

**stec
groep**

Herstructurerings- opgave bedrijventerreinen MRA



Stec Groep aan MRA

Jasper Beekmans en Evert-Jan de Kort
28 juni 2018

Inhoud

- Interactief deel
 - Aanleiding
 - Aanpak
 - Resultaten analyses
 - Conclusie en aanbevelingen
 - Discussie aan de hand van vragen
-

Interactief: pak uw mobiel

→ www.menti.com

Aanleiding onderzoek

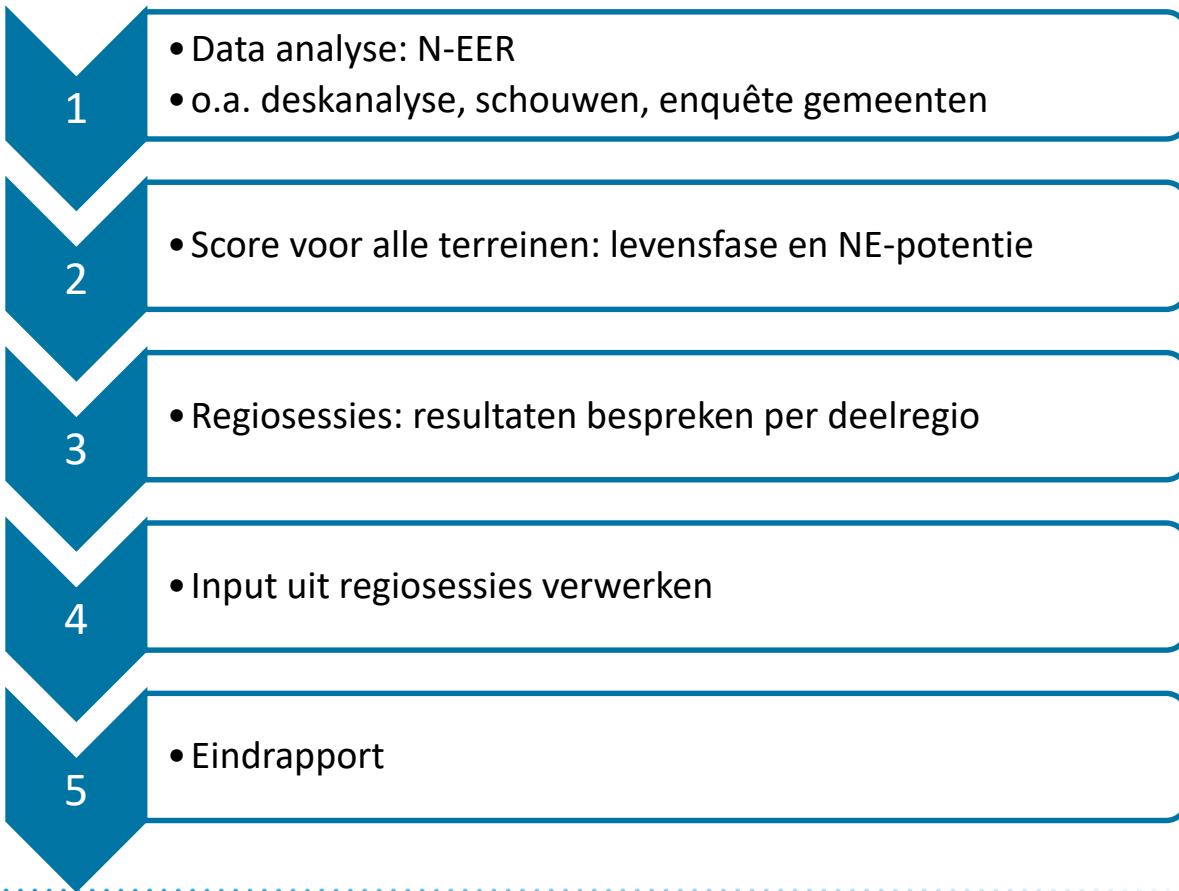
Behoeftte aan nieuwe inzichten

- Tien jaar geleden voor het laatste geïnventariseerd
 - Inmiddels circa 70% van terreinen/areaal maatregelen toegepast (denk aan HIRB)
 - Nieuwe trends die op terreinen afkomen: 'next economy'. Wat betekent dat voor terreinen in de MRA?
 - Wat is de huidige (herstructurerings)opgave?
 - Welke instrumenten passen daarbij? En: rol PHB/HIRB?
-

Aanpak



Aanpak



N-EER model

Next Economy Effectrapportage (N-EER)

A. Werkgelegenheid & economie

Ontwikkeling banen

Aantal banen

Banendichtheid

Toegevoegde waarde

B. Marktwarde & dynamiek

Aanbod

Opname

Huurprijs

C. Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid

Externe bereikbaarheid

Uitstraling/beeldkwaliteit

Bouwhoogte

D. Ruimtelijke randvoorwaarden

Multimodaliteit

Gebruiksmogelijkheden

Digitale infrastructuur

E. Organisatorische randvoorwaarden






Samenwerking

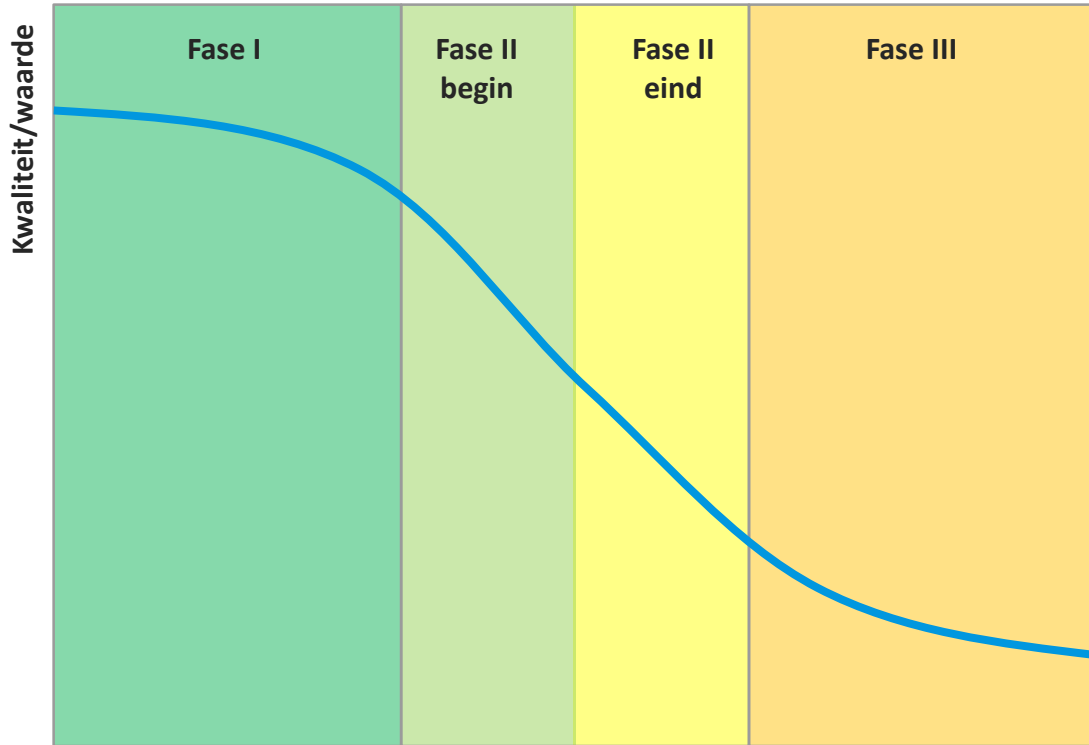
Voorzieningen

Arbeidsmarkt

Circulair

Vertaling naar locatieprofiel per terrein

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



Tijd

Fase I	Fase II	Fase III
Hoge (economische) waarde. Geen/nauwelijks veroudering. Alleen lichte ingrepen zoals face lift.	Veroudering merkbaar. Ingrepen variëren van revitalisering tot zware revitalisering. NE-potentie kan worden gebruikt voor prioritering.	Zwaar verouderd. Zeer zware ingrepen (herprofilering) nodig om functie te behouden. Functiewijziging en transformatie zijn voor sommige locaties realistisch.

Belangrijke uitgangspunten

Beoordelingen van terreinen, geen alomvattend oordeel

Portefeuille van terreinen belangrijk voor regionale/lokale economie: verschillende kwaliteiten terreinen nodig

Niet elk terrein hoeft er keurig aangeharkt bij te liggen, juist ook behoefte aan terreinen waar dat niet het geval is. **Fase III ≠ slecht!**





Economische invalshoek (naast andere invalshoeken: ruimtelijke, bereikbaarheid, et cetera)

Acties/instrumenten altijd maatwerk per terrein

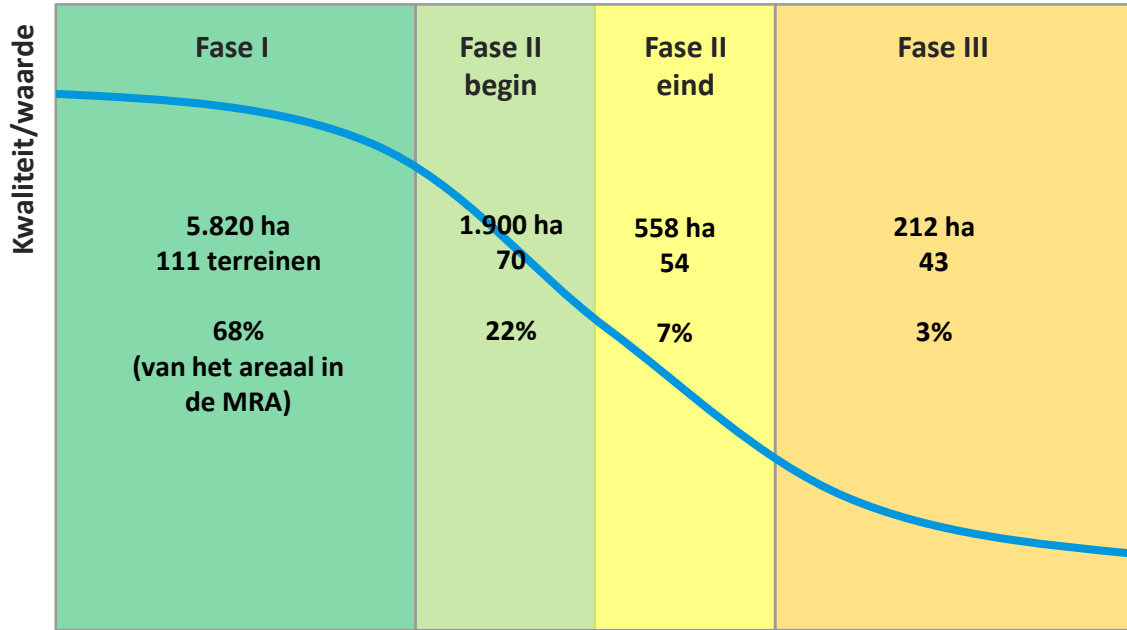
Resultaten



Belang van bedrijventerreinen MRA

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

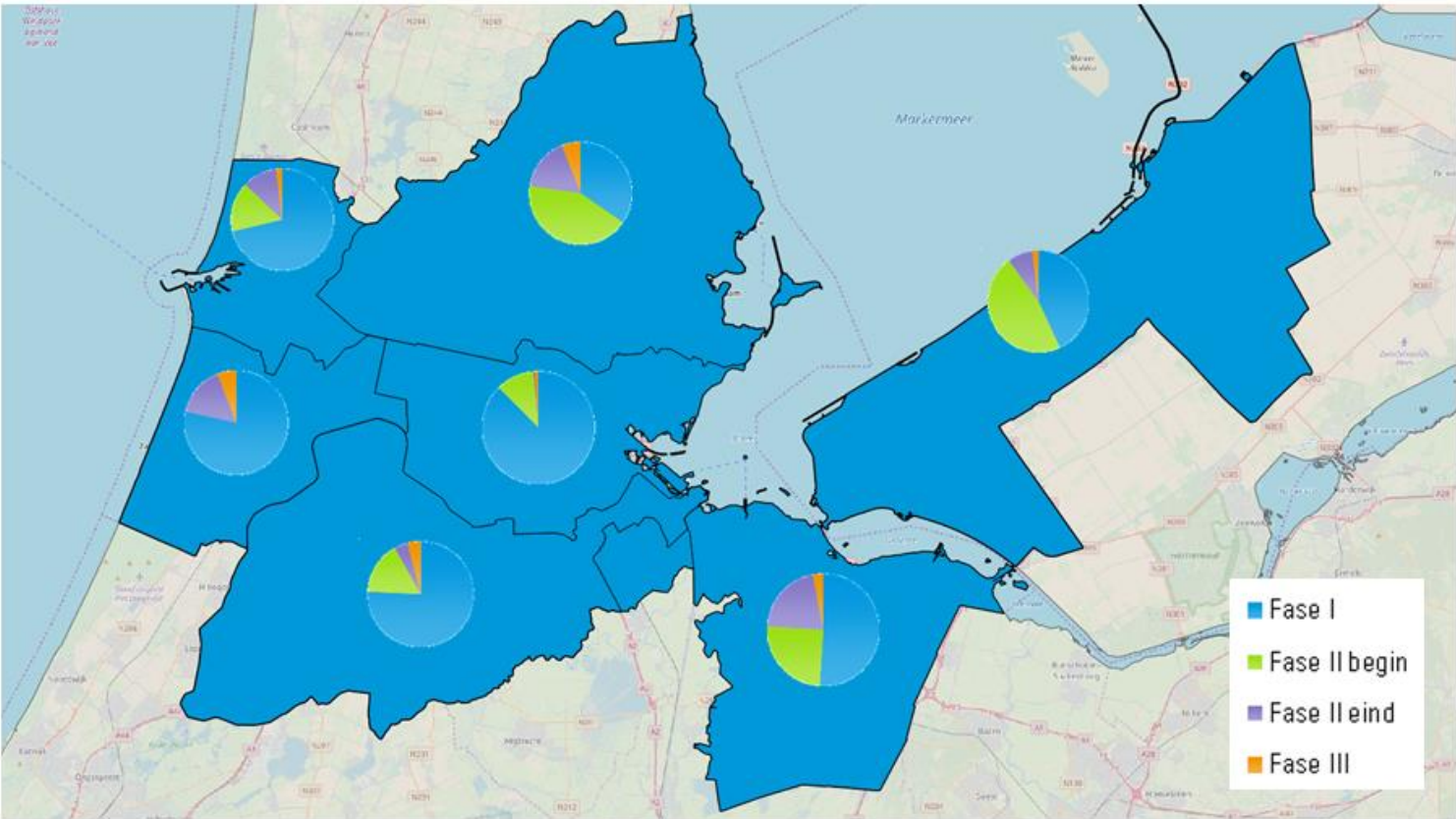
Opgave: terreinen op de levenscyclus



Tijd

Fase I	Fase II	Fase III
Hoge (economische) waarde. Geen/nauwelijks veroudering. Alleen lichte ingrepen zoals face lift en (duurzaam) beheer.	Veroudering merkbaar. Ingrepen variëren van revitalisering (fase II begin) tot zware revitalisering (fase II eind).	Zwaar verouderd. Zeer zware ingrepen (herprofilering) nodig om functie te behouden. Functiewijziging en transformatie zijn voor sommige locaties realistisch.

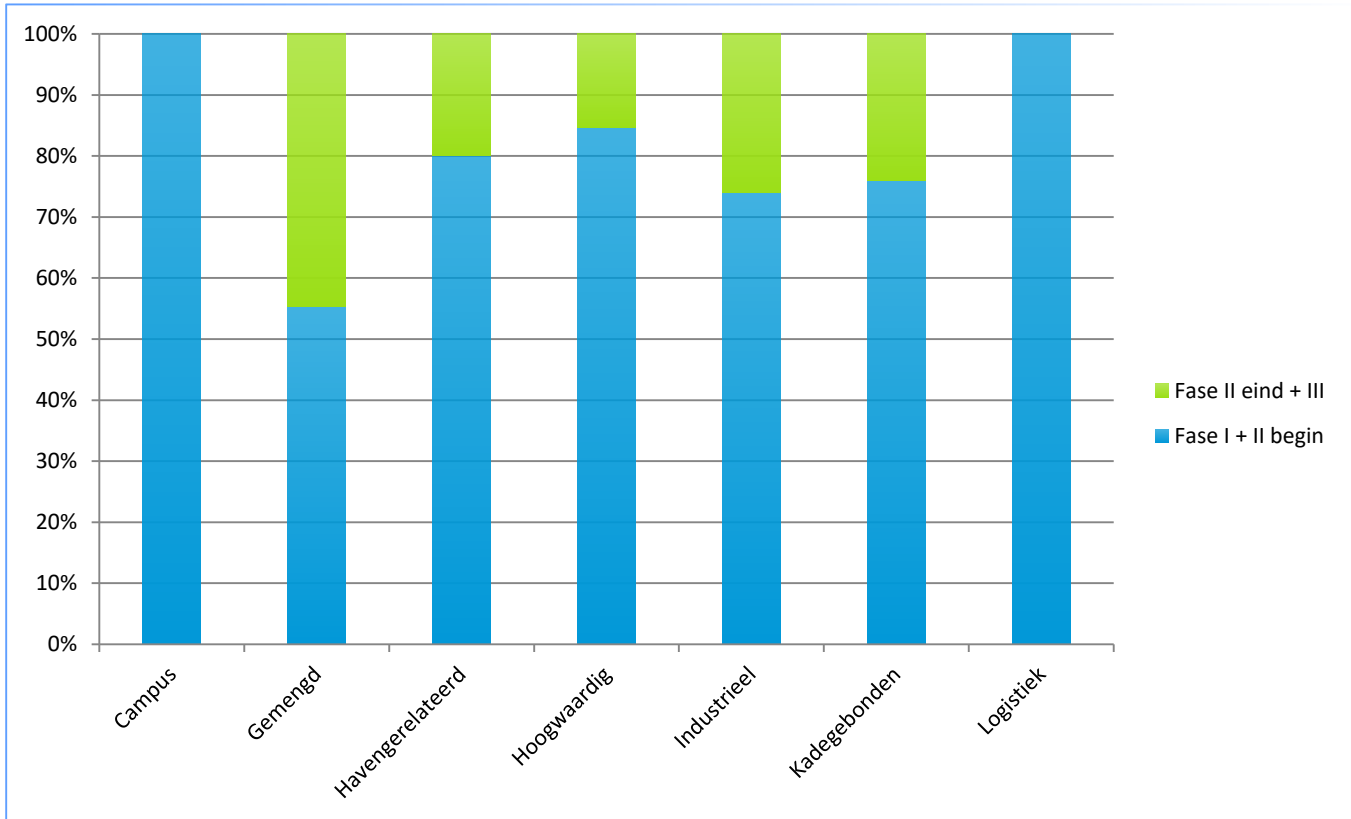
Opgave verschilt per deelregio



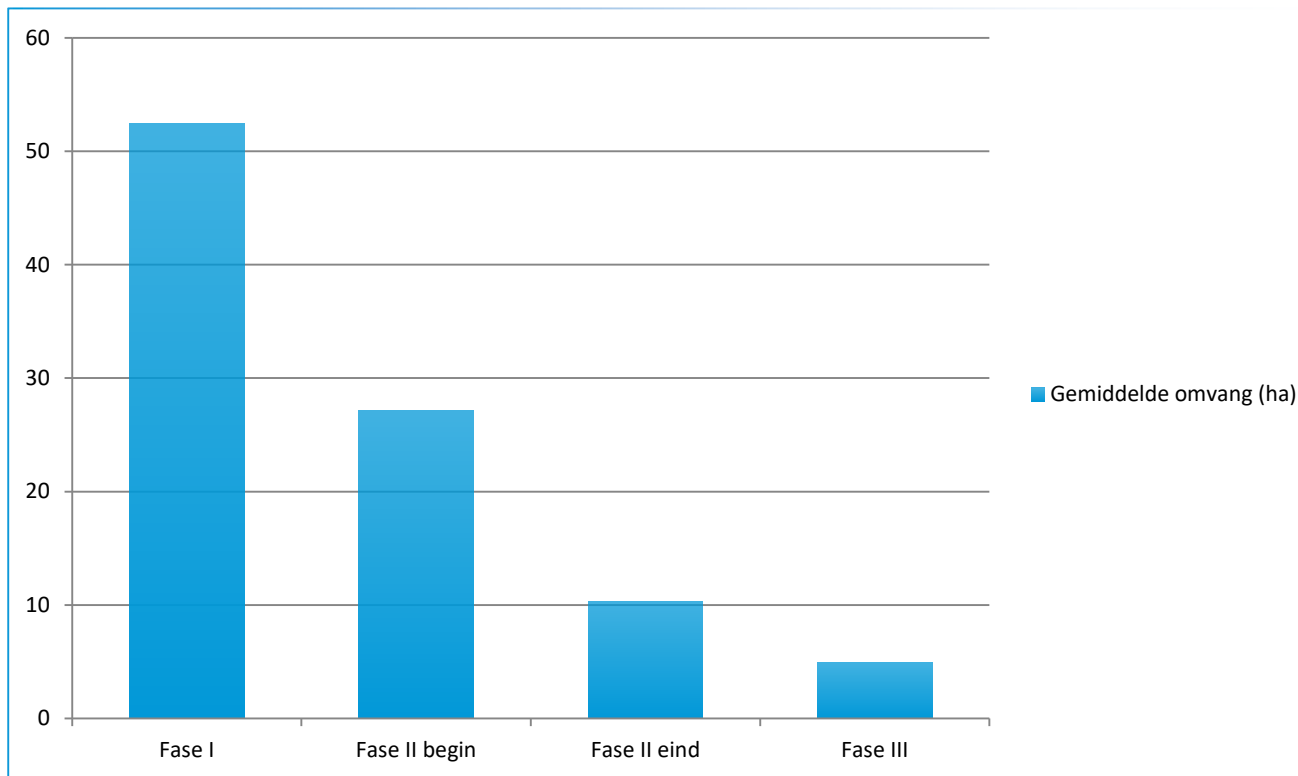
NE-potentie: MRA staat er goed voor

Basis	Basis+
<ul style="list-style-type: none">• 4.153 hectare• 49% van het areaal• 226 terreinen• 81% van het aantal terreinen	<ul style="list-style-type: none">• 4.336 hectare• 51% van het areaal• 52 terreinen• 19% van het aantal terreinen

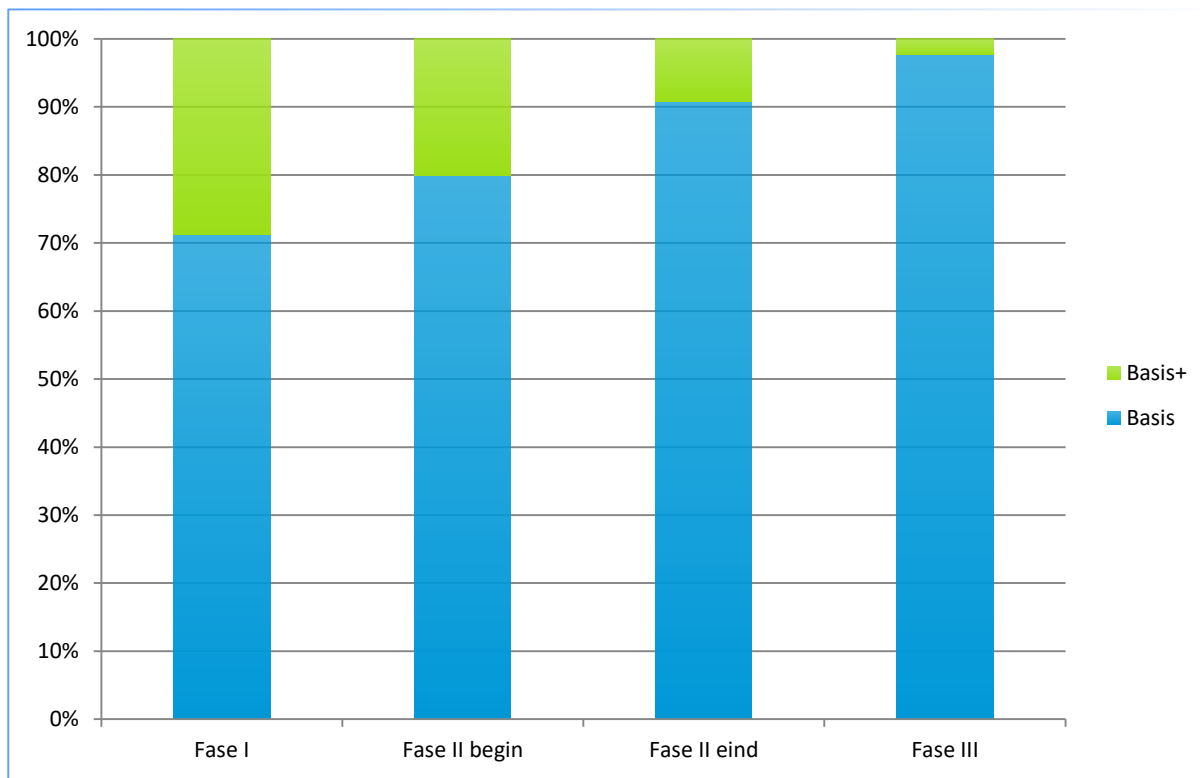
Opgave: vooral gemengde terreinen



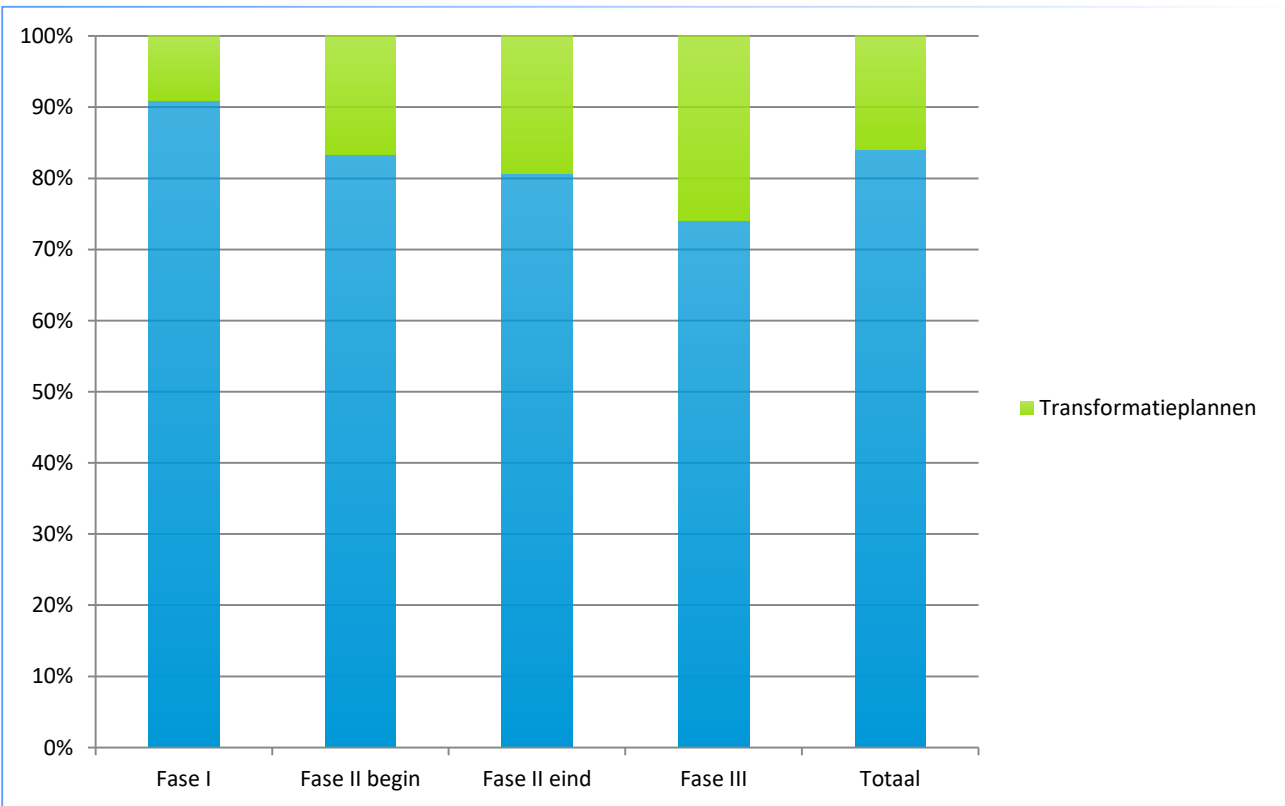
Omvang is van invloed op opgave



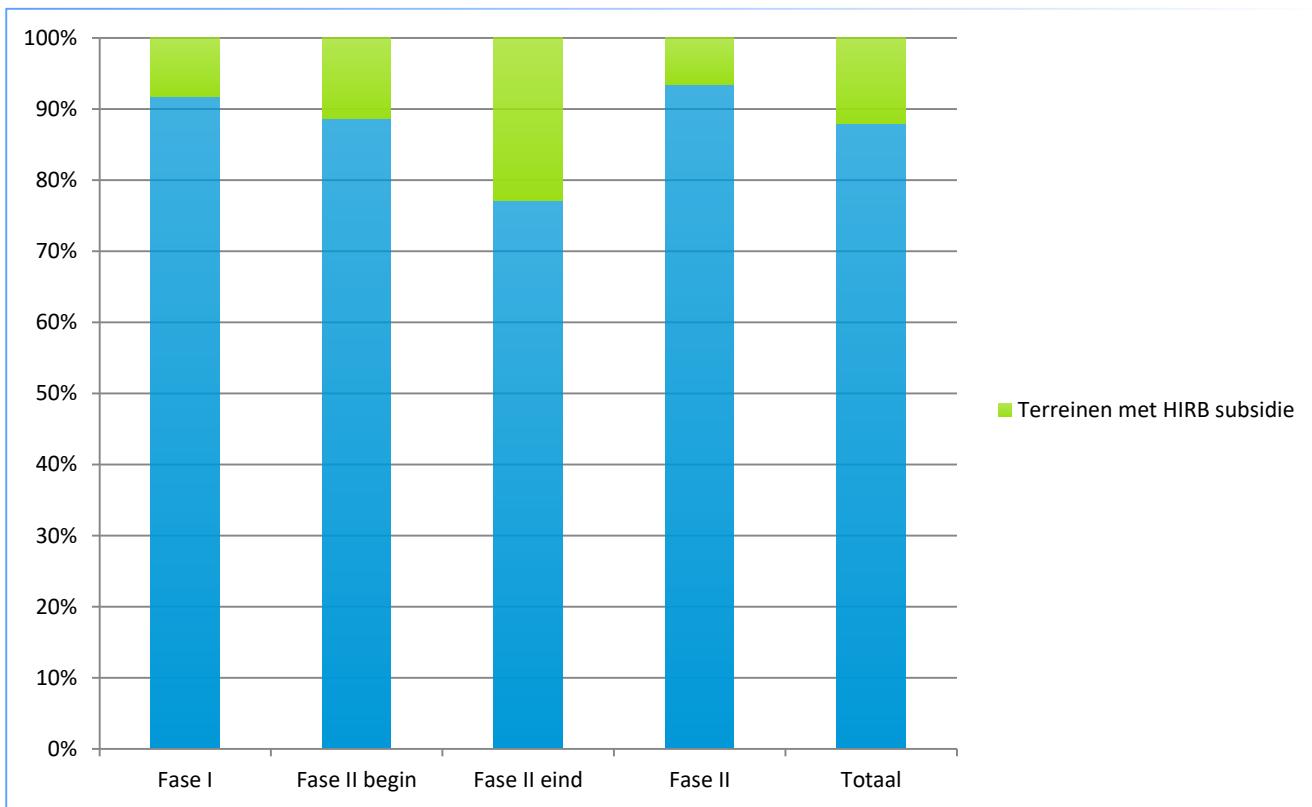
NE-potentie hoogst in fase I, laagst in III



Transformatie meest fase III



HIRB (fysiek, sinds 2013): divers beeld



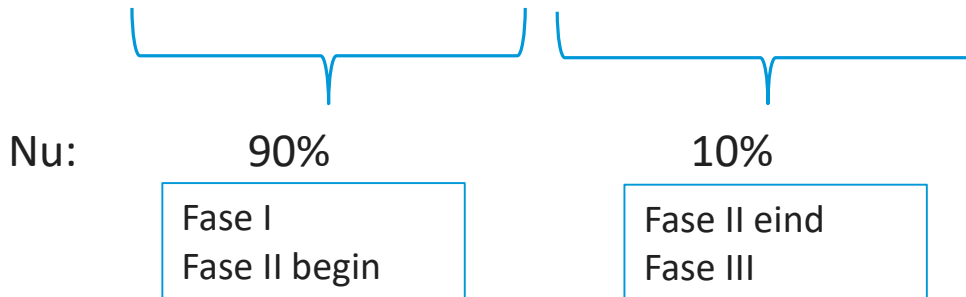
Conclusies en aanbevelingen



Opgave lijkt afgelopen

Opgave MRA in 2010 (onderzoek Bureau Buiten)

Opgave	facelift	lichte revitalisering	zware revitalisering	herprofilering	transformatie	totaal
Aantal hectare (bruto)	526	951	727	532	532	3074
% van totaal	17%	31%	24%	17%	17%	100%



Kanttelingen: bruto vs netto, maatregelen komen niet 1-op-1 overeen met levensfasen, transformatie

MRA staat er goed voor, wel opgave

- Vergeleken met 2010 lijkt opgave veranderd: niet verdwenen, accent wel verlegd
 - Let op: geen aanleiding om minder te doen
 - Meer aandacht voor duurzaam beheer, voorkomen afglijden grote voorraad fase II begin
 - Twee belangrijke instrumenten (PHB, HIRB) lijken dus vruchten af te werpen: in elk geval staat opgave al sinds 2008-2009 voortduren op agenda
-

Financiële opgave: niet alleen kosten!

- Op basis van kengetallen provincie
 - Opgave MRA: tussen €200 en € 400 miljoen (was € 500 - € 1.500 miljoen, Bureau Buiten, 2010)
 - Tegenover kosten staan ook opbrengsten
 - Ervaring: 10-20% waardesprong op verouderd terrein is mogelijk
 - Exacte kosten en opbrengsten verschillen per regio/gemeente/terrein
-

Discussie/vragen



- Beeld herkenbaar?
 - Welke trends/ontwikkelingen worden nog gemist?
 - Wat is volgens u de grootste opgave voor de MRA?
 - Hoe zijn uw eigen ervaringen met instrumenten op gebied van herstructurering?
 - ...
-

Vragen?

Jasper Beekmans, j.beekmans@stec.nl

Evert-Jan de Kort, e.dekort@stec.nl

tel. 026 751 41 00

www.stec.nl

