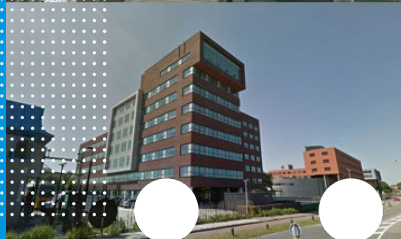


stec groep

Resultaten raming
ruimtebehoefte
werklocaties NHN
tot 2030 en 2040

Eindpresentatie



Stec Groep

Evert-Jan de Kort, Jasper Beekmans, Peter Stopel & Callum Lewis
26 januari 2021



Inhoud

- Proces
- Methode
- Resultaten
- Conclusies en hoe verder?



Traject in vijf stappen

Stap 1: Vliegende start, werkafspraken en eerste werksessie over raming

Start: 15 juni (8 juli bestuurlijk)

Stap 2: Haarscherpe regiofoto voor grondige bottom-up opbouw ramingsmodel

1^e uitlegbijeenkomst 13 augustus

1^e bestuurlijke uitlegbijeenkomst 19 augustus

Stap 3: Concept raming en behoefteconfrontatie

2^e uitlegbijeenkomst 23 september

(ambtelijk)
2^e uitlegbijeenkomst oktober (bestuurlijk)

Stap 4: Marktconsultatie concept behoefte-raming en planningsopgave

21 en 22 oktober: drie marktsessies

Stap 5: Definitieve behoefte-raming en planningsopgave

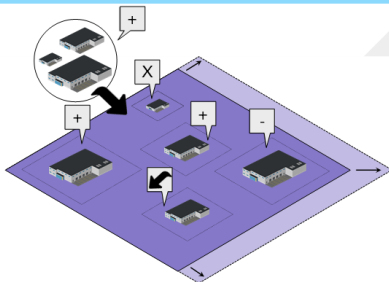
November: presentatie resultaten

Afronding/oplevering rapport (4 d

Eindpresentaties 16 dec, 6 januari

1

Uitbreidingsvraag



Wat is het?

Vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, als gevolg van natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.

Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?

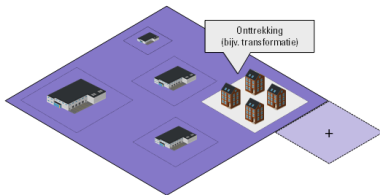
Via Bedrijfslocatiemonitor (BLM) methodiek, ontwikkeld door het CPB. Basis voor deze methodiek is werkgelegenheid. Zie ook bijlage 1.

Recent voorbeeld in Noord-Holland Noord

Alle uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Bijvoorbeeld nieuwbouw GVT op Boekelermeer in Alkmaar.

2

Vervangingsvraag



Wat is het?

Vraag naar bedrijventerrein als gevolg van onttrekking van een deel de huidige voorraad aan bedrijventerreinen (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie).

Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?

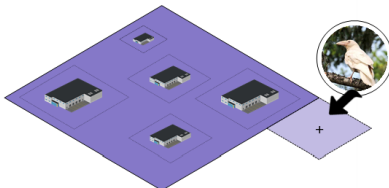
Inventarisatie van plannen voor onttrekkingen (transformaties) onder alle gemeenten.

Recent voorbeeld in Noord-Holland Noord

Transformatie van bedrijfsgebouwen veilingterrein naar woonwijk met voorzieningen 'De Nieuwe Veilig' in Noord-Scharwoude

3

Additionele vraag



Wat is het?

Vraag naar bedrijventerrein die niet direct te 'voorspellen' is via prognosemethodiek. Het gaat veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard.

Hoe bepalen we deze ruimtecomponent?

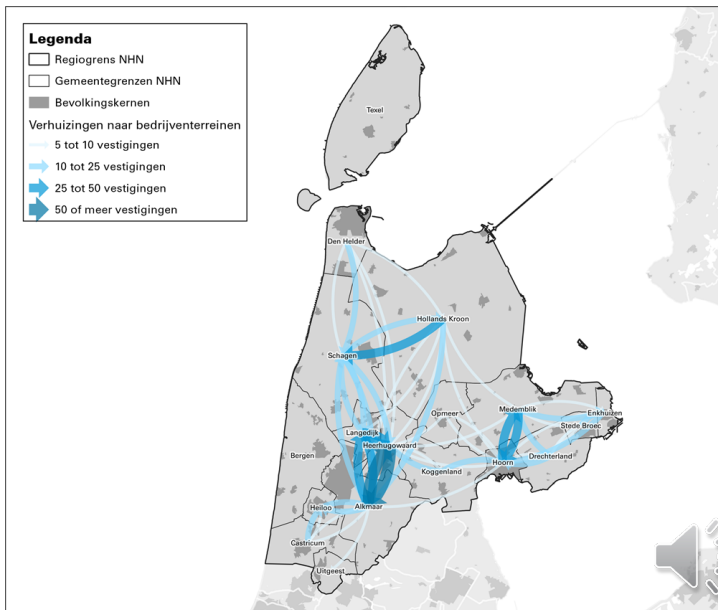
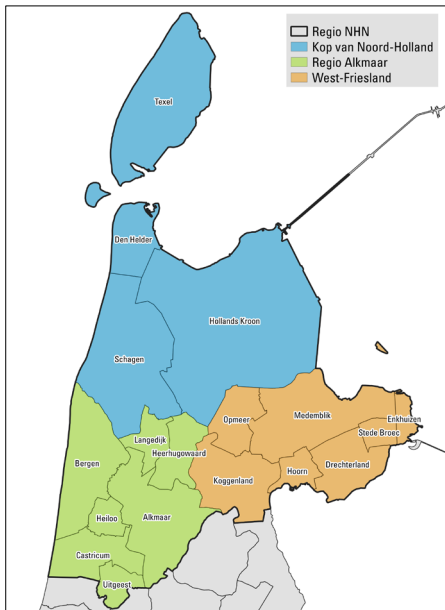
Inschatting op basis van bestaande onderzoeken, maar ook veelal niet direct kwantificeerbaar.

Recent voorbeeld in Noord-Holland Noord

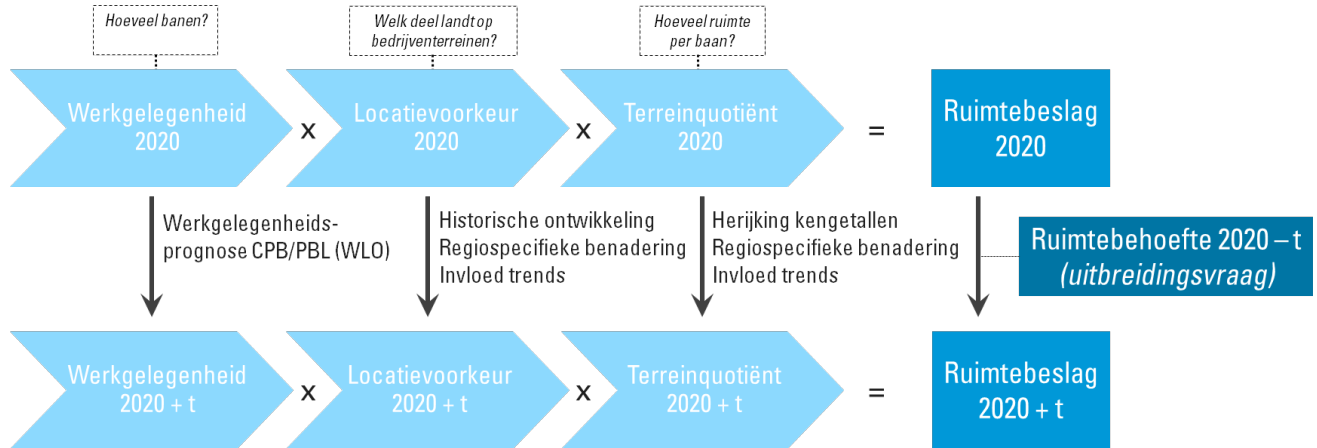
Nieuwbouw datacenter Microsoft op Agriport A7 in Middenmeer



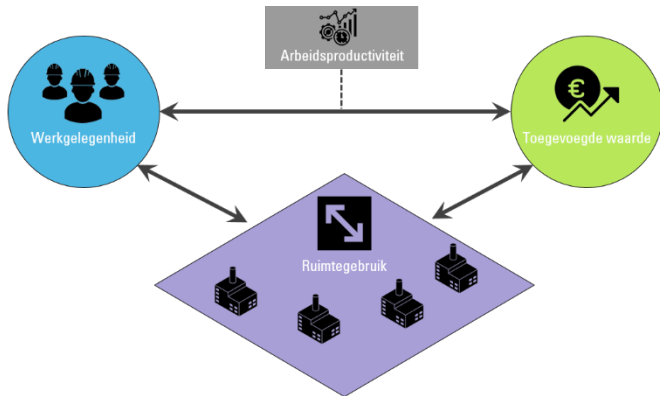
Raming voor 3 regio's



Uitbreidingsvraag op basis van werkgelegenheid...



...en nauwkeurige inschatting trends & consultatie



Groei Toegevoegde waarde door:

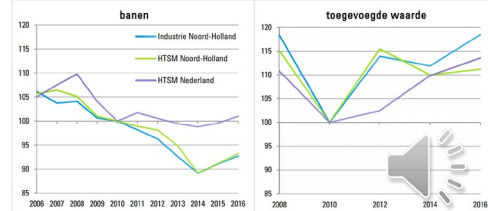
- Meer mensen die werken
- Mensen die meer werken
- Groei arbeidsproductiviteit

Groei arbeidsproductiviteit door:

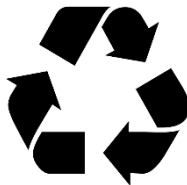
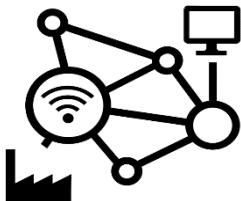
- Technologie (o.a. digitalisering)
- Beter opgeleide beroepsbevolking
- Kapitaalintensiteit productie (o.a. robotisering)



Figuur 10: Banen en toegevoegde waarde HTSM Noord-Holland in perspectief (2010=100)

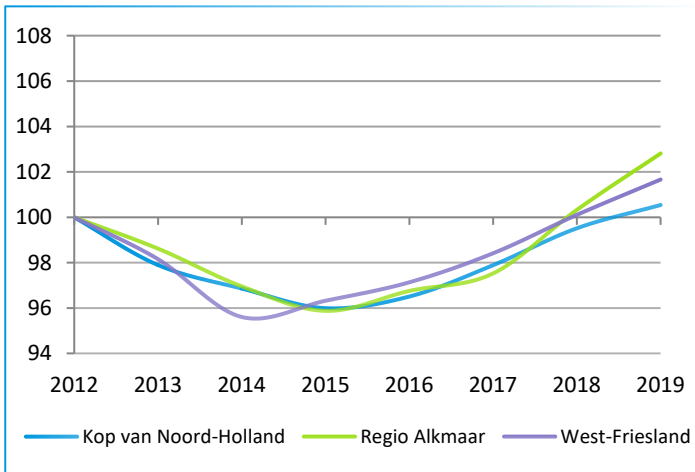


Bron: LISA, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2017.

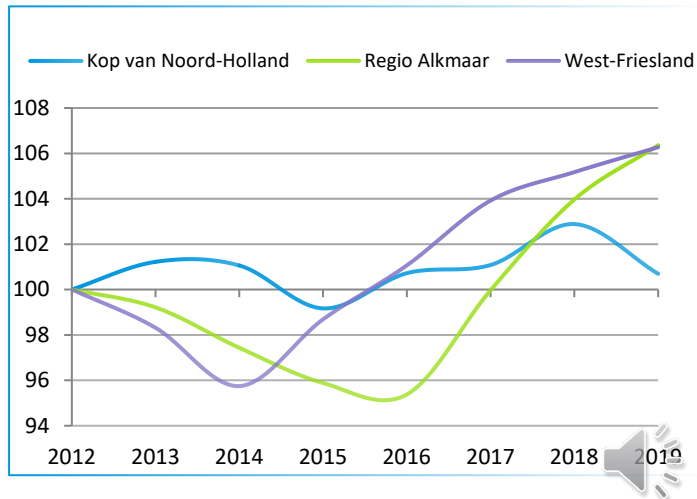


Werkgelegenheid: ontwikkeling regio's

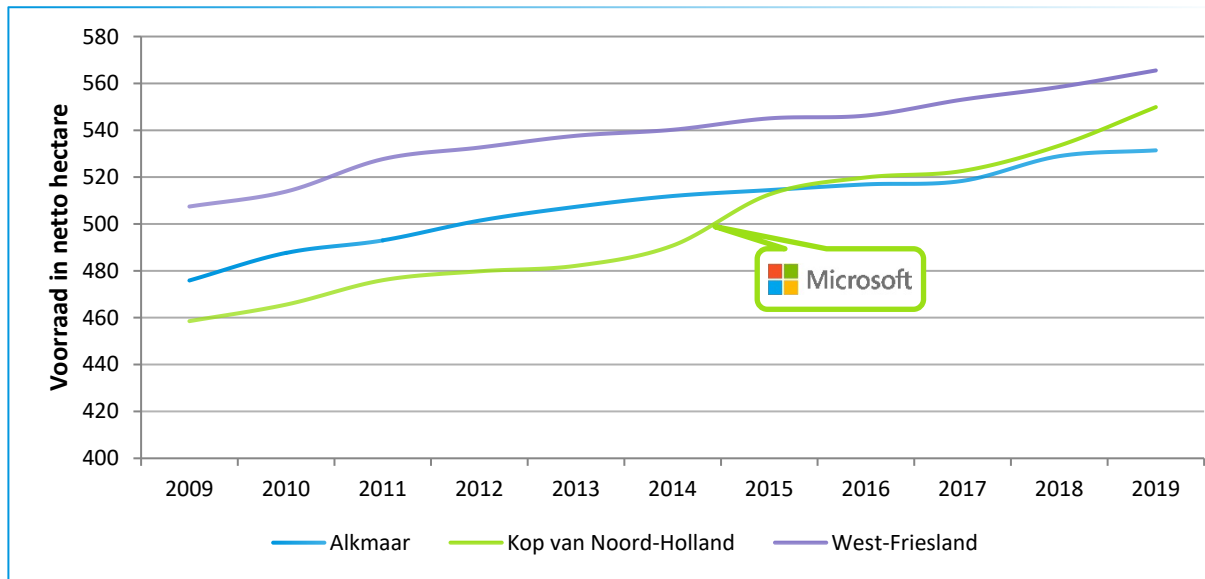
Totaal aantal banen per regio, index (2012=100)



Aantal banen op bedrijventerreinen per regio, index (2012=100)

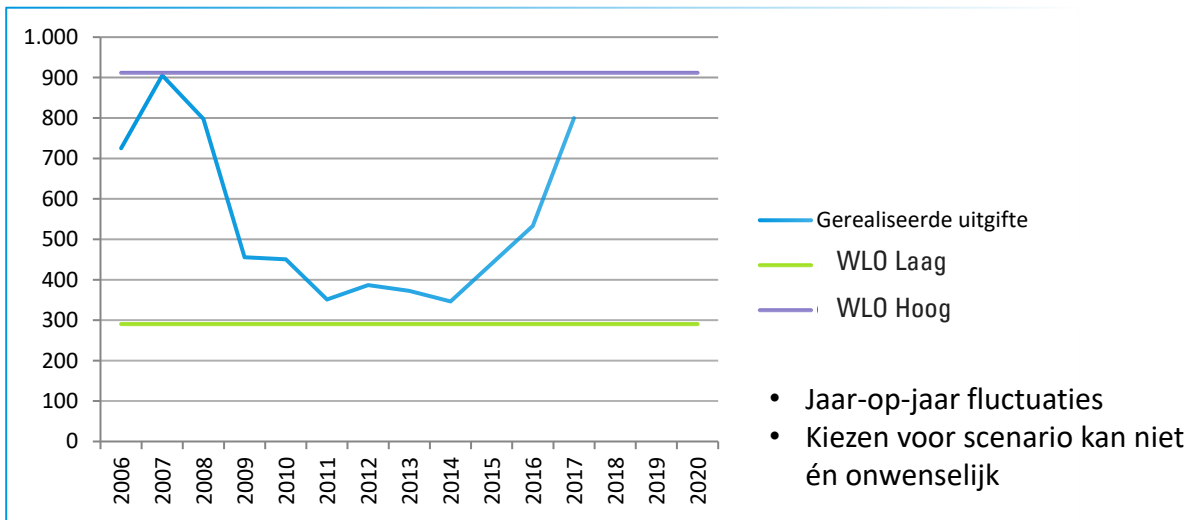


Areaal groeit in Kop van N-H het hardst sinds 2009



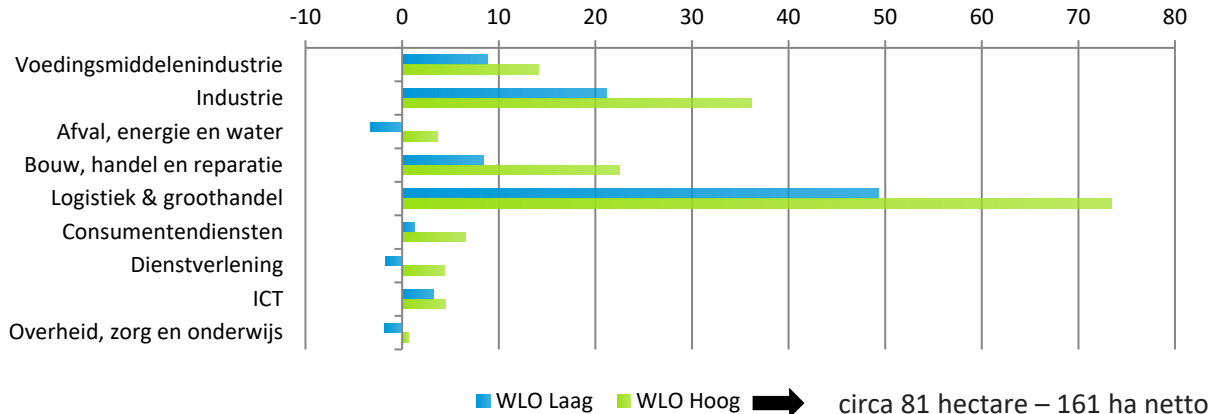
Raming uitbreidingsvraag in bandbreedte

Raming BLM periode 2001-2020 (CPB/PBL, 2005) versus uitgifte (IBIS), voor Nederland in netto hectares



Resultaten uitbreidingsvraag NHN

Uitbreidingsvraag NHN – 2020 tot 2030 – in netto hectare

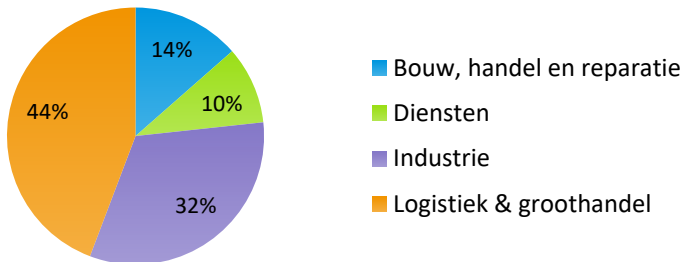


Interpretatie van negatieve ruimtevraag

- Uit eerder onderzoek blijkt dat bedrijven pas bij circa 50% werkgelegenheidsverlies ruimte gaan afstoten, en bij circa 70% gaan verhuizen. Of en op welk moment ruimte daadwerkelijk vrij gaat vallen is dus niet zeker.
- Raming gaat wel uit van saldobenadering: vrijkomende ruimte wordt ingevuld door ruimtevragende sectoren.

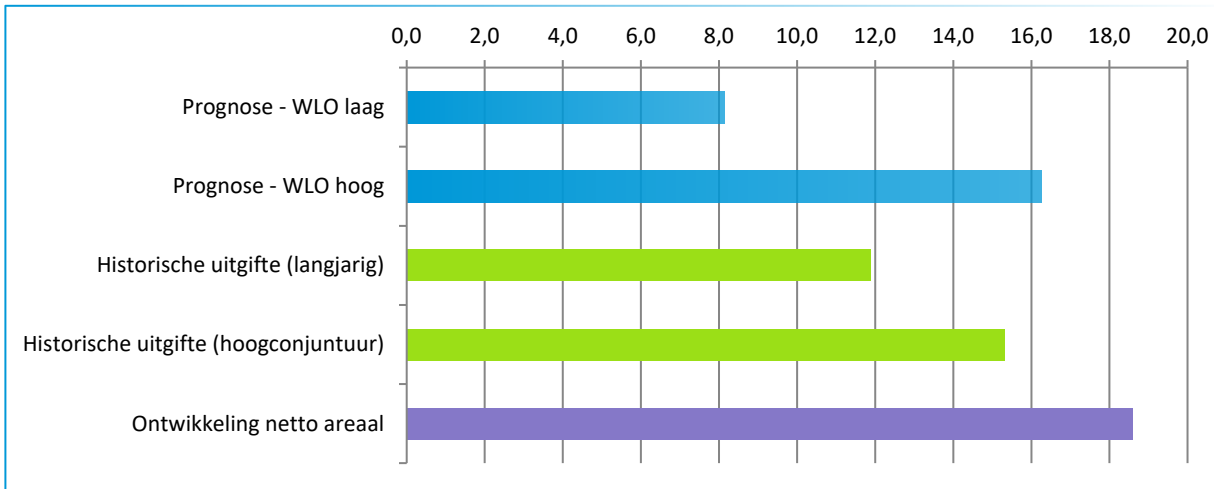


Uitbreidingsvraag NHN uitgesplitst naar vier hoofdsegmenten



Raming in historisch perspectief

In netto hectare per jaar in periode 2020 tot 2030



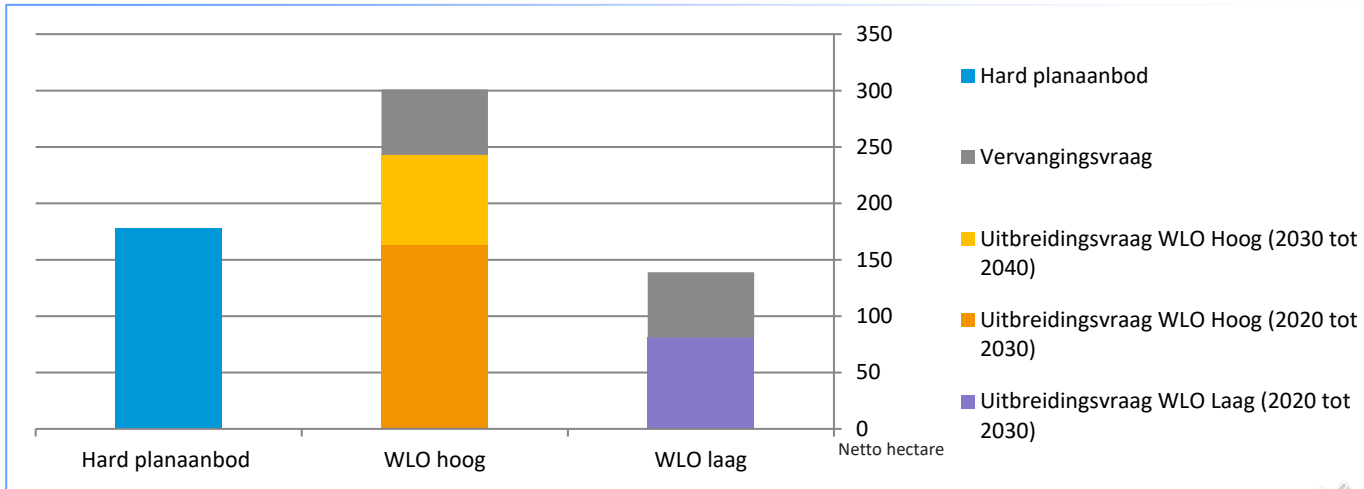
Raming: 2020 tot 2030

Historische uitgifte: 2009 t/m 2019

Ontwikkeling areaal (o.b.v. BAG): 2009 t/m 2019

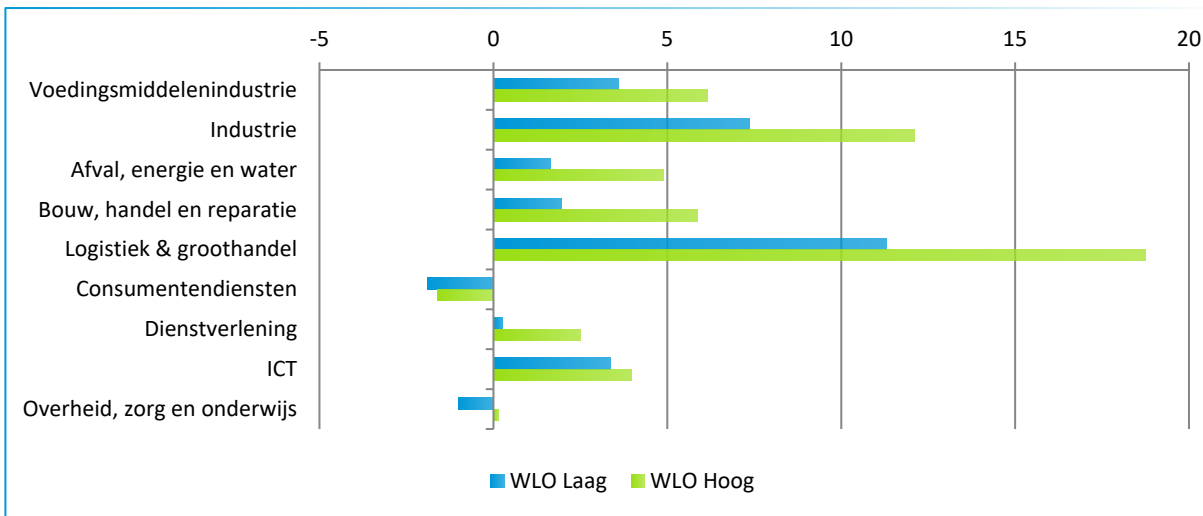


Confrontatie vraag en aanbod (NHN)



Uitbreidingsvraag regio De Kop (circa 26 tot 53 hectare)

Uitbreidingsvraag Kop van Noord-Holland – 2020 tot 2030 – in netto hectare




Vervangingsvraag regio De Kop

- In totaal 8 hectare
- Daarnaast mogelijk nog solitaire locaties die worden getransformeerd?

Gemeente	Bedrijventerrein	Programma	Omvang	Status
Den Helder	Westoever	PM	7 hectare	Onderzoeksfase
Schagen	Solitaire locatie (?)	PM	1 hectare	Onderzoeksfase
<i>Totaal</i>			8 hectare	



Additionele vraag regio De Kop (kwalitatief)

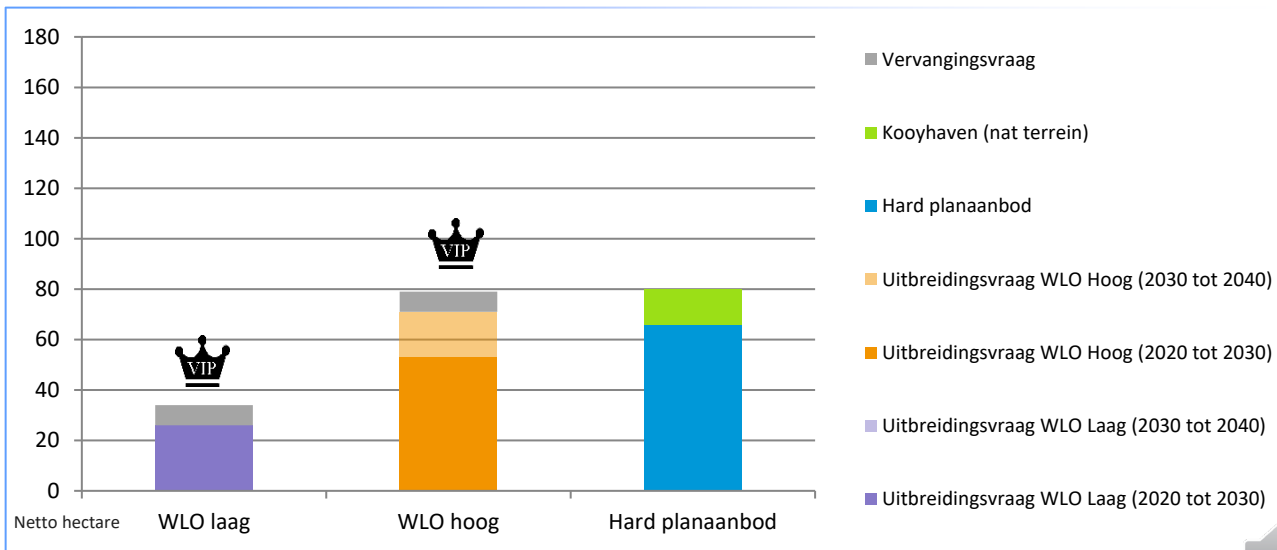
Type additionele vraag	Additionele vraag in Kop van Noord-Holland
 Unieke vestigers/ontwikkelingen	Den Helder kan met de haven inspelen op de toename in dynamiek in de offshore sector. Bedrijven die bouwen aan offshore windmolens kunnen leiden tot additionele vraag in de regio, en Den Helder in het bijzonder. Ook zal een eventuele uitbreiding van de activiteiten van defensie in de haven van Den Helder kunnen leiden tot additionele vraag. Daarnaast draagt het maritieme en offshore cluster aan bij dat Den Helder potentie heeft om trends zoals de productie van waterstof en opslag van CO ₂ te faciliteren. Dit kan leiden tot ruimtevrage van nieuwe partijen die nu nog onvoldoende geraamd zijn in de kwantitatieve raming. Dit kan effect hebben op de ruimtevrage, maar volgens geluiden opgehaald tijdens de marktconsultatie zullen deze ontwikkelingen niet de komende tien jaar al spelen. Eventuele effecten zijn dus vooral op lange termijn te verwachten.

Verdere uitwerking:

Inschatting effect op ruimtebehoefte tot 2030			Inschatting zekerheid trend/ontwikkeling		
sterk effect	matig effect	klein effect	(enige) zekerheid	onzeker	erg onzeker



Kwantitatieve confrontatie regio De Kop



Kwalitatieve confrontatie vraag en aanbod: methode

1. Bereikbaarheid	2. Gebruiksmogelijkheden	3. Arbeidsmarkt	4. Omgevingskwaliteit
<ul style="list-style-type: none"> • Autobereikbaarheid • Multimodaliteit (spoor, water) • OV-bereikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Milieucategorie • Kavelomvang 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschikbaarheid beroepsbevolking 	<ul style="list-style-type: none"> • Mate van stedelijkheid

Categorie	Toelichting
Rood (< 30%)	Niet geschikt, voldoet niet aan cruciale markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.
Oranje (30% - 59%)	Markttechnisch ongeschikt. Voldoet niet aan het merendeel van de markttechnische eis(en) die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.
Groen (60% - 89%)	Geschikt, voldoet aan belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep.
Donkergroen (90% - 100%)	Voldoet markttechnisch aan alle eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.



Kwalitatieve confrontatie regio De Kop

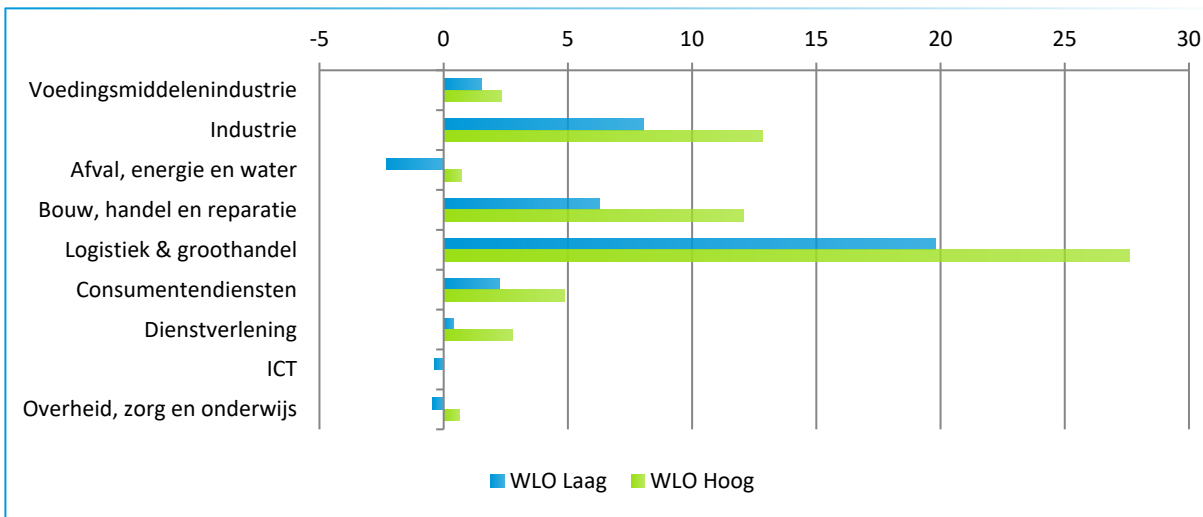
Zowel aanbod als vraag in netto hectares

			Bouw, handel en reparatie	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
			Uitbreidingsvraag tot 2030			
			2 tot 6 ha	1 tot 5 ha	13 tot 23 ha	11 tot 19 ha
			Uitbreidingsvraag tot 2040			
Gemeente ▼	Bedrijventerrein ▼	Uitgeefbaar ▼	-3 tot 3 ha	-3 tot 4 ha	-10 tot 4 ha	-2 tot 9 ha
Den Helder	De Dogger	4,2				
Den Helder	Kooypunt	15,6				
Hollands Kroon	Agriport A7	11,3				
Hollands Kroon	Hoornseweg	1,5				
Hollands Kroon	Kooyhaven	14,0				
Hollands Kroon	Kruiswijk	3,8				
Hollands Kroon	Robbenplaat	22,5				
Schagen	Lagedijk	6,0				
<i>Overig aanbod (niet beoordeeld)</i>		1,2	-	-	-	



Uitbreidingsvraag Regio Alkmaar (circa 33 tot 62 hectare)

Uitbreidingsvraag regio Alkmaar – 2020 tot 2030 – in netto hectare





Vervangingsvraag Regio Alkmaar

- Samen circa 30-35 hectare (inschatting/indicatief, gezien zekerheid in omvang en termijn)

Gemeente	Bedrijventerrein	Programma	Omvang	Status
Alkmaar	Alkmaars Kanaal	Gemengd	25-30 hectare	Raadsbesluit
Heerhugowaard	Stationsgebied (Zandhorst I/Beveland)	Gemengd	?	Raadsbesluit
Heerhugowaard	De Frans	Gemengd	?	Raadsbesluit
Totaal			30-35 (?)	



Additionele vraag regio Alkmaar (kwalitatief)

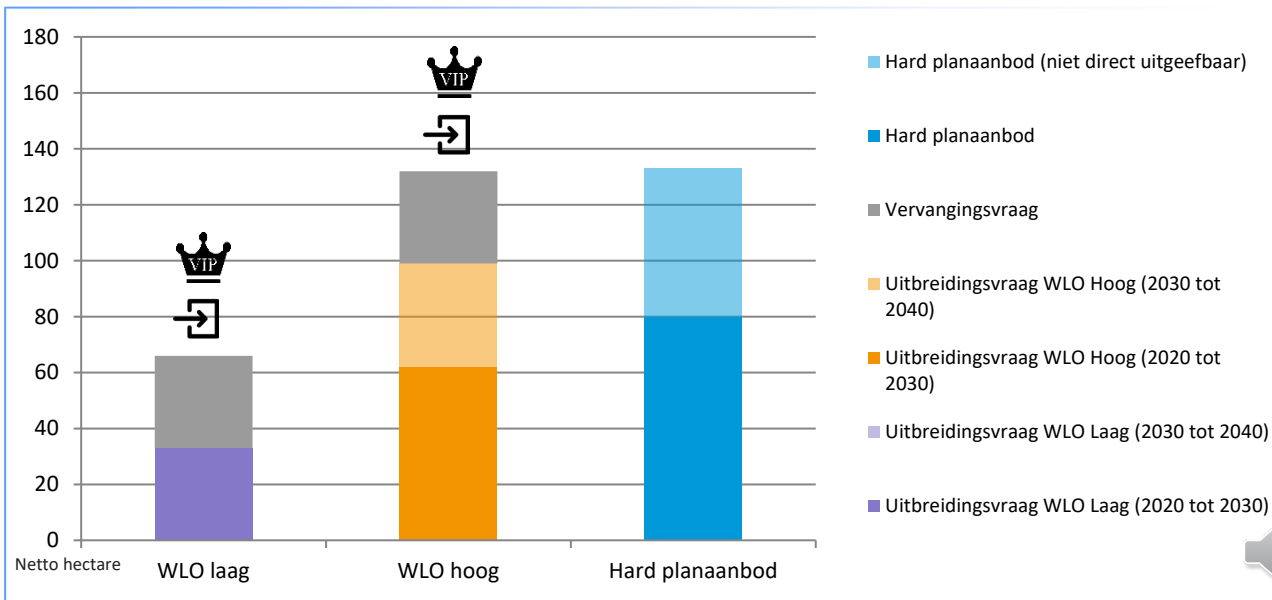
Type additionele vraag		Additionele vraag in Regio Alkmaar
	Unieke vestigers/ontwikkelingen	Heel concreet zijn de realisatie van het opstelsterrein van ProRail en de uitbreiding van Alton op de Vaandel in Heerhugowaard. Dit levert ruimtevraag op die niet in de prognose is meegenomen.
	Potentiële overflow MRA	Met name Alkmaar is, vanwege ligging aan A9 en beschikbaarheid van kavels voor grootschalige bedrijven in hogere milieucategorieën, in potentie interessant voor vestigers die zich buiten de MRA oriënteren. Zie ook de tabel in paragraaf 5.1.

Verdere uitwerking:

Inschatting effect op ruimtebehoefte tot 2030			Inschatting zekerheid trend/ontwikkeling		
sterk effect	matig effect	klein effect	(enige) zekerheid	onzeker	erg onzeker



Kwantitatieve confrontatie regio Alkmaar



Regio Alkmaar: 40% harde planvoorraad niet direct uitgifbaar

Gemeente	Terrein	Hard niet direct uitgifbaar aanbod	Toelichting
Alkmaar	Boekelermeer	32,0	Grond nog niet bouwrijp.
Heiloo	Boekelermeer	2,1	Grond nog niet bouwrijp.
Heerhugowaard	De Vaandel	19,0	<ul style="list-style-type: none">• 4 hectare uitgegeven als zonneweide• 7 hectare voor ProRail opstellocatie• 8 hectare gemengd woon-werk gebied
TOTAAL	-	53,1	-



Kwalitatieve confrontatie regio Alkmaar

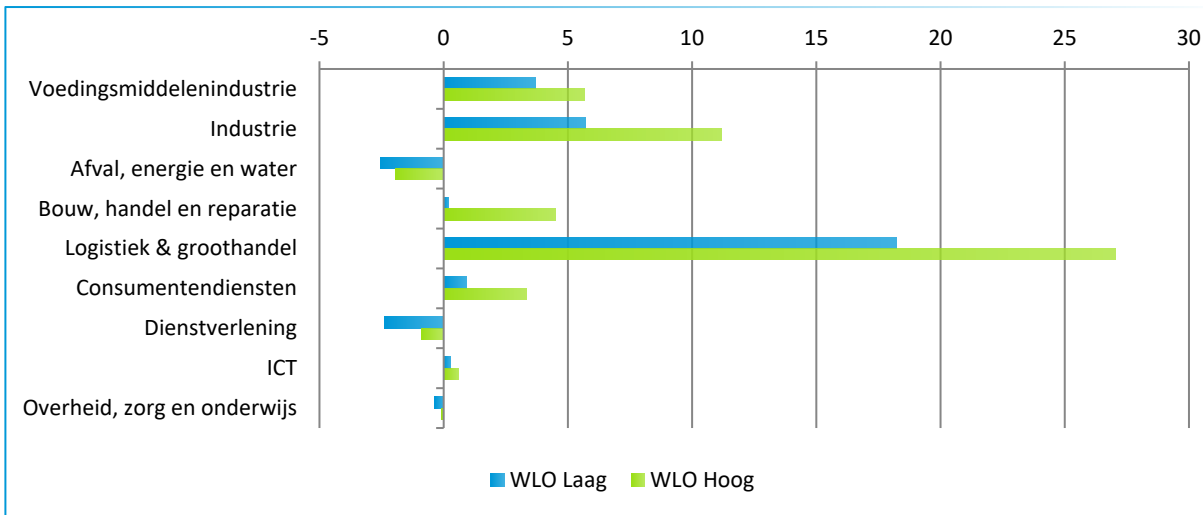
Zowel aanbod als vraag in netto hectares

			Bouw, handel en reparatie	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
			Uitbreidingsvraag tot 2030			
			6 tot 12 ha	2 tot 8 ha	7 tot 16 ha	20 tot 28 ha
			Uitbreidingsvraag tot 2040			
Gemeente ▼	Bedrijventerrein ▼	Uitgeefbaar ▼	-4 tot 8 ha	-4 tot 9 ha	-13 tot 3 ha	0 tot 17 ha
Alkmaar	Boekelermeer	31,0				
Heerhugowaard	De Scheg (Broekhorn)	4,2				
Heerhugowaard	De Vaandel	12,0				
Heerhugowaard	Westpoort	11,0				
Heiloo	Boekelermeer	3,4				
Langedijk	Breekland	17,5				
<i>Overig aanbod (niet beoordeeld)</i>		<i>1,3</i>	-	-	-	-



Uitbreidingsvraag regio West-Friesland (circa 22 tot 48 hectare)

Uitbreidingsvraag West-Friesland – 2020 tot 2030 – in netto hectare



Vervangingsvraag regio West-Friesland

- Samen circa 25 hectare
- Monitoring voor precieze vervangingsvraag

Gemeente	Bedrijventerrein	Programma	Omvang	Status
Hoorn	Berkhouterweg	Gemengd	7 hectare	Planvorming
Hoorn	Gildenweg	PM	18 hectare	Onderzoeksfase
<i>Totaal</i>			25 hectare	



Additionele vraag regio West-Friesland (kwalitatief)

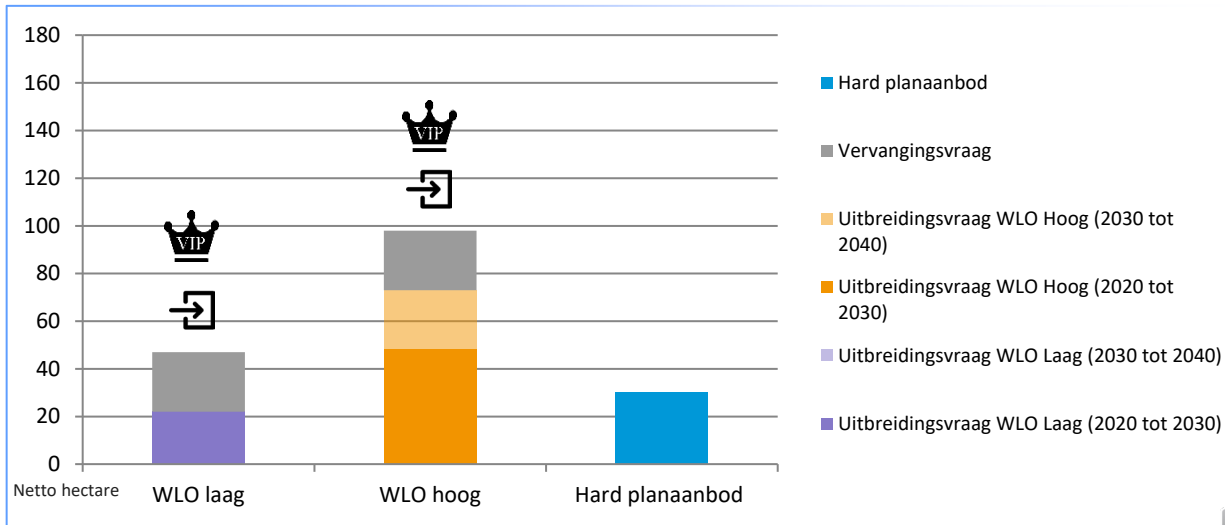
	Type additionele vraag	Additionele vraag in West-Friesland
	Unieke vestigers/ontwikkelingen	De regio kent een relatief groot aantal agrifoodbedrijven en andere bedrijven met een forse logistiek component. De trend dat ketens van deze bedrijven steeds korter worden, en de veranderende ruimtevraag bij logistieke bedrijven kunnen voor extra uitbreidingsvraag zorgen (zie ook de tabel in paragraaf 5.1).
	Potentiële overflow MRA	Door de ligging aan de A7 zou Hoorn in potentie in beeld kunnen komen voor bedrijven die door de forse druk op bedrijventerreinen in de MRA een uitwijkmogelijkheid zoeken. Hoorn heeft hierbij wel concurrentie van Baansteede Noord in Purmerend en Agriport in Hollands Kroon, zo schatten we in. Het is echter niet ondenkbaar dat bedrijven (ook grotere ruimtevragers) zich oriënteren op Hoorn en omgeving.

Verdere uitwerking:

Inschatting effect op ruimtebehoefte tot 2030			Inschatting zekerheid trend/ontwikkeling		
sterk effect	matig effect	klein effect	(enige) zekerheid	onzeker	erg onzeker



Kwantitatieve confrontatie regio West-Friesland



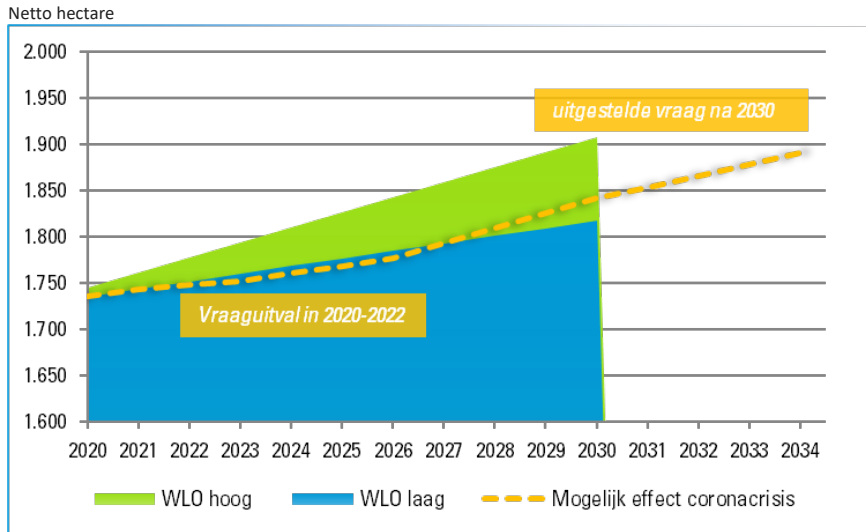
Kwalitatieve confrontatie regio West-Friesland

Zowel aanbod als vraag in netto hectares

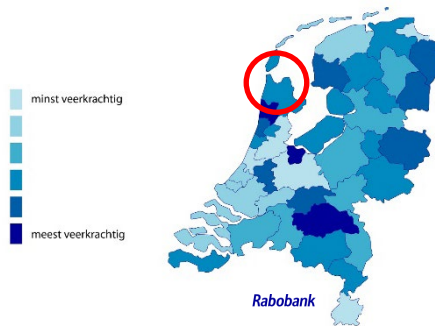
			Bouw, handel en reparatie	Diensten	Industrie	Logistiek & groothandel
			Uitbreidingsvraag tot 2030			
			0 tot 5 ha	-2 tot 3 ha	7 tot 15 ha	18 tot 27 ha
			Uitbreidingsvraag tot 2040			
Gemeente ▼	Bedrijventerrein ▼	Uitgeefbaar ▼	-7 tot -1 ha	-3 tot 2 ha	1 tot 13 ha	-2 tot 11 ha
Drechterland	Zuiderkogge	1,4				
Enkhuizen	Schepenwijk	2,5				
Hoorn	Schelphoek	1,2				
Hoorn	Zevenhuis	20,6				
Medemblik	Overspoor	1,2				
<i>Overig aanbod (niet beoordeeld)</i>		<i>3,0</i>	-	-	-	-



Impact corona (NHN)

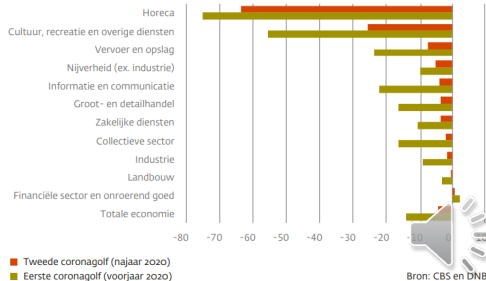


2^e ronde-effecten nog niet zichtbaar: hogere werkloosheid, krappere financiële condities, uitstel investeringen, toename faillissementen



Figuur 3 Initiële verlies aan toegevoegde waarde per sector tijdens de eerste en tweede golf

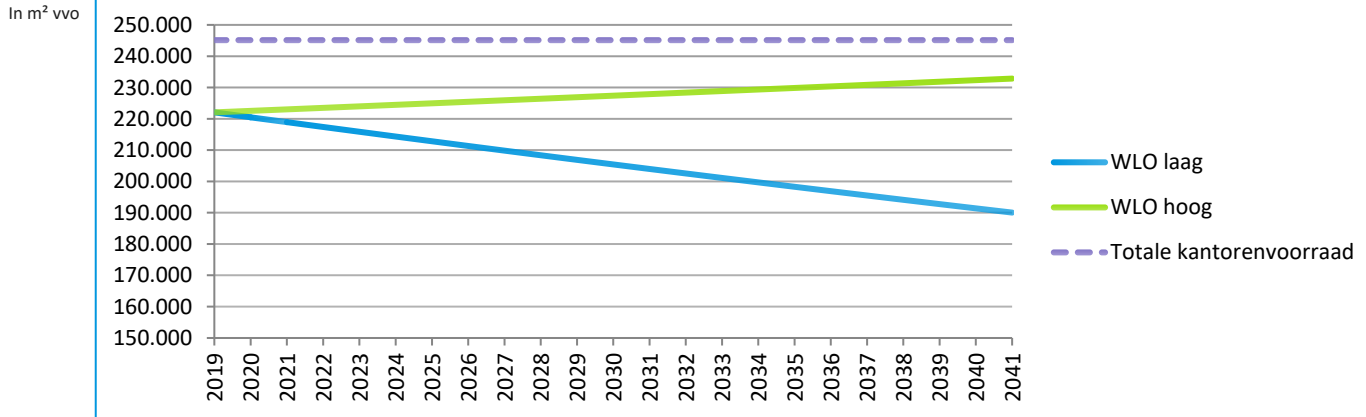
Procentuele mutaties ten opzichte van de situatie van voor de pandemie



Resultaten: behoefteraming kantoren



Raming kantoorlocaties



- Huidige voorraad kantoren op kantoorlocaties volstaat kwantitatief ruimschoots (nog exclusief harde plancapaciteit)
- Kwalitatief kan nog behoefte zijn (OV-knooppunten)



Conclusies en hoe verder?



Hoe verder? Van raming naar programmering

1. Doel helder: waar werken we samen aan en waarom. Stel toekomstbeeld werklocaties op
2. Raming is in een bandbreedte: focus niet op een getal
3. Completeer de bandbreedte met additionele vraagcomponenten
4. Werk een regionaal en vraaggericht handelingsperspectief om flexibel te kunnen reageren op veranderende vraag.
5. Stevige en slagvaardige regionale samenwerking (met input georganiseerd bedrijfsleven) als basis voor adaptieve programmering



Hoe verder? Van raming naar programmering

Regio	Toelichting
De Kop	<ul style="list-style-type: none"> • Kwantitatief voldoende tot 2030 en 2040, maar lokaal wel opgaven. In bijzonder Texel en Schagen. Duidelijke afspraken over maken binnen programmering. Bijv. klein hectarepotje reserveren voor sterk lokaal gewortelde ruimtevragers. Wel binnen kaders V/A-confrontatie! • Potentieel grote additionele vraag. Precieze omvang lastig te ramen. Keuze maken: welke ontwikkelingen wil regio faciliteren? Zo meer grip krijgen op omvang en inspanning.
Alkmaar	<ul style="list-style-type: none"> • In lage scenario voldoende aanbod, in hoge scenario mogelijk tekort, zeker als vervangingsvraag en instroom vanuit MRA optreedt. • Sterke propositie naar bedrijven die steeds meer in knel komen in MRA (groot, HMC). Vraagt wel betere onderlinge positionering van drie grote locaties: Breekland, De Vaandel en Boekelermeer. • Om toekomstige tekorten te voorkomen bijv. afspreken dat met nieuw terrein gestart kan worden als 70% van Boekelermeer is uitgegeven. • Kantoren: kwantitatief ruim voldoende. Op beste plekken mogelijk tekorten en aanvullende behoefte. Vraagt onttrekkingen elders.
WFR	<ul style="list-style-type: none"> • Onvoldoende aanbod om uitbreidingsvraag te bedienen in hoge scenario. In lage scenario ook al tekort als verwachte vervangingsvraag optreedt. Bovendien potentiële instroom vanuit MRA. Daarbij wel concurrentie met andere locaties langs A7, zoals Baansteer Noord. • Kwalitatieve discrepantie: 2/3 aanbod op Zevenhuis, dat nu niet zonder meer de vraag vanuit grote industrie en logistiek kan bedienen (gros van de uitbreidingsvraag). Afspraken maken hoe kwalitatieve match te verbeteren.

Bovenregionale afstemming

- De drie subregio's zijn geen eilanden. Duidelijke dynamiek tussen de regio's, bijvoorbeeld aan de randen (Schagen en noordkant regio Alkmaar) en langs de belangrijkste infrastructurele assen (N23/Westfrisiaweg, A7-corridor).



Dank voor uw aandacht!

Evert-Jan de Kort (e.dekort@stec.nl, 06-52567974)

Jasper Beekmans (j.beekmans@stec.nl, 06-52710590)

