De ruimtevraag laat in elke regio een zelfde ontwikkeling zien, met een **teruglopende, en soms zelfs negatieve, ruimtevraag** in de periodes 2020-2030 en 2030-2040.
- Met de nodige inspanningen kan het (tegenvallende) uitgiftetempo van de afgelopen jaren nog worden gerealiseerd (circa 12 ha per jaar), maar vanaf 2020 is de vervangingsmarkt een realiteit. Ontwikkeling van nieuwe terreinen leidt tot verplaatsing van, en toenemende leegstand op, bestaande locaties.
- Hier tegenover staat een fors planaanbod in Noord-Holland Noord van 698 ha netto, zijnde 45% van het huidig uitgegeven oppervlakte aan bedrijventerreinen in de regio.
- Zonder gewijzigd economisch beleid, en uitgaande van de huidige planontwikkelingen en voorliggende behoefte-raming, **loopt het (over)aanbod op** van 438 ha in 2012 naar 500 tot 700 ha netto in 2040.
- In alle drie de regio's is er, ongeacht het toekomstscenario, sprake van een fors overaanbod aan bedrijventerreinen. De discussie richting is hierdoor voor iedere regio gelijk. Dit biedt kansen om de uitdaging op Noord-Holland Noord niveau op te pakken, en zo in onderlinge afstemming te komen tot een in de markt te zetten aanbod.
- Uit verdiepende analyses blijkt **geen uitgesproken kwalitatieve mismatch**. Er is sprake van een overaanbod van zowel functionele, gemengde als thematische terreinen. Vergeleken met het in gebruik zijnde areaal is het overaanbod van thematische terreinen het meest omvangrijk. Uit het onderzoek bleken enkele ondernemers specifieke vragen zoals naar kleinschalige lokale bedrijvigheid, kadegebonden bedrijventerreinen (binnenvaart) en terreinen met ruimte voor hogere milieucategorieën.

Kantoren

- De vraag van kantoren, laat evenals bij bedrijventerreinen een neergaande ontwikkeling in de tijd zien. In de periode tot 2020 wordt een ruimtevraag van 20.000 tot 27.000 m² bvo aan kantoorlocaties geraamd. In de periodes na 2020, neemt deze positieve vraag aanzienlijk af van 3.000-6.000 m² bvo in het scenario zorgvuldig ruimtegebruik tot maximaal 14.000 m² bvo in het gunstigste economisch impuls scenario.
- De gepresenteerde vraag door onttrekking treedt enkel op indien de beoogde transformatieopgave van circa 8.000 m² bvo per decennium, bovenop de reeds aanwezige her-

ontwikkeling/transformatieopgave van circa 20.000 m² bvo incurante leegstand, ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

- Het totale aanbod aan kantoorlocaties bedraagt 177.500 m² bvo. Dit is circa 40% van het in gebruik zijnde kantorenareaal op formele locaties. Opvallend is dat alle vijf de planlocaties voor kantoren voor 2020 gerealiseerd zouden moeten zijn, waardoor het totale planaanbod in de eerste periode op de markt komt.
- Zonder gewijzigd economisch beleid, en uitgaande van de huidige planontwikkelingen en voorliggende behoefteraming, **loopt het (over)aanbod op** naar 125.000 tot 150.000 m² bvo in 2040. Het grootste overaanbod aan kantoren is te vinden in de Regio Alkmaar.

Zeehaventerreinen

- De zeehaventerreinen in de regio Noord-Holland Noord concentreren zich in en om de haven van Den Helder. De zeehaven van Den Helder kent een sterke concurrentiepositie, met volop groeikansen bij de doorontwikkeling van (duurzame) energie sector. Met name, offshore olie & gas en offshore wind bieden kansen.
- Het gebrek aan beschikbare (kade)ruimte is het voornaamste knelpunt voor de doorontwikkeling van de haven. Er is in de markt een duidelijke behoefte aan het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein. Het bedrijfsleven acht veel marktbasis aanwezig, en uit eerdere verkenning blijkt een behoefte op korte termijn van 20 tot 40 hectare.
- Doorontwikkeling van de zeehaven vraagt krachtige aanpak van de markt; **acquisitie-power**. Benut de signalen van bedrijven dat er kansen liggen bijv. in Aberdeen. Zet de havenontwikkeling samenhangend in de markt met een scherp verhaal over meerdere locaties waar het gaat gebeuren en kijk of de door marktpartijen benoemde potenties ook daadwerkelijk kunnen worden geëffectueerd.
- Groei de komende 10-15 jaar mogelijk maken door het optimaliseren van bestaande haventerreinen, civiel medegebruik van het Marine terrein en invulling van het Regionaal Havengebonden Bedrijventerrein.
- Tot slot is het van belang om de mogelijke zeewaartse uitbreiding in het vizier te houden, zodat er snel(er) kan worden geschakeld indien het cluster zich sterk ontwikkelt en als volwaardig Offshore Energy Hub een ruimtelijk-economisch succes blijkt te zijn.

Visie op de ruimte

De regio heeft gekozen voor een vijftal economische speerpunt clusters waarin het wil excelleren. Dit zijn Agribusiness, Energie, Health, Maritiem en Leisure³⁸. Met recht mag gesproken worden van speerpunt clusters. De gekozen speerpunten hebben niet alleen een beter “track-record” in het recente verleden, maar kennen ook een aanzienlijk positievere toekomst verwachting ten aanzien van werkgelegenheid op bedrijfsniveau.

³⁸ Leisure vormt geen specifiek onderdeel van dit onderzoek, aangezien deze voor de ruimtebeslag op werklocaties beleidsmatig minder interessant is.

De speerpunt clusters bevinden zich in verschillende fases van ontwikkeling. De behoeften om hierbinnen een stap te maken lopen uiteen, en zijn over het algemeen niet ruimtelijke van aard. De crux is om de reeds beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk in te vullen:

- Er is behoefte aan een economische visie voor de verschillende clusters op Noord-Holland Noord niveau, onderstreept door zowel bedrijfsleven, provincie als gemeenten
- Zet in op de doorontwikkeling van de verschillende clusters rondom vier/vijf thema's met kansen bij crossovers. Continueer hierbij de ontwikkeling van enkele ruimtelijke hot-spots, maar maak wel duidelijke keuzes, en draag die gezamenlijk uit.
- Verzilver de clusterinspanningen, door de vermeende potenties in de markt manifest te maken, via een strakke bestuurlijke aansturing en door druk te zetten op uitvoering van concrete investeringsprojecten (business development).

Tijdens de clustertafelbijeenkomsten werd de positieve dynamiek in de speerpunt clusters bevestigd. Bij elke sessie bleken er wel twee of drie ondernemers aanwezig te zijn die bereid zijn om te investeren en concrete plannen hebben voor bedrijfsuitbreiding. Ook uit de enquête blijkt dat een derde van de bedrijven het afgelopen jaar op zoek geweest te zijn naar een nieuwe vestigingslocatie.

Dynamiek biedt kansen. Het volledig inzetten op verplaatsen van bedrijvigheid naar formele werklocaties, door het vergroten van het bedrijventerreinen areaal, is niet meer van deze tijd. Er is behoefte aan uitbreiding bij bestaande vestiging (vaak niet gelegen op een formele werklocatie). Het zoekgebied van deze bedrijven is de eigen regio, met een sterk kern gebonden vraag. Het ontbreekt aan beschikbare ruimte op lokaal niveau, wet- en regelgeving te beperkend en een beperkte actiesnelheid overheid. Dit vraagt om lokaal maatwerk, en een nieuwe rol van de overheid.

Kortom er is een veranderende grondhouding bij overheden gevraagd:

- Van een aanbod georiënteerd beleid (planlocaties, vraagraming, monitoring, etc.) naar een meer vraag georiënteerd beleid gericht op het benutten van ruimte en dynamiek bij ondernemers.
- Als overheid mee in het beslismoment van ondernemers, waarbij sneller kan worden ingespeeld op de kansen die zich voor doen. Een terrein ontwikkeling met een duur van tientallen jaren is achterhaald.

Samenvattend

De conclusies kunnen als volgt, in een rode draad, worden samengevat:

- Een daling van werkgelegenheid, met ontwikkeling richting vervangingsmarkt
- Een fors lagere vraag, waardoor dreigend overaanbod aan terreinen
- Beperkt behoefte aan nieuwe terreinen, en meer focus op bestaande locaties
- Grotere onzekerheid, wat vraagt om flexibel beleid/instrumentarium
- Dynamiek bij bedrijven waar je wat mee kan/moet
- Een veranderende grondhouding bij overheden gevraagd

7.2 Aanbevelingen

Er zet zich een ontwikkeling in naar een **vervangingsmarkt** voor zowel bedrijventerreinen als kantoren. Dit vraagt een verschuiving van de beleidsinspanningen van de ontwikkeling van nieuwe terreinen, naar een grotere focus op behoud van vitaliteit op bestaande locaties.

Deze nieuwe ontwikkeling wordt erkend en ondersteund door de ondernemers, getuigen het nieuwe geluid vanuit de ondernemersvisie werklocaties NHN, “**niet meer, maar beter**”. Meer dan ooit is samenwerking tussen publiek-privaat noodzakelijk.

“In een wereld waar het ruimtegebruik van bedrijven gaandeweg kleiner wordt, zijn alleen nieuwe terreinen nodig als leeggekomen bestaande terreinen niet tijdig geschikt zijn voor nieuw gebruik (PBL, 2012).”

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen en kantoorlocaties zal steeds vaker het gevolg zijn van onttrekking van bestaande terreinen/panden aan de voorraad. De ontwikkeling van nieuwe terreinen dienen, naast aansluiting op de verwachte vraag, tevens in de pas te lopen met de voortgang die wordt geboekt rond de geprognostiseerde transformatieopgave.

De kunst is om groei en verplaatsing van bedrijvigheid zoveel mogelijk op te vangen op bestaande locaties (vitaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, en kostenbesparend) en tegelijkertijd voldoende ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals de groeiperspectieven vanuit de speerpunt clusters.

Korte termijn: Hoe ga je met het ruimteprobleem om?

Zonder gewijzigd economisch beleid zal er uitgaande van de huidige planontwikkelingen een overaanbod aan zowel bedrijventerreinen als kantoorlocaties ontstaan. De **noodzaak tot actie** is relevant in allerlei opzichten. Zowel maatschappelijk, vanuit de wens voor kwaliteit en vitaliteit, financieel ter voorkoming van tegenvallende grondopbrengsten en oplopende rentelasten, en economisch ter bevordering van de regionale toegevoegde waarde en werkgelegenheid.

Wij adviseren om het ruimteprobleem op de korte termijn via een vijftal ontwikkellijnen aan te pakken. Dit zijn:

1. Zet in op economische ontwikkeling
2. Acteren als één slagvaardige regio
3. Houd druk op de markt door reductie van aanbod
4. Creëer een hogere mate van flexibiliteit in het aanbod
5. Voer beleid op vrijkomende kavels/vastgoed

Hier volgt per ontwikkellijn een **eerste uitwerking op hoofdlijnen**, welke als handvat kan dienen voor een meer diepgaandere uitwerking binnen de gekozen strategie.

Zet in op economische ontwikkeling

In deze tijden, kun je het niet permitteren om dynamiek/investeringen te laten liggen. Toon als overheid meer ondernemerschap, omarm de initiatieven, ga mee en faciliteer:

- Veronderstelde marktperspectieven uit speerpunt clusters tastbaar maken. Geen ruimtelijke verhalen, maar scherpste krijgen in waar de marktkansen liggen. Van papieren potenties naar reële economische investeringen via strakke bestuurlijke aansturing en gerichte marktaanpak.
- Zicht hebben op dynamiek in de markt en ondernemers beter en sneller helpen met het doorlopen van procedures. Van back-up dienstverlening door accountmanagers (reactief) naar actieve ondersteuning om beoogde economische ontwikkelingen/investeringen mogelijk te maken.
- Geef ruimte voor groeibriljanten op bestaande locaties door het leveren van maatwerk. Bedrijven helpen bij het doorlopen van procedures, waarbij de gemeenten en provincie gezamenlijk optrekken.

Acteren als één slagvaardige regio

Voor een succesvolle implementatie van de verschillende ontwikkelijnen is het noodzakelijk om als één slagvaardige regio, op Noord-Holland Noord niveau, te acteren.

- Meer dan ooit is samenwerking tussen gemeenten noodzakelijk, met een duidelijke , stroomlijning van, soms tegenstrijdige, sub-regionale belangen.
- Een pleidooi voor één aanspreekpunt/bedrijvenloket per regio, aansluitend bij de gekozen insteek in de regio West-Friesland als (landelijk) voorbeeld voor regionale samenwerking.
- Betrek het bedrijfsleven en werk bij investeringen vanuit publiek-private samenwerkingsverbanden waardoor een duurzamere terreinontwikkeling plaats vindt.

Houd druk op de markt door reductie van aanbod

Door tegenvallende uitgiftes, t.o.v. de vorige raming, ontstaat er overaanbod aan terreinen en een tekort op de gemeentelijke en provinciale grondexploitaties. Houd druk op de markt, reduceer het aanbod en voorkom leeglopende terreinen, braakliggende planlocaties, oplopende rentelasten en teruglopende economische vitaliteit.

- Gebruik voorliggende behoefteraming als basis voor nieuwe regionale bedrijventer-reinenprogramma's. Dit leidt in elke regio tot een forse taakstelling voor het reduceren van het aanbod.

Het reduceren van het aanbod is niet gemakkelijk en een politiek gevoelig proces, met veelal financieel verstrekkende gevolgen. Echter door niet in te grijpen blijft het overaanbod in stand en zullen de rentelasten alsmaar oplopen. Op de lange termijn leidt dit tot hogere kosten dan het eenmalig afboeken van reeds ingecalculerde grondopbrengsten. Tegelijkertijd is er sprake van een "aanbod dilemma", waarbij iedere gemeente het liefst ziet dat

een ander plannen schrapt, zodat de eigen plannen kunnen worden gecontinueerd. hierdoor heeft alleen een bovenregionale aanpak, waarin iedereen bijdraagt, kans van slagen.

Reductie van het aanbod met ***financial damage control***:

- Kies voor een regionale oplossing door gezamenlijk de beste (goedkoopste) optie uit te werken, ongeacht in welke gemeente een te schrappen plan/terrein ligt.
- Een regionale oplossing vraagt bestuurlijke draagvlak vanuit alle betrokken overheden, met een gezamenlijk onderstreepte taakstelling en heldere spelregels.
- Reduceer het aanbod via een mix aan instrumenten:
 - Uitnemen van locaties (verminderen aanbod)
 - Faseren/temporiseren (strategische voorraad)
 - Segmenteren en acquisitie (vergroten kansrijkheid)
 - Alternatieve aanwending (financiële compensatie)
- Begin bij het schrappen van zachte aanbod locaties en wees terughoudend in het aangaan van nieuwe ruimtelijke en financiële verplichtingen.
- Voor het maken van een goede afweging tussen harde aanbodlocaties is gedetailleerd inzage nodig in de verschillende grondposities, financiële verplichtingen, ingecalculeerde opbrengsten, planmatige verwevenheden en belangen van actoren.
- Maak uitvoering van de optimale regionale oplossing (met de minste financiële lasten) voor eenieder draagbaar door de kosten onderling, naar ratio van probleem eigenaarschap, te verrekenen.

Maak tot slot gebruik van alternatieve aanwending. De mogelijkheden voor het realiseren van een hogere grondwaarde, via bijvoorbeeld woningbouw zijn in de huidige markt beperkt. Het (tijdelijk) inzetten van gronden voor verschillende vormen van duurzame energie, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van verplaatsbare zonnepanelen en teelt van miscanthus, biedt een kans voor een (gedeeltelijke) financiële compensatie en geeft als show-case een impuls aan de beoogde duurzaamheidsdoelstellingen.

Creëer een hogere mate van flexibiliteit in het aanbod

De huidige economische ontwikkelingen vragen om een veranderende rol vanuit de overheid met een grotere mate van flexibiliteit om in te kunnen spelen op veranderende ontwikkelingen en behoeften in de markt. Denk hierbij aan:

- Een meer flexibelere voorraad door tijdelijk alternatieve aanwending van terreinen en strategische reserves die enkel planologisch worden gereserveerd.
- In plaats van in één keer een groot terrein te ontwikkelen, het organisch ontwikkelen van kleinschaligere zones afhankelijk van concrete klanten die zich melden met uitbreidings- en nieuw vestigingsplannen.
- Het creëren van hotspots, mogelijk aansluitend bij de speerpuntclusters, met planologische flexibiliteit.
- Een verdere flexibilisering van bestemmingsplannen (eisen t.a.v. bouwhoogten, etc.), met lichtere wijzigingsprocedures voor uitzonderingsclausules voor investeringsbereide bedrijvigheid.

Beleid voeren op vrijkomende kavels/vastgoed

Voer een duidelijk en consistent beleid op vrijkomende kavels/vastgoed.

- Beperk het vrijkomen van kavels/vastgoed door de gebruiksmogelijkheden voor bedrijven te vergroten. Geef ondernemers bijvoorbeeld de mogelijkheid om delen van hun (leegstaand) vastgoed onder te verhuren aan startende bedrijven.
- Accepteer een bepaalde mate van veroudering, en ga de dialoog met het bedrijfsleven aan, zij zijn mede probleemeigenaar (waardevermindering grond en vastgoed), voor het behoud van vitaliteit.
- Afhankelijk van de gecreëerde druk op de markt – niet dweilen met de kraan open -, dienen duidelijke keuzes (prioritering) te worden gemaakt bij de beoogde herstructureringsinspanningen op basis van economische potentie.
- Geen herstructurering vanuit ruimtelijk optiek, maar vraag gestuurde herstructurering gericht op bedrijven die willen investeren, om zodoende economische dynamiek op gang te brengen.

Lange termijn; Hoe ga je met de ruimte aan werklocaties om?

De ontwikkeling van uitbreidingsmarkt naar vervangingsmarkt vereist een ***nieuwe mind-set met andere drijfveren, beginselen, regels en afwegingen***. De traditionele benaderingswijze via enerzijds programmering van nieuwe bedrijventerreinen o.b.v. lange termijn vraagramingen en anderzijds sturen van kwaliteit op bestaande terreinen via herstructurering en transformatie houdt niet langer stand.

We adviseren om een integrale ***strategie uit te werken***, waarin het bestaande areaal centraal staat met voldoende ruimte voor nieuwe ontwikkeling en dynamiek. Durf te kiezen voor een duurzame weg, ook al is deze complex. Focus op de kwaliteit voor de gebruiker: de ondernemer, die er economisch moet kunnen functioneren (met andere woorden: moet kunnen ondernemen). Niet enkel behoefteramingen, maar juist een ***visie op de ruimte***. Ontwikkel een route waar die erop gericht is knelpunten en problemen te voorkomen en werklocaties aan te pakken in relatie tot waarvoor ze zijn bedoeld: economie.

Bijlagen

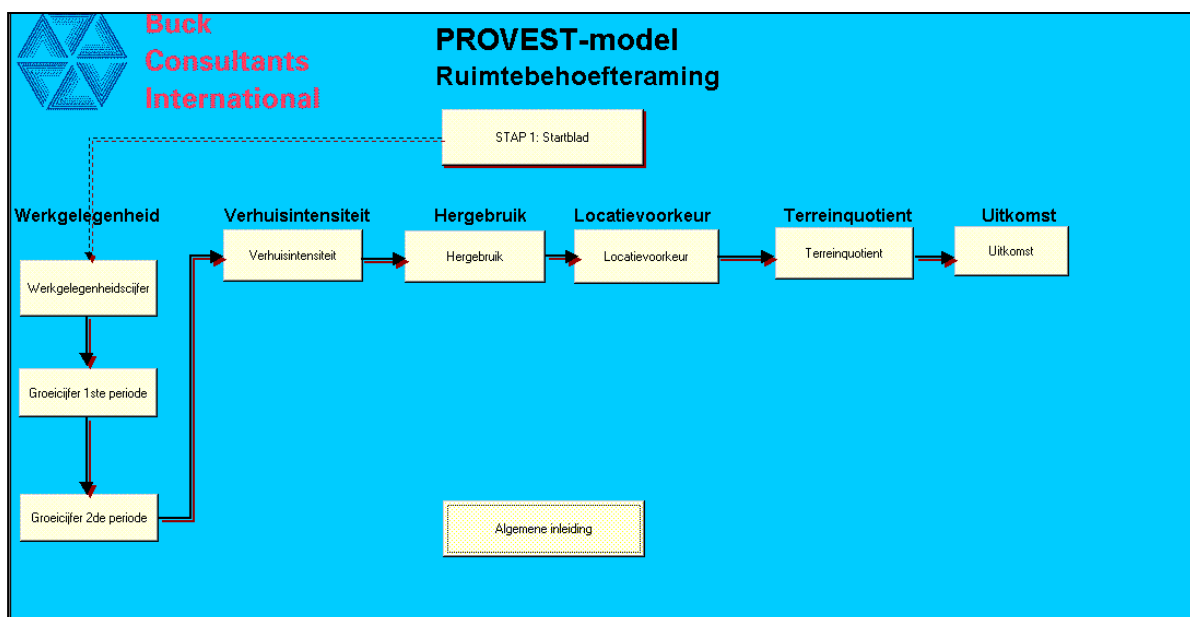
Bijlage 1 PROVEST model

Het ramen van de ruimtebehoefte voor vestigingslocaties op basis van verwachte werkgelegenheidsontwikkelingen in een groot aantal sectoren staat in PROVEST centraal. Met dit model is het dus mogelijk om gewenste kwalitatieve toekomstige ontwikkeling van de ruimte vraag op basis van sectoren en clusters in beeld te brengen. Het PROVEST-model sluit qua methodiek op hoofdlijnen aan bij de methodiek zoals deze ook door het Centraal Planbureau en het Ruimtelijk Planbureau wordt gehanteerd. De kracht van het model schuilt met name in:

- de mogelijkheid om, anders dan de ramingen in de Bedrijfslocatiemonitor, **regionale informatie** te gebruiken als basis voor de op te stellen raming van de ruimte vraag.
- het **interactieve en transparante karakter** van het model (zie figuur 1).

PROVEST is een interactief instrument waarmee basisgegevens kunnen worden getoetst aan de regionaal economische omstandigheden en waar nodig worden bijgesteld. Denk hierbij aan aspecten als regionale locatievoorkeur, hergebruik van terreinen, bedrijfsverplaatsingen enz. Met PROVEST kunnen de effecten van deze ontwikkelingen op de ruimtebehoefte in de regio direct inzichtelijk worden gemaakt. Op deze wijze worden regiospecifieke kengetallen in overleg met de regio afgebakend waarna met behulp van het model de ruimtebehoefteraming wordt uitgevoerd.

Figuur 1 Het PROVEST-model



Bron: BCI

- de mogelijkheid om de **kwalitatieve vraag** naar bedrijventerreinen te ramen. Belangrijk voor Noord-Holland Noord is dat er ook een duidelijke ‘kwalitatieve inkleuring’ van de geraamde ruimtebehoefte plaatsvindt. Naast een kwantitatieve insteek moet de behoefteeraming nadrukkelijk inzicht bieden in de mate waarin de kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen zich ontwikkelt. In de resultaten zoals deze in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) worden weergegeven, wordt dit kwalitatieve element nadrukkelijk gemist. PROVEST is een goed model om deze kwalitatieve inkleuring van de ruimtebehoefte inzichtelijk te maken. Enerzijds door de mogelijkheid om de ruimtevraag uit te kunnen splitsen naar sectoren en clusters. Anderzijds door de mogelijkheid om de ruimtevraag te verdelen in specifiek op de regio toegespitste segmenten/typen terreinen of zelfs specifieke werklandschappen.

Voordelen PROVEST

- *Getest en in de praktijk bewezen model!*
- *Open proces wat betekent dat er tijd is voor discussie over relevante parameters zoals de regionale ontwikkeling van de werkgelegenheid, de ‘toedeling’ naar typen terreinen.*
- *Voorgestelde toekomstige ontwikkelingen kunnen eenvoudig zichtbaar worden gemaakt en met elkaar worden vergeleken.*

Voor het ramen van de ruimtebehoefte is er voor zowel bedrijventerreinen als kantoren sprake van twee typen ruimtevraag: de **uitbreidingsvraag** en de **vraag door onttrekking**.

- De **uitbreidingsvraag** ontstaat door groei van bedrijvigheid/werkgelegenheid. Het kan gaan om (voor de regio) nieuwe (startende) bedrijven. Maar meestal betreft het bestaande bedrijven die graag willen groeien op de bestaande locatie, op een satellietlocatie of op een andere locatie omdat ze op hun huidige locatie uit hun jasje zijn gegroeid en niet verder kunnen groeien. De extra ruimte op de nieuwe locatie wordt gezien als de uitbreidingsvraag. Bij bedrijventerreinen ontstaat er daarnaast nog uitbreidingsvraag doordat bij verplaatsing tussen bedrijventerreinen de achterblijvende kavels minder ruimte-efficiënt benut worden (onvolledig hergebruik).

Specifiek aandachtspunt vormt de **negatieve uitbreidingsvraag** in bepaalde clusters die het gevolg is van negatieve werkgelegenheidsontwikkelingen. Een negatieve ontwikkeling in de werkgelegenheid leidt niet direct tot het afstoten van terreinen/panden. Het kan ook leiden tot een grotere onderbenutting. Dit geldt zowel voor bedrijventerreinen als kantoren, waarbij in de praktijk blijkt dat door de kantorenmarkt sneller op dit soort ontwikkelingen kan worden geanticipeerd. Hier is sprake van een huurdersmarkt met minder langlopende verplichtingen, terwijl de bedrijventerreinenmarkt gekenmerkt wordt door veel eigenaren/gebruikers. Hoe uiteindelijk om te gaan met de negatieve uitbreidingsvraag vergt een beleidskeuze. Deze modelmatige negatieve vraag wordt daarom in de vraagraming apart gepresenteerd als “vrijkomende ruimte”.

- De **vraag door onttrekking** is de ruimtevraag die ontstaat als gevolg van onttrekking van huidig gebruik door veroudering van gebouwen als ook functieverandering in een ander type locatie zoals woningbouw. De rekenmethodiek voor de vraag door onttrekking verschilt tussen bedrijventerreinen en kantoren. Bij bedrijventerreinen wordt de vraag door onttrekking gebaseerd op een feitelijke inventarisatie van de huidige transformatieplannen. De vraag door onttrekking bij kantoren wordt, naast onttrekking door functiewijziging, gebaseerd op de veroudering en daarmee samenhangende vervanging van het bestaande vastgoed.

De vervanging van kantoren leidt niet één op één tot ruimtevraag. Een gedeelte van de vervanging kan namelijk geacommodeerd worden op dezelfde locatie door herontwikkeling (sloop-nieuwbouw op dezelfde locatie). Het verouderde deel van de kantorenvoorraad dat niet wordt herontwikkeld, dient onttrokken te worden. De bedrijven die als gevolg daarvan moeten worden verplaatst, vragen elders ruimte.

Een gerichte strategie met bepaalde **beleidsambities** kan een positieve dan wel negatieve invloed hebben op de omvang van de uitbreidingsvraag, maar ook de vraag door onttrekking. Uitgangspunt is dat de verschillende typen ruimtevraag zichtbaar in onze ramingen terugkeren.

In onderstaand overzicht wordt samengevat hoe de verschillende typen vraag worden veroorzaakt en welke methodiek er aan ten grondslag ligt:

Type ruimtevraag	Oorzaak	Methodiek
Uitbreidingsvraag	• groei en verplaatsing van bedrijvigheid¹ • beleidsopgaven/-ambities²	modelmatig modelmatig
Vraag door onttrekking	• ruimtevraag door functieverandering van bestaande terreinen • ruimtevraag door onttrekking verouderde kantoorpanden	Inventarisatie modelmatig
	+	
Totale ruimtevraag		

1) *Onvolledig hergebruik bij verplaatsing van werkgelegenheid*

2) *Beleidsambities zoals economisch impuls speerpunt clusters*

Bijlage 3

Uitgangspunten raming BCI

Voor het schatten van de toekomstige ruimtevrage voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties maakt BCI gebruik van haar eigen ramingsmodel PROVEST ('prognose ruimtebehoefte vestigingslocaties'). Zie navolgende tabel voor een overzicht, inclusief beknopte toelichting, van de acht reguliere modelparameters.

Tabel 7.1 Overzicht van de acht reguliere (model)parameters

		Toelichting	Eenheid
A	Economische sectoren	Verdeling economie in sectoren	aantal banen (> 12 uur/week)
B	Werkgelegenheid	Werkgelegenheid basisjaar	aantal banen (> 12 uur/week)
C	Werkgelegenheidsontw.	Werkgelegenheid in 2020, 2030 en 2040	aantal banen (> 12 uur/week)
D	Verhuisintensiteit	Verplaatsing tussen werklocaties	% van de werkgelegenheid
E	Hergebruik	Hergebruik van terrein na verplaatsing	% efficiëntie t.o.v. huidig
F	Locatievoorkeur	Voorkeur van bedrijven voor een type locatie	% van de werkgelegenheid
G	Terrein/kantoorquotiënt	Ruimtegebruik van bedrijven	aantal m ² / m ² bvo per baan
H	Vraag door onttrekking	Ruimtevrage die ontstaat door functiewijziging	ha netto / m ² bvo

Bij de modelraming is uitgegaan van de actuele regionale informatie, waarbij de verschillende modelparameters zijn gekoppeld aan de feitelijke regionale situatie. De huidige situatie op bedrijventerreinen en kantoorlocaties is hiermee volledig en correct gemodelleerd. In de navolgende alinea's worden de reguliere modelparameters puntsgewijs besproken, waarbij ingegaan wordt op de gehanteerde uitgangspunten en bijhorende modelinput.

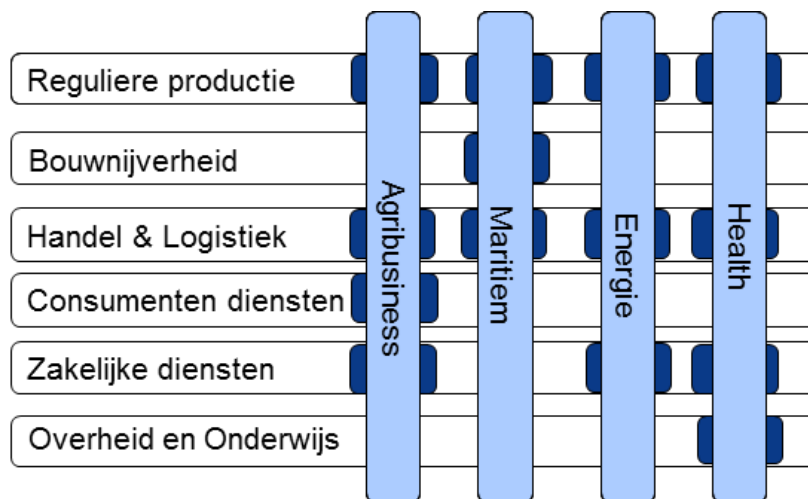
A Economische sectoren

Een belangrijk uitgangspunt voor de regiospecifieke invulling van de modelraming is een passende onderverdeling van het ruimtevrage bedrijfsleven in een aantal beleidsmatig interessante sectoren en clusters voor de regio Noord-Holland Noord.

BCI heeft de economie van Noord-Holland Noord afgebakend in zes economische sectoren en vier speerpuntclusters. Door de sector- en clusterafbakening te koppelen aan 5-cijferige Standaard Bedrijf Indeling (SBI) codes zijn we in staat geweest zo nauwkeurig mogelijk de juiste economische activiteiten aan het desbetreffende cluster toe te delen. De afbakening van de stuwende speerpuntclusters is gelijk aan die in het KvK rapport 'Regionaal-economische analyse Noord-Holland Noord'. Van de vijf benoemde speerpunt clusters in de regio Noord-Holland Noord, wordt het speerpunt vrijetijdseconomie in dit onderzoek niet specifiek afgebakend, omdat deze voor ruimtebeslag op werklocaties beleidsmatig minder interessant is. Voor de economische sectoren is gebruik gemaakt van dezelfde afbakening

als in PLABEKA. In figuur 1 is grafisch weergegeven, waar de overlap zit tussen enerzijds de economische sectoren (horizontaal) en anderzijds de speerpunt clusters (verticaal).

Figuur 1 Overzicht economische sectoren een speerpuntcluster NHN



Bron: BCI, 2012

We beperken de raming tot de zes economische basis sectoren. De regionale speerpunt clusters kennen een te kleine omvang hebben om betrouwbare macro-economische ramingen op uit te voeren. Bij de speerpuntclusters gaat het over de invulling van een ruimtelijke visie. Hoe kunnen de speerpuntclusters, binnen de bestaande (plan)terreinen worden gefaciliteerd en ondersteund.

B Werkgelegenheid basisjaar

De werkgelegenheid in het basisjaar zijn per economische sector vastgesteld op basis van werkgelegenheidsbestanden van de provincie Noord-Holland. De provinciale werkgelegenheidsbestanden zijn afgeleid uit het LISA vestigingenregister (zie tekstkader).

LISA vestigingenregister

LISA is een databestand met gegevens over alle vestigingen in Nederland waar betaald werk wordt verricht. De kerngegevens per vestiging hebben een ruimtelijke component (adresgegevens) en een sociaal-economische component (werkgelegenheid en economische activiteit). Door de landelijke dekking kan dit bestand worden beschouwd als het basisbestand voor sociaal-economisch en ruimtelijk onderzoek. Van elk willekeurig geografisch niveau en van elke activiteit kan bijvoorbeeld de werkgelegenheids-(ontwikkeling) in beeld worden gebracht.

LISA werkgelegenheidsinformatie onderscheidt zich op meerdere aspecten van CBS cijfers. Het schaalniveau waarop LISA gegevens levert (tot op individueel vestigingsniveau) is veel lager dan bij het CBS. Verder registreert het CBS cijfers over werknemers, terwijl LISA banen registreert. Zelfstandigen (een steeds groter wordende groep) zijn niet in de statistieken van het CBS verwerkt.

De werkgelegenheid per 1 januari 2011 komt voor heel Noord-Holland Noord neer op ca. 213 duizend fulltime banen (meer dan 12 uur per week). Actuelere gegevens ontbreken. De

uitgangssituatie voor 2012, het basisjaar van de raming, is gezien de huidige economische situatie hieraan gelijk verondersteld.

Tabel 3.2 Werkgelegenheid basisjaar 2012 (aantal banen >12 uur/week)

Bouwnijverheid	20.179
Consumentendiensten	32.020
Handel en logistiek	24.358
Overheid & Onderwijs	67.765
Reguliere productie	29.931
Zakelijke diensten	39.206
NHN totale economie	213.459

Bron: Lisa, provincie Noord-Holland, bewerkt door BCI

C Werkgelegenheidsontwikkeling

De basis voor de inschatting van de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling zijn de lange termijn scenario's van het CPB uit 2005. Gekozen is voor het Transatlantic Market (TM) scenario als basis. Het TM scenario lijkt, na vergelijking van de regionale bevolkingsprognoses³⁹, plausibel en is tevens conform de afspraken in het kader van het Convenant Bedrijventerreinen. De impact van de drie andere lange termijn scenario's van het CPB is middels een gevoeligheidsanalyse onderzocht.

De verwachte werkgelegenheidsontwikkeling voor de COROP regio's 'Kop van Noord-Holland' en 'Alkmaar en omgeving' uit de Bedrijfslocatiemonitor (scenario TM) zijn op basis van een gewogen gemiddelde toebedeeld aan de economische sectoren van Noord-Holland Noord.

De historische groei van de beroepsbevolking is het gevolg van een sterk toenemende participatiegraad van vrouwen. Echter, de participatiegraad bij de groep vrouwen t/m 40 jaar heeft naar verwachting haar maximum bereikt, en zal naar de toekomst toe niet verder toenemen. Wel treed er de komende 10 jaar nog een cohort effect (groep wordt ouder) op, waardoor de participatiegraad in de latere leeftijdsklassen toeneemt, en daarmee de totale participatiegraad nog licht stijgt.

Tegelijkertijd is er sprake van een toenemende vergrijzing doordat de babyboom generatie tegen haar pensioengerechtigde leeftijd aan komt. Dit heeft een duidelijk neerwaarts effect op de beschikbaarheid van arbeid.

De combinatie van het participatiegraad- en het vergrijzingseffect leidt tot een trendbreuk in de ontwikkeling van de werkgelegenheid. De groei van werkgelegenheid vlakt af in de periode t/m 2020⁴⁰, gevolgd door krimp in de periode na 2020⁴¹. Overall leidt dit tot een daling

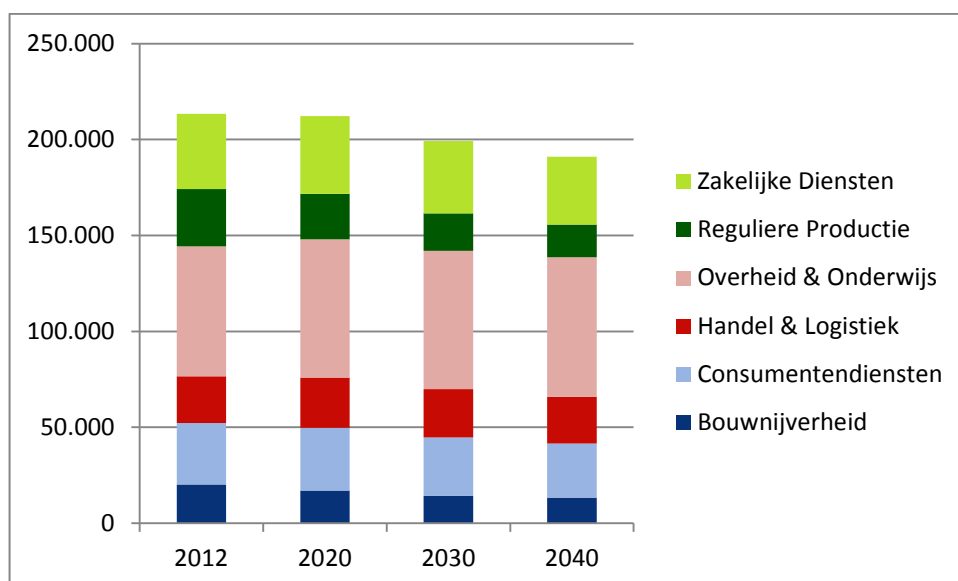
³⁹ Provincie Noord-Holland (2012), primos prognose & vraaggestuurde prognose beroepsbevolking NHN

⁴⁰ [↑ participatiegraad effect, ↓ vergrijzingseffect]

⁴¹ [~ participatiegraad afgevlakt, ↓ vergrijzingseffect op top]

van 22.000 banen tot ruim 191.000 banen in 2040. Wel is er groei zichtbaar in specifieke sectoren zoals Overheid & Onderwijs.

Figuur 2 Werkgelegenheidsontwikkeling TM-scenario (aantal banen > 12 uur/week)



Bron: Lisa, provincie NH & Bedrijfslocatiemonitor, CPB bewerkt door BCI

Tabel 3.3 Werkgelegenheidsontwikkeling TM-scenario (aantal banen > 12 uur/week)

	2012	2020	2030	2040
Bouwnijverheid	20.179	17.136	14.452	13.317
Consumentendiensten	32.020	32.531	30.217	28.186
Handel en logistiek	24.358	26.206	25.227	24.410
Overheid & Onderwijs	67.765	72.152	72.165	72.723
Reguliere productie	29.931	23.661	19.472	17.111
Zakelijke diensten	39.206	40.473	37.680	35.248
NHN totale economie	213.459	212.157	199.212	190.995

Bron: Lisa, provincie NH & Bedrijfslocatiemonitor, CPB bewerkt door BCI

D Verhuisintensiteit

De verhuisintensiteit geeft het jaarlijks aantal verplaatsingen van bedrijven, in termen van werkgelegenheid, tussen bedrijventerreinen weer. Deze verhuisintensiteit wordt berekend als percentage van de totale werkgelegenheid. In totaal komt dit voor Noord-Holland Noord neer op een jaarlijkse verplaatsing van 2,7% van de werkgelegenheid tussen bedrijventerreinen.

Tabel 3.4 Verhuisintensiteit Noord-Holland Noord naar speerpuntcluster (% van de werkgelegenheid p.j.)

Bouwnijverheid	3,4%
Consumentendiensten	2,5%
Handel en logistiek	3,4%
Overheid & onderwijs	1,4%
Reguliere productie	3,7%
Zakelijke diensten	4,1%
Totaal	2,7%

Bron: PBL, diverse BCI studies

Dit is conform de publicatie van het Planbureau voor Leefomgeving⁴², welke uitgaat van een gemiddelde verhuisintensiteit van 2,4% in Nederland. De verhuisintensiteit voor kantoren is hieraan (impliciet) gelijk gesteld, maar dit heeft verder geen gevolgen voor de ruimtevrage aangezien het hergebruik (zie punt E) voor kantoren 100% bedraagt.

E Hergebruik

Hergebruik geeft aan met welke intensiteit de achterblijvende kavels/panden bij verplaatsing van bedrijvigheid door de tweede gebruiker benut worden. Deze intensiteit wordt uitgedrukt als percentage van het gebruik voor verplaatsing van de bedrijvigheid en betreft een inschatting op basis van eerdere onderzoeken van BCI en het CPB.

Uitgangspunt is dat de achterblijvende bedrijventerreinkavels door de tweede gebruiker minder ruimte-efficiënt benut wordt, aangezien ze specifiek door de eerste gebruiker zijn ingericht. Vastgehouden is aan een inefficiëntie van 15% voor de eerste periode en 10% voor de vervolgperiodes. Deze inefficiëntie bij hergebruik is niet van toepassing op kantoren, omdat deze ruimten een meer uniformere indeling kennen dan bijvoorbeeld fabriekshallen en productieruimten.

Tabel 3.5 Hergebruik (% hergebruik van bestaande kavels/panden bij verplaatsing van werkgelegenheid)

	2012-2020	2020-2030	2030-2040
Bedrijventerreinen	85%	90%	90%
Kantoren	100%	100%	100%

Bron: CPB; diverse BCI studies

F Locatievoorkeur

De locatievoorkeur geeft de verdeling van de werkgelegenheid naar type locatie weer. In onze raming is de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties regio specifiek vastgesteld op basis van het provinciale werkgelegenheidsbestand welke is gekoppeld aan de monitor werklocaties van de Provincie Noord-Holland. Per cluster is bepaald, welk aandeel van de werkgelegenheid gevestigd is op de verschillende typen werklocaties.

⁴² Bron: PBL, 2009

Bij kantoorlocaties is de provinciale monitor aangevuld met een inventarisatie per gemeente van grootschalige en middelgrote kantoorlocaties (vanaf 4.000 m² bvo). Daarnaast is er weinig zicht op kleinschalige/solitaire kantoorlocaties. Het aandeel hiervan binnen de kantorenmarkt NHN naar verwachting relatief groot (>25%).

Er is in Noord-Holland Noord relatief weinig werkgelegenheid gevestigd op formele werklocaties. Voor Noord-Holland Noord blijkt 27% van de werkgelegenheid gevestigd te zijn op bedrijventerreinen, dit terwijl het landelijke gemiddelde ligt op zo'n 31%⁴³. Het aandeel werkgelegenheid op grootschalige en middelgrote kantoorlocaties in de regio Noord-Holland Noord is met 8%, tegenover landelijk 19%, beperkt⁶. Op overige locaties zoals zeehaventerreinen, kleinschalige en solitaire kantoorlocaties, winkelcentra, detailhandelslocaties en binnenstedelijke bedrijvenstrips is 65% van de werkgelegenheid gevestigd.

Tabel 3.6 Locatievoorkeur per cluster voor Noord Holland Noord (%)

	Bedrijventerreinen	Kantoorlocaties
Bouwnijverheid	45%	1%
Consumentendiensten	17%	4%
Handel en logistiek	58%	2%
Overheid & onderwijs	6%	14%
Reguliere productie	47%	3%
Zakelijke diensten	26%	14%
Totaal	27%	8%

Bron: Lisa, provincie Noord-Holland & Bedrijfslocatiemonitor, CPB bewerkt door BCI

In Noord-Holland Noord wordt net als in de raming voor de metropoolregio Amsterdam⁴⁴, ondanks verschillende trends die op een verandering in toekomstige locatievoorkeuren kunnen duiden (o.a. verkantoring op bedrijventerreinen, functiemenging wonen-werken en een toenemend aandeel van perifere detailhandel op bedrijventerreinen), vastgehouden aan de huidige mix van locatievoorkeuren.

Uit een recente studie van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat er tussen regio's grote verschillen in de vestigingsvoorkeuren bestaan. De toenemende trek naar bedrijventerreinen is minder sterk dan destijds bij het opstellen van de BLM in 2005 was verwacht. Dit heeft geleid tot een geactualiseerde schatting, van de toekomstige ontwikkeling van de locatievoorkeur op regionaal niveau o.b.v. de historische ontwikkeling in periode 1997-2008. In veel gevallen toont de ontwikkeling van de locatievoorkeur geen duidelijk patroon. Ook voor de regio Noord-Holland Noord blijkt er geen substantiële verschuiving van de werkgelegenheid richting bedrijventerreinen plaats te hebben gevonden.⁴⁵

⁴³ Bron: De voorspelling van het werkgelegenheidsaandeel op bedrijventerreinen (PBL 2012)

⁴⁴ Ruimtebehoefte bedrijventerreinen en kantoren 2010-2040 Metropoolregio Amsterdam (BCI, 2010)

⁴⁵ Bron: De voorspelling van het werkgelegenheidsaandeel op bedrijventerreinen (PBL 2012)

Er wordt dan ook uitgegaan van een constante locatievoorkeur voor bedrijventerreinen naar de toekomst toe. Door de veranderende sectorsamenstelling over tijd, met een relatieve toename van de werkgelegenheid in de (quartaire) dienstverlening stijgt het aantal kantoorbanen harder dan de het totaal aantal banen. Hierdoor stijgt de totale locatievoorkeur voor grootschalige en middelgrote kantoorlocaties van 8% naar 9% in 2040 en daalt de totale locatievoorkeur voor bedrijventerreinen van 27% naar 25% in 2040.⁴⁶

G Terreinquotiënt/kantoorquotiënt

De terrein- en kantoorquotiënt betreffen het gemiddeld ruimtegebruik per baan. Bij bedrijventerreinen wordt deze gemeten in het aantal m² kaveloppervlak per baan, en bij kantoren in het aantal m² bruto vloer oppervlak (bvo) per baan. De terrein- en kantoorquotiënten zijn vastgesteld in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM)⁴⁷; voor bedrijventerreinen op provinciaal niveau⁴⁸ en voor kantoorlocaties op landsdeel niveau⁴⁹. Voor de meer specifieke clusters in Noord-Holland Noord zijn de terrein- en kantoorquotiënten bepaald op basis van hun werkgelegenheidsaandeel binnen de BLM-bedrijfstakken.

Deze cluster specifieke terrein- en kantoorquotiënten zijn vervolgens geijkt op de feitelijke regionale situatie. Het modelmatige ruimtebeslag van de huidige werkgelegenheid per type locatie is daarmee afgestemd op het reeds uitgegeven oppervlakte.⁵⁰ Het uitgegeven oppervlakte is afgeleid uit de monitor werklocaties van de Provincie Noord-Holland en getoetst bij de verschillende gemeenten. Voor Noord-Holland Noord komt de geijkte quotiënt neer op gemiddeld 273 m² netto kaveloppervlak per baan op bedrijventerreinen en 25 m² bvo per baan op kantoorlocaties.

De geijkte kantorenquotiënt voor Noord-Holland Noord komt overeen met de door EIB uitgevoerde kantorenmonitor Noord-Holland Noord. Deze monitor gaat uit van 22,2 m² vvo per baan, wat overeenkomt met circa 25,8 m² bvo per baan in 2010.⁵¹

Tabel 3.7 Terrein- en kantoorquotiënten per cluster voor Noord-Holland Noord

Cluster	Bedrijventerreinen (m ² per baan)	Kantoorlocaties (m ² bvo per baan)
Bouwnijverheid	247	21
Consumentendiensten	376	28
Handel en logistiek	360	24
Overheid & onderwijs	210	25
Reguliere productie	253	22
Zakelijke diensten	172	25
Totaal	273	25

Bron: Lisa, provincie Noord-Holland & Bedrijfslocatiemonitor, CPB bewerkt door BCI

⁴⁶ Gewogen gemiddelde over sectoren

⁴⁷ Bron: Bedrijfslocatiemonitor (CPB, 2005)

⁴⁸ Uitgangspunt is Provincie Noord Holland

⁴⁹ Uitgangspunt is landsdeel Randstad: Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland

⁵⁰ Het feitelijk reeds uitgegeven oppervlakte in Noord-Holland Noord betreft 1.560 ha netto bedrijventerrein

⁵¹ Bron: Kantorenmonitor, analyse van vraag en aanbod (EIB, september 2011)

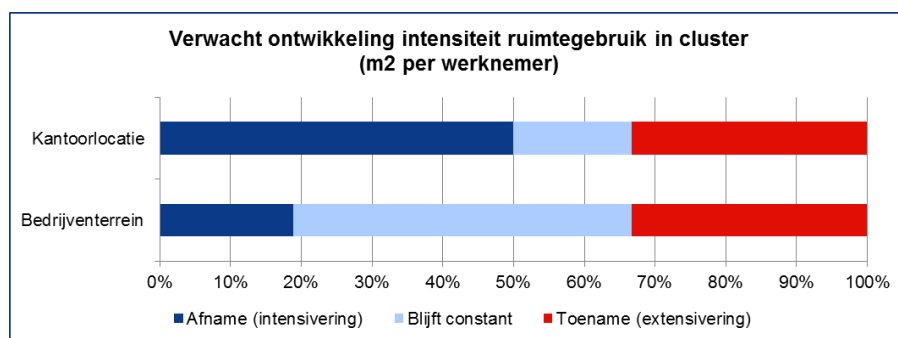
De dynamiek in de terreinquotiënten is in de toekomst naar verwachting beperkt. Door stijging van de arbeidsproductiviteit, functieniveaus en kwaliteitseisen neemt het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer toe. Door nieuwe technologieën, concepten (telewerken, desksharing, dubbelgebruik, ondergronds bouwen) neemt het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer af. Per saldo verwachten we, conform BLM, tot 2040 een lichte stijging van de terreinquotiënt in de clusters reguliere productie en handel & logistiek. Voor de overige clusters en is een gelijkblijvend quotiënt verondersteld⁵².

De voorspellingen over de dynamiek van de kantoorquotiënt zijn lastig te geven. Kijkend naar de afgelopen twintig jaar, dan blijkt het ruimtegebruik per kantoorwerknemer in de periode 1990-2000 te zijn gedaald met 10%, om vervolgens in de periode 2000-2010 constant te blijven. Constant doordat twee trends elkaar opheffen. Enerzijds extensiever ruimtegebruik door een afname van het aantal medewerkers bij grote kantoororganisaties met doorlopende huurcontracten (flexibilisering arbeidsmarkt, toename zzp-ers en economische cyclus), en anderzijds intensiever ruimtegebruik door het nieuwe werken (flexibele concepten, desksharing en deskrotating).⁵³

Over het algemeen gaat men er vanuit dat het nieuwe werken uiteindelijk zal leiden tot een efficiënter ruimtegebruik. Aansluitend bij de EIB raming zijn we er voor de raming vanuit gegaan dat het ruimtegebruik per werknemer met 10% afneemt in de periode tot 2040.

De gehouden enquête onder de ondernemers in Noord-Holland Noord ondersteunt de gekozen uitgangspunten. Circa 70-80% van de verwachte dynamiek, ongeacht de ontwikkelrichting, wordt opgevangen binnen de ruimte van de huidige bedrijfslocatie. Bedrijven geven hierbij een wisselende verwachting ten aanzien van intensivering, dan wel extensivering, van het ruimtegebruik in hun bedrijfsvoering. Overall blijkt uit figuur 2.4 een verwachte intensivering bij kantoren, en een constant ruimtegebruik (behoudend, eerder extensivering) bij bedrijventerreinen.

Figuur 7.3 Verwachte ontwikkeling terreinquotiënt (n=69) en kantoorquotiënt (n=6)



Bron: BCI, Enquête ondernemers Noord-Holland Noord, 2012

⁵² Bron: Bedrijfslocatiemonitor (CPB, 2005)

⁵³ Bron: Kantorenmonitor, analyse van vraag en aanbod (EIB, september 2011)

H Vraag door onttrekking

De vraag door onttrekking is de ruimtevraag die ontstaat als gevolg van onttrekking, ofwel functiewijziging/transformatie van werklocaties. De rekenmethodiek voor de vraag door onttrekking verschilt tussen bedrijventerreinen en kantoren.

De vraag door onttrekking is bij **bedrijventerreinen** gebaseerd op een feitelijke inventarisatie van de huidige transformatieplannen, zoals geïnventariseerd door STEC⁵⁴ en geverifieerd bij de betrokken gemeenten. Bij transformatie vindt er verandering van de functie van het bedrijventerrein plaats naar een andere functie zoals wonen of natuurgebied. Voor heel Noord-Holland Noord beslaan de transformatieplannen een bedrijventerreinoppervlakte van 31 hectare netto. Bij de verdeling van deze transformatieplannen over tijd wordt uitgegaan van een fasering waarbij 75% van de omvang gerealiseerd wordt in de eerste periode en 25% in de tweede periode. Voor de derde periode 2030-2040 zijn nog geen plannen bekend. Hier is uitgegaan van een gelijke omvang als in de tweede periode.

Bij de doorberekening van de transformatieplannen naar de vraag door onttrekking wordt gecorrigeerd voor de leegstand en met woningen mengbare bedrijven op de te transformeren terreinen. Immers, enkel de aanwezige niet met woningen mengbare bedrijvigheid dient elders, op een vergelijkbare locatie, te worden gefaciliteerd. De gemiddelde omvang van de leegstand in combinatie met 'mengbare' bedrijven op de te transformeren bedrijventerreinen wordt geschat op 33%. Dit betekent dat 67% dient te worden geherhuisvest en derhalve leidt tot een additionele ruimtevraag.

Tabel 7.8 Vraag door onttrekking: bedrijventerreinen (in netto hectare)

	2012	2012-2020	2020-2030	2030-2040
Inventarisatie transformatieplannen	31			
Transformatieopgave per periode		23	8	8
Vraag door onttrekking		15	5	5

Bron: STEC, 2009; bewerking BCI

In tegenstelling tot de situatie bij bedrijventerreinen is het niet mogelijk de onttrekking van **kantoren** op basis van beschikbare plannen te inventariseren aangezien het hier wijzigingen betreft op een reeds uitgegeven terrein, welke doorgaans buiten de scope van de overheid plaats vindt. De vraag door onttrekking bij kantoren is daarom, naast onttrekking als gevolg van functiewijziging, gebaseerd op de veroudering en daarmee samenhangende vervanging van het in gebruik zijnde vastgoed

Dit aangezien de levensduur van een kantoorpand beperkt is en het vastgoed na een bepaalde periode niet meer aansluit bij de wensen van de kantoorgebruiker. De vervanging van kantoorpanden wordt geraamd op jaarlijks gemiddeld 0,75% van het huidige kantoor-

⁵⁴ Herstructureringsopgave verouderde bedrijventerreinen in West-Friesland, de Kop van Noord-Holland en Noord-Kennemerland (STEC, 2009)

gebruik. Hierbij wordt gecorrigeerd voor het relatief jonge kantorenbestand in de regio Noord-Holland Noord, en een gemiddelde levensduur van 65-70 jaar.⁵⁵

De vervanging van kantoren leidt niet één op één tot ruimtevraag. De vervanging gebeurt namelijk (naast onttrekking) grotendeels door vervanging van panden door sloop-nieuwbouw op dezelfde locatie. Uitgangspunt in deze raming is dat 75% van de te vervangen kantoren op eigen terrein wordt herbouwd⁵⁶.

Uitgaande van het huidig in gebruik zijnde areaal⁵⁷, dient de regio rekening te houden met een herontwikkelingsopgave voor kantoren van circa 34.000 m² bvo per decennium resulterend in een vervangingsvraag van circa 8.000 m² bvo per decennium (zie tabel 3.9).

Tabel 7.9 Vervanging kantoren (x 1.000 m² bvo)

	2012-2020	2020-2030	2030-2040
Vervanging kantoren	27	34	34
- waarvan herontwikkelingsopgave (70%)	20	25	25
- waarvan (vraag door) onttrekking (25%)	7	8	8

De herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) leidt niet tot een verandering in het ruimtegebruik, en wordt dan ook niet meegenomen in de ruimtebehoefte raming. Bij de vraag door onttrekking vindt de vervanging elders (in nieuwe plannen) plaats, waardoor de regio naast vraag door onttrekking rekening dient te houden met een bijhorende transformatieopgave voor kantoren van circa 8.000 m² bvo per decennium. Deze opgave komt bovenop de herontwikkeling/transformatieopgave die er nu al ligt voor de al aanwezige incurante leegstand, bestaande uit circa 20.000 m² bvo.⁵⁸

⁵⁵ Bron: Kantorenmonitor, analyse van vraag en aanbod (EIB, september 2011)

⁵⁶ Uitgangspunt conform "Ruimtebehoefte bedrijventerreinen en kantoren 2010-2040 Metropoolregio Amsterdam" (BCI, 2010)

⁵⁷ Het huidige kantoorgebruik in Noord-Holland Noord op formele kantoorlocaties betreft ca. 450.000 m² BVO (Bron: Werklocatiemonitor, 2011; inventarisatie gemeenten NHN 2012)

⁵⁸ Behoudende inschatting incurante leegstand door regionale klankborggroepen NHN, bestaande uit 1/3 van het huidig leegstaand areaal van 65.000 m² bvo (oktober, 2012)

Bijlage 4 Aanbodatlas werklocaties NHN

Zie los bijgevoegd de pdf “Aanbodatlas werklocaties Noord-Holland Noord”.

***De Aanbodatlas betreft een moment opname, welke voor de herijking van de behoefte-
teraming is vastgelegd per peildatum 20 oktober 2012.***

De Aanbodatlas is vooraf vastgesteld door de begeleidingsgroep “Behoefteraming werklocaties Noord-Holland Noord”, gepresenteerd tijdens de bestuurlijke bijeenkomst van 17 oktober 2012 en ter informatie geagendeerd in het daaropvolgende Regionaal Economisch overleg NHN (REON).

Bijlage 5 Enquête ondernemers

Zie los bijgevoegd de presentatie “Resultaat enquête ondernemers” van 4 december 2012.

Bijlage 6

Ruimte vraag per sector

Tabel 1 Ruimte vraag bedrijventerreinen, per scenario, naar sector (netto ha)

	Basisscenario			Economisch impuls			Zorgvuldig ruimtegebruik		
	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2020	2020-2030	2030-2040
Bouwnijverheid	-3	-6	-1	2	1	1	-9	-12	-3
Consumentendiensten	10	-2	-2	10	0	0	7	-4	-4
Handel & Logistiek	60	2	3	78	18	23	60	1	3
Overheid & Onderwijs	8	2	3	10	4	5	6	2	2
Reguliere Productie	-11	-10	-5	3	1	11	-25	-21	-11
Zakelijke Diensten	17	-1	0	19	1	1	12	-2	-1
Totaal	81	-14	-2	123	25	41	51	-37	-14

Tabel 2 Ruimte vraag kantoren, per scenario, naar sector (x 1.000 m² bvo)

	Basisscenario			Economisch impuls			Zorgvuldig ruimtegebruik		
	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2020	2020-2030	2030-2040
Bouwnijverheid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Consumentendiensten	1	0	0	1	1	1	1	-1	0
Handel & Logistiek	1	0	0	1	0	0	1	0	0
Overheid & Onderwijs	15	5	6	19	9	10	15	5	6
Reguliere Productie	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0
Zakelijke Diensten	4	1	1	5	3	3	4	-1	0
Totaal	21	6	8	27	13	14	20	3	6

Vergelijking met raming bedrijventerreinen uit 2008

De Ecorys raming is opgesteld in 2008 en kent in de basis dezelfde bron voor de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid (TM scenario van het CPB). Toch komt voorliggende behoeferaming tot een significant lagere ruimtevraag naar bedrijventerreinen.

Dit komt enerzijds door verschillen in de beleid gestuurde aspecten. Zo gaat ECORYS in haar vraagraming additioneel uit van:

- Extra bovenregionale vraag (plus)
- IJzeren voorraad (plus)⁵⁹
- Ruimtelijke winst nieuwe terreinen - 15% ambitie (min)
- Ruimtelijke winst op bestaande terreinen door herstructurering (min)⁶⁰
- Terugdringen uitgaande pendel (plus)

Deze “vermeende” beleidseffecten worden niet meegenomen in de huidige raming. Daarentegen wordt uitgegaan van een vraag door onttrekking o.b.v. geïnventariseerde transformatie plannen en een werkgelegenheidsimpuls voor de speerpuntsectoren in NHN in het economisch impuls scenario.

Het is in die zin zuiverder om de autonome uitbreidingsvraag van beide ramingen met elkaar te vergelijken (zie tabel 1). Hieruit blijkt dat de ruimtevraag van voorliggende raming op circa 40% ligt van de uitkomst van de destijds opgestelde raming door Ecorys in 2008.

⁵⁹ IJzeren voorraad wordt als vraag gepresenteerd, terwijl het een strategische reserve betreft van het aanbod voor een geprognoseerde periode van 3 jaar. Dit leidt tot verwarring, het is namelijk geen vraag.

⁶⁰ Betreft in feite geen vraag, maar nieuw aanbod door vermeende intensievere gebruiksmogelijkheden na herstructurering van enkele terreinen

Tabel 1 Vergelijking autonome uitbreidingsvraag bedrijventerreinen (periode 2012-2020)

	ECORYS TM 2012-2020	BCI 2012-2020
Kop van NH	63 ⁽⁹⁵⁾	24
West-Friesland	63 ⁽⁹⁵⁾	25
Regio Alkmaar	93 ⁽¹⁴⁰⁾	36
NHN totaal	220 ⁽³³⁰⁾	86

Noot: Tussen haakjes originele getallen ECORYS over periode 2008-2020

Dit verschil wordt veroorzaakt door afwijkingen in onderliggende model uitgangspunten. En dan met name rondom twee aspecten:

- Dynamiek locatievoorkeur voor bedrijventerreinen
- Ontwikkeling werkgelegenheidsontwikkeling

Ecorys gaat uit van stijgende locatievoorkeur over tijd, conform de oorspronkelijke BLM raming, bestaande uit een verschuiving van circa 5% van de werkgelegenheid richting bedrijventerreinen. Dit terwijl de locatievoorkeur in voorliggende raming constant is verondersteld. Zo blijkt uit een recentelijke publicatie van het Planbureau voor de Leefomgeving dat de toenemende trek naar bedrijventerreinen minder sterk is dan destijds verwacht bij het opstellen van de BLM in 2005.⁶¹

Daarnaast geeft Ecorys in haar rapportages aan uit te gaan van een regressie model (shift & share analyse o.b.v. historische tijdsreeksen) voor de verdeling van de werkgelegenheidsontwikkeling naar regio's.⁶² Per saldo werd in de Ecorys raming uit 2008 uitgegaan van een groei van werkgelegenheid voor Noord-Holland Noord met circa 30.000 fte in de periode 2005-2020. Dit terwijl voorliggende raming er vanuit gaat dat het totale werkgelegenheidsniveau ongeveer constant blijft tot aan 2020.

Kijkend naar de huidige inzichten dan lijken de gekozen uitgangspunten (een gelijkblijvende locatievoorkeur voor bedrijventerreinen en overall werkgelegenheidsniveau tot 2020) voor Noord-Holland Noord een realistisch(er) beeld te schetsen van de toekomst. Echter, de toekomst voorspellen blijft lastig waarbij allerlei onvoorziene ontwikkelingen mogelijk zijn. In de gevoeligheidsanalyse (zie bijlage 8) is dan ook nader onderzocht wat de impact is op variatie in deze twee cruciale modelparameters.

⁶¹ PBL, Bedrijven en terreinen: de voorspelling van het werkgelegenheidsaandeel op bedrijventerreinen (2012)

⁶² Hiermee wijkt Ecorys af van de verwachte toedeling van de werkgelegenheid(sontwikkeling) naar Corop regio's zoals door het CPB in de BLM gepresenteerd voor de peiljaren 2020, 2030 en 2040.

Gevoeligheidsanalyse ruimtevraag bedrijventerreinen

Het ramen van een toekomstige vraag is per definitie omgeven met een aantal onzekerheden. Het is immers op voorhand niet duidelijk hoe bepaalde factoren (zoals regionaal economische aantrekkingskracht, vestigingsgedrag van bedrijven, en ontwikkeling van werkgelegenheid) zich zullen ontwikkelen. De robuustheid van de uitkomst is getoetst door middel van drie gevoeligheidsanalyses op cruciale modelparameters:

- Ontwikkeling werkgelegenheid
- Ontwikkeling locatievoorkeur
- Extra bovenregionale vraag

Tevens is een “worst-case scenario” en “optimal-case scenario” doorerekend. Gezamenlijk geven zijn een reële bandbreedte weer waarbinnen de feitelijke ontwikkeling naar verwachting zal plaats vinden.

Ad A Ontwikkeling werkgelegenheid

De werkgelegenheidsontwikkeling is een van de belangrijke parameters in de modelraming. De basis voor de inschatting van de toekomstige werkgelegenheidsontwikkeling zijn de lange termijn scenario's van het Centraal Planbureau (CPB) uit 2005. Gekozen is voor het Transatlantic Market (TM) scenario als basis. De impact van de drie andere lange termijn scenario's van het CPB wordt middels deze gevoeligheidsanalyse onderzocht. De verschillen in de verwachte ontwikkeling van de werkgelegenheid zijn aanzienlijk. Van circa 213 duizend banen nu, naar 168 duizend tot 214 duizend banen in 2040.

Tabel 1 Werkgelegenheidsontwikkeling NHN per scenario (aantal banen >12 uur per week)

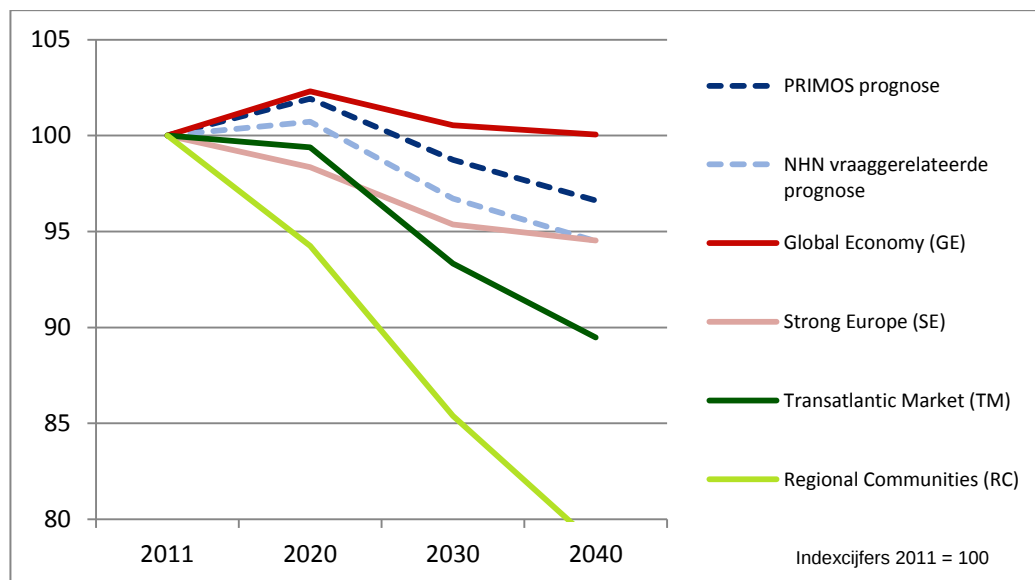
	2012	2020	2030	2040
Global Economy (GE)	213.459	218.382	214.621	213.572
Strong Europe (SE)	213.459	209.934	203.571	201.789
Transatlantic Market (TM)	213.459	212.157	199.212	190.995
Regional Communities (RC)	213.459	201.169	182.259	167.964

In drie van de vier toekomstscenario's van het CPB wordt uitgegaan van een krimp van de werkgelegenheid. In het meest gunstige geval (GE scenario) blijft het huidige werkgelegenheidsniveau gelijk in de periode tot 2040, terwijl in het meest negatieve geval (RC scenario)

de werkgelegenheid in 2040 nog op circa 80% van de huidige situatie ligt. Voor de regio Noord-Holland Noord wordt voor het eerst sinds lange tijd een krimp van de beroepsbevolking voorzien.

Figuur 1 geeft een grafisch overzicht van deze verwachte ontwikkelingen.

Figuur 1 Prognose beroepsbevolking (gestippelde lijnen) & werkgelegenheidsontwikkeling



Bron: Beroepsbevolkingsprognoses (Provincie NH, 2012)
Werkgelegenheidsontwikkeling (CPB, BLM, 2005)

Resultaat gevoeligheidsanalyse

De ruimtevraag in Noord-Holland Noord ligt, uitgaande van de werkgelegenheidsontwikkeling conform TM, tussen de 0 ha en 189 ha netto in de periode van 2012 tot 2040. Kijken we naar de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse dan blijkt dat deze uitkomst erg gevoelig is voor de gehanteerde werkgelegenheidsprognose (zie tabel 2)

Tabel 2 Impact op ruimtevraag bedrijventerreinen 2012-2040, naar scenario (ha netto)

Scenario	RC	TM	SE	GE
Zorgvuldig ruimtegebruik	-110	0	53	159
Basisscenario	-31	66	109	204
Economisch Impuls	86	189	236	333

Uitgaande van de verschillende toekomstscenario's, en de gehanteerde prognoses voor werkgelegenheidsontwikkeling in deze gevoeligheidsanalyse, resulteert een ruimtevraag van minus 110 ha tot plus 333 ha netto.

In tabel 3 zoomen we in op de impact van de gevoeligheidsanalyse op het gepresenteerde basisscenario uit de rapportage.

Tabel 3 Impact op ruimtevraag bedrijventerreinen, **basisscenario**, naar periode (ha netto)

	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040
Regional Communities (RC)	16	-29	-18	-31
Transatlantic Market (TM)	81	-14	-2	66
Global Economy (GE)	109	40	54	204
Strong Europe (SE)	52	17	40	109

Zoomen we in op het basisscenario, dan blijkt dat met name de periode na 2020 erg gevoelig is voor het gekozen scenario van de werkgelegenheidsontwikkeling. In vergelijking met de gevoeligheidsanalyses met werkgelegenheidsontwikkeling op basis van SE of GE komt de ruimtevraag hier aanzienlijk lager uit, resulterend in een negatieve i.p.v. positieve vraag.

Ad B Ontwikkeling Locatievoorkeur

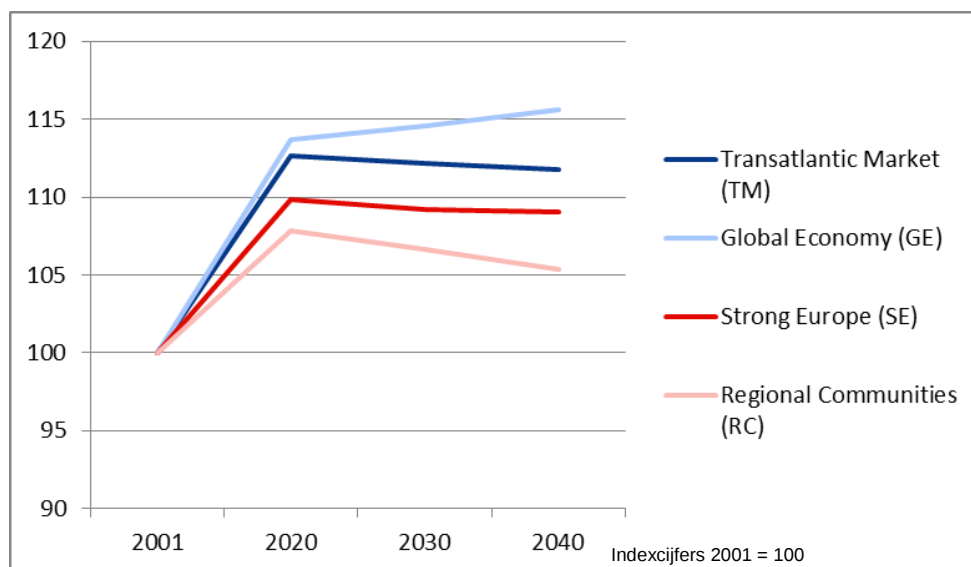
Uit een recente studie van het Planbureau voor de Leefomgeving blijkt dat er tussen regio's grote verschillen in de vestigingsvoorkeuren bestaan. De toenemende trek naar bedrijventerreinen is minder sterk dan destijds bij het opstellen van de BLM in 2005 was verwacht. Dit heeft geleid tot een geactualiseerde schatting, van de toekomstige ontwikkeling van de locatievoorkeur op regionaal niveau o.b.v. de historische ontwikkeling in periode 1997-2008. In veel gevallen toont de ontwikkeling van de locatievoorkeur geen duidelijk patroon. Zo ook voor de COROP regio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar en omgeving.⁶³ In voorliggende raming voor Noord-Holland Noord wordt de ontwikkeling van de locatievoorkeur per sector, dan ook constant verondersteld.⁶⁴

Voorliggende raming wijkt daarmee af van de originele Welvaart en Leefomgeving (WLO) scenario's van het Centraal Planbureau (CPB), zoals doorgerekend in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) uit 2005. Hier wordt in alle vier de scenario's uitgegaan van een forse stijging van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen in de periode tot 2020 (zie figuur 2).

⁶³ PBL, 2012

⁶⁴ Net als in de raming voor bedrijventerreinen en kantoren metropoolregio Amsterdam 2010-2040 (BCI, 2010)

Figuur 2 Ontwikkeling locatievoorkeur voor bedrijventerreinen in NHN per CPB scenario



Bron: CPB, BLM (2005) – COROP info. bewerkt tot regio NHN (BCI, 2012)

In de periode tot 2020 gaat de BLM voor de regio Noord-Holland Noord uit van een stijging van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen van jaarlijks 0,4% (RC), 0,5% (SE), 0,6% (TM) en 0,7% (GE). Voor de gevoeligheidsanalyse is uitgegaan van het TM scenario, welke is doorverteld naar de sector specifieke samenstelling in de regio, wat neer komt op een groei van de totale locatievoorkeur van bedrijventerreinen van 5,1% in de periode tot 2020.

Zie tabel 4 voor de gehanteerde groeicijfers van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen in de gevoeligheidsanalyse.

Tabel 4 Groei van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen (in gevoeligheidsanalyse)

	jaarlijks	periode 2012-2020
Bouwnijverheid	0,4%	2,9%
Consumentendiensten	0,9%	7,4%
Handel & Logistiek	0,7%	5,9%
Overheid & Onderwijs	0,5%	4,3%
Reguliere Productie	0,3%	2,1%
Zakelijke Diensten	0,9%	7,7%
Totaal economie	0,6%	5,1%

Een dergelijke groei van de locatievoorkeur resulteert in een additionele ruimtevraag voor Noord-Holland Noord van 78 ha netto.

Ad C Extra bovenregionale vraag

In voorliggende modelraming is uitgegaan van de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling conform het gehanteerde toekomstscenario van het CPB. Er is hierbij niet gecorrigeerd voor een eventuele extra bovenregionale vraag.

Indien we uitgaan van een extra bovenregionale vraag, zoals verondersteld bij het vaststellen van de planningsopgave in 2008, dient rekening te worden gehouden met een extra ruimtebehoefte in de periode tot 2020 van 46 ha netto.

Ad D Reële bandbreedte

Om een inschatting te kunnen geven van een reële bandbreedte waarbinnen de ruimte-vraag in Noord-Holland Noord zich feitelijk zal ontwikkelen is er een “worst-case scenario” en “optimal-case scenario” doorgerekend.

Worst-case scenario

- Scenario zorgvuldig ruimtegebruik als uitgangspunt
- Constante locatievoorkeur (geen groei)
- Geen extra bovenregionale vraag

Optimal-case scenario

- Scenario economisch implus als uitgangspunt
- Stijging locatievoorkeur voor bedrijventerreinen met 5,1% in periode 2012-2020 (conform Ecorys/TM scenario BLM)
- Een extra bovenregionale vraag van 46 ha in periode 2012-2020

Resultaat reële bandbreedte

De toekomst voorspellen is koffie dik kijken. Bovendien wordt voor de regio Noord-Holland Noord voor het eerst sinds lange tijd een krimp van de totale werkgelegenheid voorzien. Het is niet duidelijk wat deze krimp gaat betekenen voor de vestigingsvoorkeur van bedrijven⁶⁵. De gepresenteerde onderzoeksuitkomsten zijn dan ook geen harde werkelijkheid, maar een “best-gues” op basis van de huidige inzichten.

Om een inschatting te kunnen geven van een reële bandbreedte waarbinnen de ruimte-vraag in Noord-Holland Noord zich feitelijk zal ontwikkelen is er een “worst-case scenario” en “optimal-case scenario” doorgerekend (zie tabel 5).

⁶⁵ PBL, 2012

Tabel 5 Reële bandbreedte bedrijventerreinen, per periode, naar scenario (ha netto)

Scenario	2012-2020	2020-2030	2030-2040	2012-2040
Worst-case scenario	51	-37	-14	0
Basisscenario	81	-14	-2	66
Optimal-case scenario	247	25	41	313

Hieruit blijkt een reële bandbreedte, met over de gehele periode tot 2040 een ruimtevraag voor bedrijventerreinen van **0 tot 313 ha netto**.

Tegelijkertijd is de richting duidelijk:

- De ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord laat een **duidelijk teruglopende ontwikkeling** zien, met een teruglopende , en soms zelfs negatieve ruimtevraag in de periode na 2020.
- Kijkend naar het huidige aanbod, dan resteert zelfs in het optimal-case scenario een **overaanbod** van 385 ha netto oplopend tot 698 ha netto in het worst-case scenario.

Samenstelling begeleidingsgroep

Het proces rond deze behoefteanalyse is intensief begeleid door een begeleidingsgroep, (ambtelijk overleg) met vertegenwoordiging vanuit de provincie Noord-Holland, het ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord en trekkers vanuit de drie regio's Kop van Noord-Holland, West-Friesland en Regio Alkmaar.

De begeleidingsgroep is als volgt samengesteld:

- | | | |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------|
| • Edwin Rem | Provincie Noord-Holland | |
| • Tom Lips | Provincie Noord-Holland | |
| • Maartje van de Ven | Provincie Noord-Holland | |
| • Cees Brinkman | Ontwikkelingsbedrijf NHN | |
| • Nico Meester | Gemeente Hoorn | Regiotrekker West-Friesland |
| • Huig den Hollander | Gemeente Hollands Kroon | Regiotrekker Kop van NH |
| • Corlien Moleman | Gemeente Heiloo | Regiotrekker Regio Alkmaar |