

stec
groep

Quickscan ruimtebehoefte bedrijventerreinen

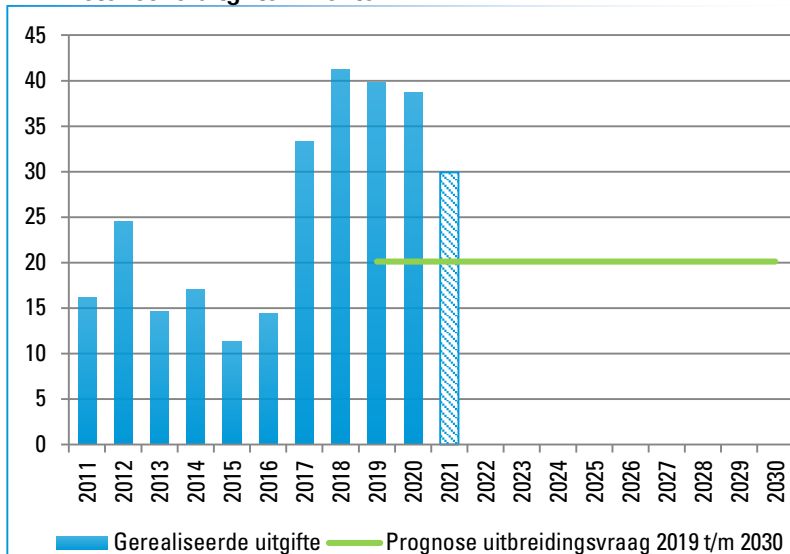
Presentatie aan Gemeenteraad Hellendoorn

Anneloes Bouma
27 september 2022



Uitgifte gaat sneller dan verwacht

Historische uitgifte Twente

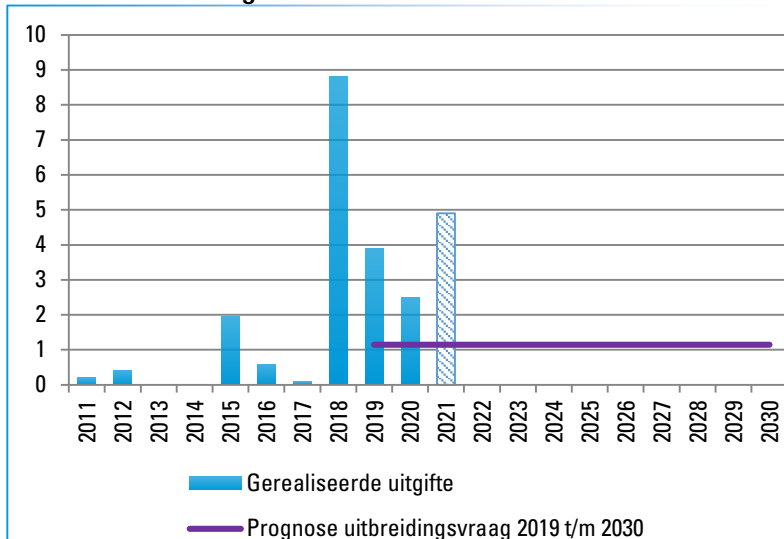


Wat zien we?

- Hoogconjunctuur; hoger (> 2%) dan gemiddeld verwachte economische groei sinds 2016.
- Ook werkgelegenheid groeit regionaal harder dan verwacht: sterke groei i.p.v. verwachte stabilisatie.
- Onderschatting van 'De Kracht van Oost-Nederland'?
- Aantrekkelijk om te investeren: lage kapitaalrentes en al enkele jaren dreigende inflatie.

Uitgifte gaat sneller dan verwacht

Historische uitgifte Hellendoorn



Wat zien we?

- Hoogconjunctuur; hoger ($> 2\%$) dan gemiddeld verwachte economische groei sinds 2016.
- Ook werkgelegenheid groeit regionaal harder dan verwacht: sterke groei i.p.v. verwachte stabilisatie.
- Onderschatting van 'De Kracht van Oost-Nederland'?
- Aantrekkelijk om te investeren: lage kapitaalrentes en al enkele jaren dreigende inflatie.

...en het aanbod droogt op



- Enkel ca. 1,5 ha op 't Lochter III niet verkocht, maar wel reeds in optie uitgegeven.

...net als het beschikbaar vastgoed

- Leegstand op bedrijventerreinen bedraagt gemeentelijk 1,2% en is nergens lokaal te hoog.
- In de markt wordt een leegstandspercentage van 5% als gezond beschouwd. Deze 'frictieleegstand' is belangrijk voor het behouden van voldoende schuifruimte voor bedrijven. Met te weinig aanbod van zowel bouwgrond als bestaand vastgoed, komt de markt op slot te zitten.
- In theorie zou er ruim 25.000 m² vastgoed (≈ 4,5 ha bedrijventerrein) aanvullend leeg mogen staan op de bedrijventerreinen om tot een gezond percentage te komen.

	Bedrijventerrein	Leegstaand vastgoed (m ²)	Vastgoed voorraad (m ² bvo)	Aandeel leegstand
Haarle	Bloemeweide	0	9.400	0%
Hellendoorn	Reggeweg	0	26.600	0%
Nijverdal	Nijverdal-Noord	0	153.700	0%
	PC Stamstraat	0	44.500	0%
	Salomonsonstraat	0	31.000	0%
	't Lochter	7.600	412.700	1,9%
Gemeente Hellendoorn		7.600	677.960	1,2%

Doorrekening van drie scenario's

1. Bestaande prognose en programmering

- De markt werkt op dit moment toe naar een piek, maar daarna vindt een correctie plaats naar maximaal de huidige ruimtebehoefte;
- Vrijwel geen netto groei meer verwacht.

2. Economie en bedrijfsruimtemarkt normaliseren

- De piek in de vraag van de afgelopen jaren ('nu-of-nooit'-sentiment) neemt af;
- Jaarlijkse economische groei terug naar verwacht gemiddelde niveau (1 tot 2%);
- Uitdaging: beschikbare beroepsbevolking en automatisering vs. economische groeipotentie.

3. Hellendoorn zet de lijn van de laatste jaren door

- Hoge economische groei zet door (2 tot 3%), in de eerste jaren hoger dan in laatste jaren;
 - Hoge scenario's uit eerdere prognoses worden verslagen;
 - Uitdaging: beschikbare beroepsbevolking en automatisering vs. economische groeipotentie.
- 

Resultaten

Uitbreidingsvraag

- Totaal 14,9 à 22,6 hectare t/m 2035 in de hoogste alternatieve scenario's;

Scenario	1. Bestaande prognose en programmering	2. Economie en bedrijfs-ruimtemarkt normaliseren	3. Hellendoorn zet de lijn van de laatste jaren door
WLO Laag	-	3,6 ha	13,4 ha
WLO Hoog	-	10,3 ha	17,4 ha
EIB	2,4 ha	14,9 ha	22,6 ha

Vervangingsvraag

- Nog niet aan de orde, maar doet zich voor bij onttrekking van bestaand bedrijventerrein, zoals bedrijfslocaties van Ten Cate aan het Hoge Dijkje en aan de P.C. Stamstraat;

Additionele vraag

- Niet geraamd; focus ligt op 'autonome' vraag.

Waar faciliteren?

- Zwaartepunt met name op Nijverdal en A/N35;

Kern	Haarle	Hellendoorn	Nijverdal	Overige kernen	Totaal
Verwacht aandeel	2,6%	6,9%	89,5%	0,9%	100%

- Ruimte vraag is niet exclusief lokaal gebonden; uitbreiding in (Twentse) buurgemeenten is een realistisch alternatief, al kan dat niet de eerste voorkeur van bedrijven zijn.

Verhuizingen naar Hellendoorn	Aantal bedrijfs- verplaatsingen	Verhuizingen vanuit Hellendoorn	Aantal bedrijfs- verplaatsingen
Rijssen-Holten	12	Rijssen-Holten	14
Almelo	8	Twenterand	12
Twenterand	5	Wierden	5

Gemeente	Inkomende pendel	Uitgaande pendel	Saldo
Rijssen-Holten	1.100	1.500	-400
Almelo	500	1.600	-1.100
Twenterand	800	700	100

Aanbevelingen (1/2)

Focus op Nijverdal dan wel de A/N35-as, maar ben terughoudend in andere kernen

- Daar waar de markt het grootst is, is een investering het meest toekomstbestendig;
- Wijk niet te snel uit naar 'B-locaties', die zijn minder bestand tegen economische tegenwind;
- Ben dus terughoudend met ontwikkelingen in andere kernen, maar lever wel maatwerk voor concrete eindgebruikers;
- Geef in andere kernen sterke(re) prioriteit aan ontwikkelingen binnen 'bestaand stedelijk gebied' en zet in op (toekomstig) multifunctionele locaties.

Programmeer adaptief

- De markt is veranderlijk en onvoorspelbaar in kwantitatief (m²) en kwalitatief opzicht, hebben de afgelopen 10 à 15 jaar nog maar eens uitgewezen;
 - Werk samen met buurgemeenten en probeer zoveel mogelijk planologisch te faseren én maak gezamenlijk kwalitatief de beste keuzes;
 - Programmeer op een laag-/middenscenario, maar tref de beleidsmatige voorbereidingen voor een hoog scenario, dat maakt de programmering flexibel;
 - Zet regionaal in op slimmer gebruik van scenario's.
- 

Aanbevelingen (2/2)

Maak een nieuwe ontwikkeling de moeite waard

- Leg de vestigingseisen voor nieuwbouw en uitbreiding in het groen hoog, doch realistisch;
- Bijv. organisatie, duurzame mobiliteit, energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie, meervoudig ruimtegebruik, een gezonde werkomgeving en landschappelijke inpassing;
- Daarmee hebben nieuwe ontwikkelingen écht meerwaarde: economisch en op andere vlakken;
- Bovendien wordt investeren in bestaand vastgoed daarmee relatief aantrekkelijk;
- Zorg daarbij wel regionaal voor een 'level playing field'.

Maak onderscheid in verschillende typen werklocaties voor verschillende doelgroepen

- Houd monofunctionele bedrijventerreinen voor bedrijven die een dergelijke omgeving nodig hebben, maar biedt ook ruimte aan andere vestigingsmilieus.
- Bijvoorbeeld invalswegen, het stationsgebied en de wijken.

Stimuleer intensivering van het ruimtegebruik op bestaande terreinen

- Inspireer en verruim de planologische mogelijkheden;
 - Investeer, bijvoorbeeld samen met de provincie en Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO).
- 

Brede welvaart: anders denken

- In hoeverre wil de gemeente de(ze) ruimtevraag faciliteren? Kunnen alle bedrijven een plek vinden, bent u selectiever en/of stelt u hogere eisen?
 - Hoe wil de gemeente de(ze) ruimtevraag faciliteren? Is het initiatief leidend of stelt de gemeente eisen aan nieuwe ontwikkelingen? Kunnen alle initiatieven op een bedrijventerrein terecht of passen sommige ontwikkelingen beter op een andere plek?
 - Waar wil de gemeente de(ze) ruimtevraag faciliteren? In welke kernen en bij welke bedrijventerreinen biedt de gemeente aanvullende ontwikkelruimte? Hoeveel ruimte geeft de gemeente aan initiatieven op andere locaties, bijvoorbeeld in het buitengebied?
 - Hoe zorgt de gemeente uiteindelijk voor een perfect 'ecosysteem': een sterke portefeuille aan bedrijventerreinen in Hellendoorn, waar binnen de kaders van uw visie ondernemers voldoende en kwalitatief goede ruimte hebben om te groeien?
- 