



Actualisatie vraagruimte bedrijventerreinen Provincie Zeeland

Stec Groep aan provincie Zeeland

Guido van der Molen
juni 2016

Actualisatie
vraagaming
bedrijventerreinen
Provincie Zeeland

Stec Groep aan provincie Zeeland

Guido van der Molen
juni 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Vraagraming bedrijventerreinen provincie Zeeland	3
	Bijlage	9

1 Inleiding

Achtergrond

Momenteel bent u bezig met de herziening van uw provinciale omgevingsplan. Als input hiervoor wilt u beschikken over een actualisatie van de vraagraming voor bedrijventerreinen. Voor u ligt de actuele vraagraming voor de bedrijventerreinen voor de komende tien jaar.

2 Vraagraming bedrijventerreinen provincie Zeeland

MAXIMALE EN MINIMALE SCENARIO'S VOOR VRAAGRAMING

- Voor de berekeningen van de totale vraag naar bedrijventerreinen in de provincie Zeeland wordt in deze rapportage voor de vraag uitgegaan van een **maximaal** en een **minimaal scenario**
- Voor de uitbreidingsvraag wordt gerekend met een maximaal en minimaal scenario voor elke van de parameters. Het gaat om de prognose van de werkgelegenheid, het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen (locatietypevoorkeur) en het terreinquotiënt.
- Naar de toekomst toe is de vraag naar bedrijventerreinen minder voorspelbaar (een daling in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen leidt bijvoorbeeld niet automatisch tot een daling van het ruimtegebruik). Er is een grotere bandbreedte in de terreinquotiënt dan waar in reguliere ramingen van de vraag naar bedrijventerreinen (waaronder de Bedrijfslocatiemonitor) rekening mee werd gehouden. Dit rechtvaardigt ook het gebruik maken van een bandbreedte die goed gemonitord moet worden.

Berekening van de toekomstige uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen
Uitbreidingsvraag is de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de

provincie). Werkgelegenheidsgroei was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van het areaal bedrijventerreinen. In de meest actuele prognoses loopt de groei van de werkgelegenheid in de provincie Zeeland terug.

Voor het berekenen van de *uitbreidingsvraag* naar bedrijventerrein is de systematiek gebruikt die oorspronkelijk ook is gehanteerd in de Bedrijfslocatiemonitor (BLM) van het Centraal Planbureau (CPB, 2005). Deze rekenmethode is ook de basis voor de raming van de uitbreidingsvraag van de kantoorruimte.

Figuur 1: berekening uitbreidingsvraag bedrijventerreinen in provincie Zeeland

1. Totale werkgelegenheid provincie Zeeland in jaar t	x	Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen(%) in jaar t	x	Terreinquotiënt (ruimtegebruik per werkzame persoon) in m ² kavel in jaar t	=	Voorraad bedrijventerreinen in gebruik in jaar t
2. Totale werkgelegenheid provincie Zeeland in jaar t+n	x	Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen (%) in jaar t+n	x	Terreinquotiënt (ruimtegebruik per werkzame persoon) in m ² kavel in jaar t+n	=	Voorraad bedrijventerreinen in gebruik in jaar t+n
						Uitbreidingsvraag (t+n) - t

Het model telt drie parameters om de uitbreidingsvraag te berekenen (zie ook figuur 1):

1. De ontwikkeling van de werkgelegenheid (in arbeidsplaatsen)
2. Het aandeel van de werkgelegenheid dat zich op bedrijventerreinen vestigt (de locatietypevoorkeur, LTV)
3. Het gemiddeld ruimtegebruik per werkzame persoon (terreinquotiënt, of TQ)

Door het vermenigvuldigen van de drie parameters wordt het totale 'netto areaal bedrijventerreinen in gebruik' (oftewel, de totaal uitgegeven netto bedrijventerreinen) in de provincie Zeeland berekend. Wanneer de

ontwikkeling van de drie paramaters bekend is, kan daarmee ook het toekomstige 'areaal bedrijventerreinen in gebruik' worden geraamd. Het saldo tussen de huidige voorraad in gebruik en die in de toekomst, is de potentiële uitbreidingsvraag.

Hieronder wordt voor elke parameters een toelichting gegeven.

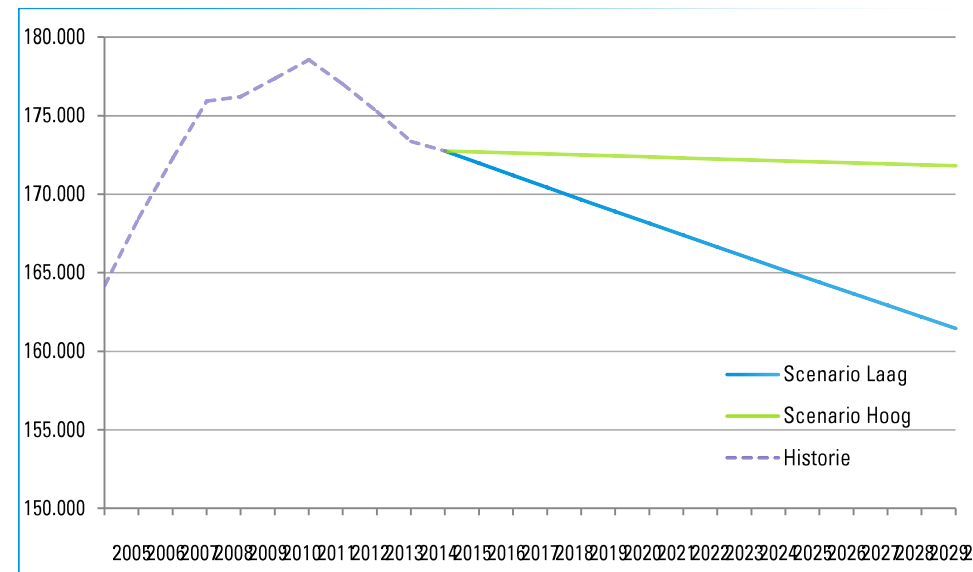
1. Ontwikkeling van de werkgelegenheid in provincie Zeeland

De prognose van de provinciale werkgelegenheid is gebaseerd op een doorrekening van de meest actuele werkgelegenheidsprognose van het CPB/PBL ('Nederland in 2030-2050: twee referentiescenario's – Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving, CPB/PBL, Den Haag 2015).

In deze toekomstverkenning wordt gerekend met een laag en een hoog referentiescenario voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid (of 'banen'). Scenario Hoog combineert een hoge economische groei van 2 procent per jaar met een relatief sterke bevolkingsaanwas. En in scenario Laag gaat een gematigde economische groei van 1 procent per jaar samen met een beperkte demografische ontwikkeling. Deze referentiescenario's zijn beleidsarm ingevuld. Van beide scenario's zijn regionale en provinciale vertalingen gemaakt.

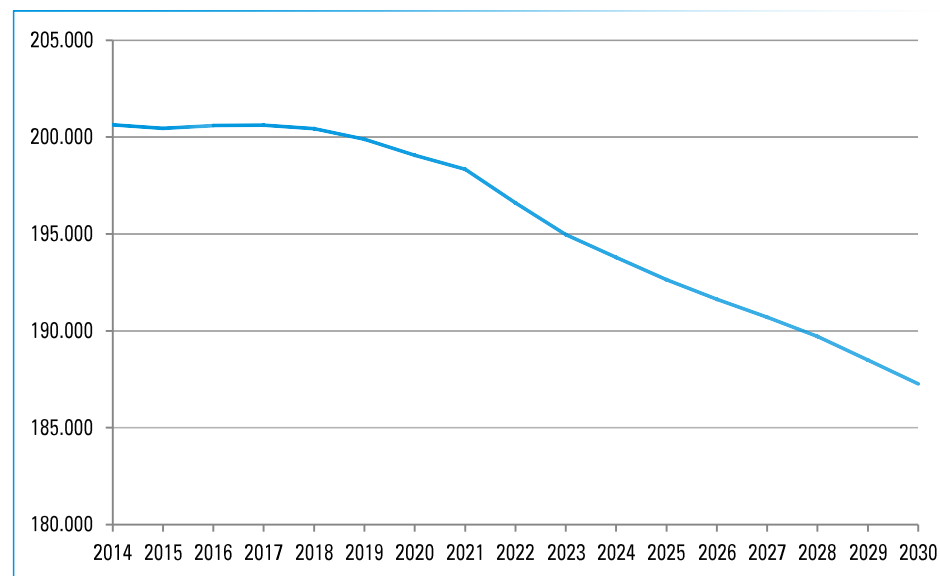
In figuur 2 worden beide scenario's voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Zeeland weergegeven. De dalende trend (stippellijn, ontwikkeling van werkgelegenheid in Zeeland sinds 2005) die sinds de economische crisis is ingezet, wordt in het lage scenario doorgezet (daling van 6,5% tot 2030). Ook het hoge scenario gaat uit van een daling van de werkgelegenheid in Zeeland, maar dan met zeer beperkte mate van iets meer dan 0,5% tot 2030.

Figuur 2: historische werkgelegenheidsontwikkeling en prognose op basis van WLO 2015 van werkgelegenheid in de provincie Zeeland



Bron: CPB/ PBL, 2015, Provincie Zeeland, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2015

Overigens, wanneer we de prognose van de werkgelegenheid van het CPB/PBL vergelijken met de meest actuele prognoses van de potentiële beroepsbevolking van de provincie Zeeland, valt op dat naast de daling van de werkgelegenheid, ook de potentiële beroepsbevolking in Zeeland daalt (figuur 3). Wanneer we in ogenschouw nemen dat de uitgaande pendel in de provincie sinds 2008 met bijna 10% is gestegen (negatieve pendel), kunnen we ook op basis van deze provinciale prognoses concluderen dat de werkgelegenheid verder gaat afnemen de komende jaren.

Figuur 3: prognose van potentiële beroepsbevolking in de provincie Zeeland tot 2030

Bron: provincie Zeeland, 2016;

2. Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen (locatietypevoorkeur)

Het huidige aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen is ontleend aan een koppeling tussen de database van de Regionale Informatiebank Bedrijven en Instellingen Zeeland (Ribiz, met daarin de werkgelegenheid per bedrijfsvestiging) en de meest actuele IBIS database (met daarin een overzicht van alle bedrijventerreinen in de provincie Zeeland). Als gevolg van de herijking van de IBIS database (alle bedrijventerreinen groter dan 1 hectare, ook solitaire bedrijven zijn in 2015 meegenomen in de database) is een correctie uitgevoerd voor de locatietypevoorkeur (%) vanaf 2001. De groeipercentages zijn berekend op basis van de niet-gecorrigeerde (originele) gegevens.

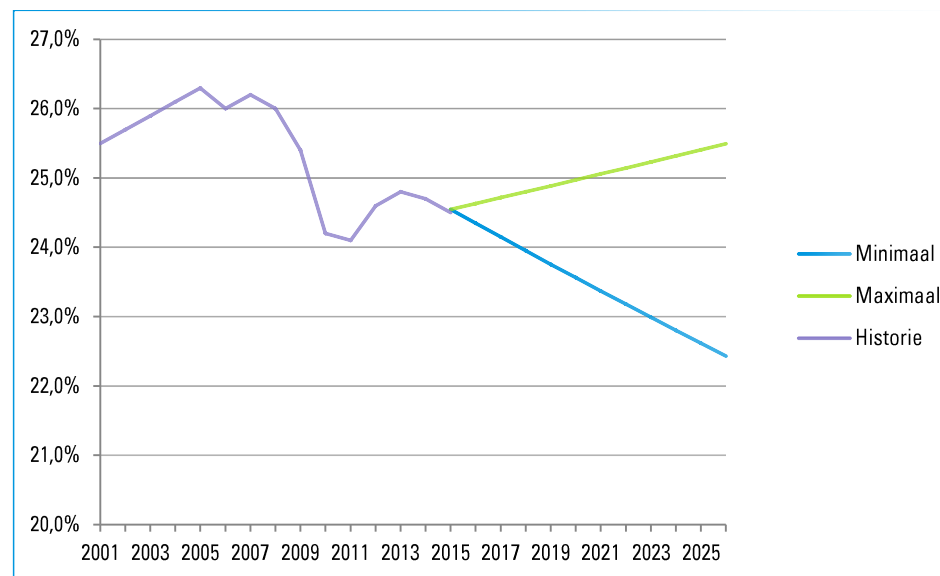
Zo is inzicht gekregen in het aantal werkzame personen dat actief is op bedrijventerreinen in de periode vanaf 2001. Het aandeel werkgelegenheid op

bedrijventerreinen is daarmee berekend voor de periode 2001 tot 2015 (zie figuur 4 'Historie'). Er valt op het aandeel redelijk constant is en de afgelopen vijftien jaar fluctueerde grofweg tussen de 24 en 26%. De afgelopen jaren constateren we dat het aandeel redelijk constant blijft. De twee scenario's (zie figuur 4) voor het toekomstig aandeel werkgelegenheid bedrijventerreinen zijn gekoppeld aan de historische ontwikkeling van het aantal banen op bedrijventerreinen en daarmee de locatietypevoorkeur (LTV).

In het maximale scenario wordt uitgegaan van de groei zoals die plaats vond in de periode vóór de economische crisis (periode 2001-2008). Hierbij wordt er van uitgegaan dat de groei sinds 2008 zou zijn voortgezet zonder crisis. Uitgaan van groei van het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen is overigens in lijn met voorgaande vraagramingen voor bedrijventerreinen in Zeeland.

In het minimale scenario gaan we uit van een daling van het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen die samenhangt met een toenemende automatisering van werkzaamheden, groei van bedrijfsactiviteiten met een lager aantal arbeidsplaatsen per hectare, zoals grootschalige logistiek (zie ook terreinquotiënt, volgende paragraaf), in combinatie met ontgroening en vergrijzing. Dit is gebaseerd op doorrekening van de ontwikkeling van het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de tienjaarsperiode vanaf 2006 (tot 2015) waarin een daling van de locatietypevoorkeur zichtbaar is. Het minimale scenario gaat dan ook uit van een trendbreuk: de groei van het aandeel banen op bedrijventerreinen herstelt niet meer en komt niet meer terug, er zal op termijn sprake zijn van een relatieve daling van werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de provincie Zeeland.

Figuur 4: prognose en historische ontwikkeling aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de provincie Zeeland



Bron: Ribiz provincie Zeeland, 2015; IBIS, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016;

3. Ontwikkeling terreinquotiënt

Het terreinquotiënt (het aantal m² kavel per werkzame persoon) is (ook) berekend op basis van de koppeling van de gegevens van Ribiz en de IBIS database. Daaruit volgt het totaal aantal banen op bedrijventerreinen en het totaal areaal netto uitgegeven hectare bedrijventerrein. Met behulp van deze gegevens is ook de ontwikkeling van de terreinquotiënt in de periode 2006-2015 berekend (zie figuur 5 'Historie'). Ook hier geldt dat als gevolg van de herijking van de IBIS database (alle bedrijventerreinen groter dan 1 hectare, ook solitaire bedrijven zijn in 2015 meegenomen in de database) een correctie is uitgevoerd voor de terreinquotiënt (%). De groeipercentages zijn berekend op basis van de niet-gecorrigeerde (originele) gegevens.

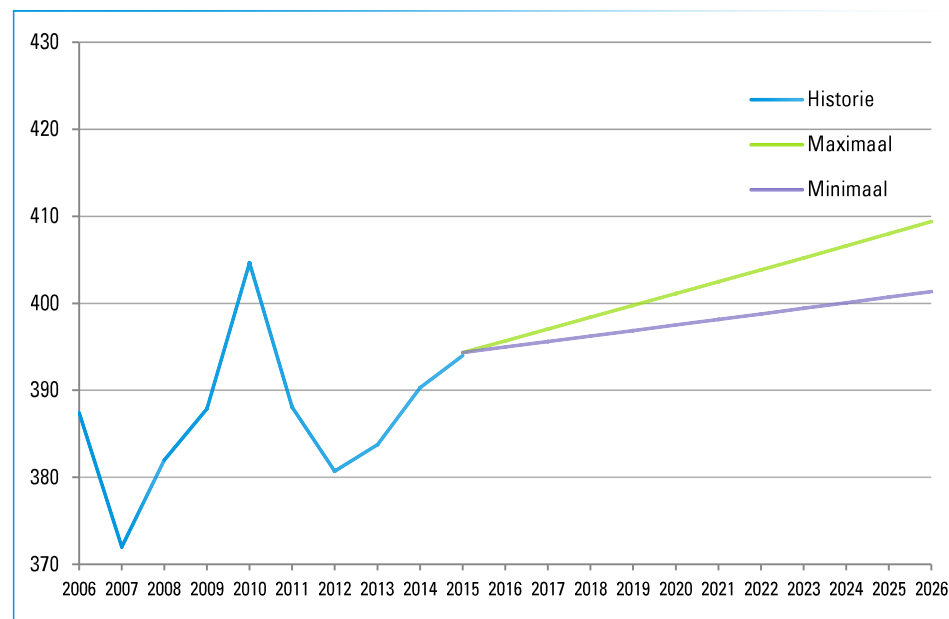
Het terreinquotiënt steeg van 387 m² per werkzame persoon in 2006 naar circa 394 m² per persoon in 2015.

We hanteren voor de vraagaming in dit onderzoek één gemiddeld terreinquotiënt voor het maximale en één voor het minimaal scenario. Een differentiatie naar omvang, samenstelling en locatie van bedrijventerreinen laat zien dat het terreinquotiënt uiteenloopt. Het hanteren van één gemiddelde is te verkiezen boven een differentiatie, omdat we constateren dat het terreinquotiënt zowel binnen als tussen vergelijkbare bedrijventerreinen dermate verschilt dat dit geen voldoende representatief beeld geeft. Dit verantwoordt het gebruik maken van een gemiddeld terreinquotiënt.. Bovendien beschikken we niet over actuele gegevens van het areaal uitgegeven netto bedrijventerrein naar bedrijfsactiviteit. Een betrouwbare doorrekening van het terreinquotiënt per bedrijfsactiviteit is daardoor niet te maken. Opgemerkt wordt dat ook geen differentiatie wordt gemaakt ten aanzien van de werkgelegenheidsontwikkeling en aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen. We constateren dat een prognose op macro niveau meer in lijn is met de daadwerkelijke situatie op de markt voor bedrijventerreinen dan een prognose op micro niveau met meer onzekerheden.

Voor de ontwikkeling van het terreinquotiënt rekenen we met een maximaal en een minimaal scenario's (zie figuur 5). Beide scenario's gaan uit van een toename van de terreinquotiënt (en daarmee een afname van het aantal werkzame personen per hectare), dit is in lijn met de ontwikkeling in de laatste tien jaar

- Scenario max is gebaseerd op de toename van het terreinquotiënt in de periode 2008 tot 2014 (in lijn met periode vanaf de economische crisis).
- Scenario min is gebaseerd op de ontwikkeling van het terreinquotiënt in de periode 2006-2015 (laatste tien jaar).

Figuur 5: ontwikkeling van terreinquotiënt, in twee scenario's



Bron: Ribiz provincie Zeeland, 2015; IBIS, 2015; Bewerking: Stec Groep, 2016;

Uitbreidingsvraag bedraagt maximaal circa 110 hectare netto tot en met 2025

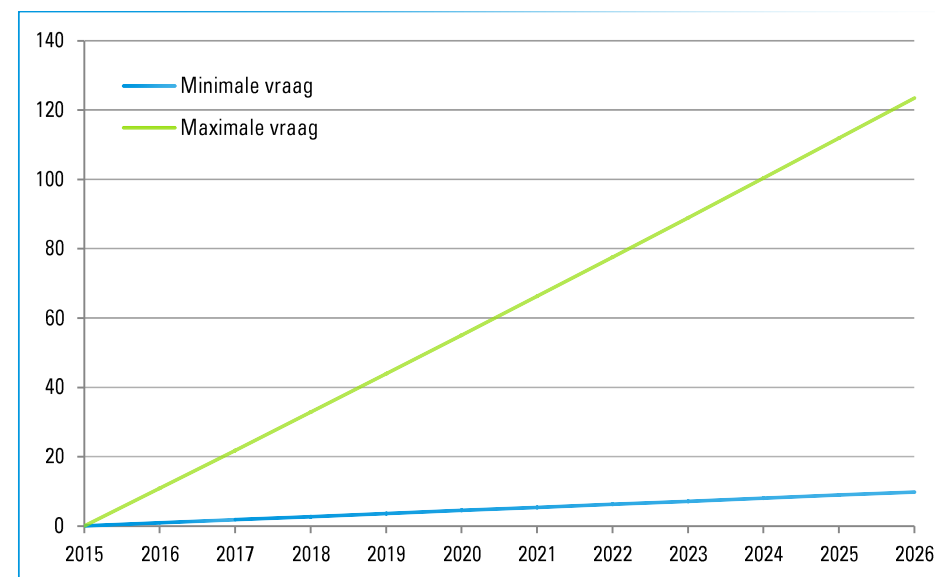
Op basis van de drie parameters (totale werkgelegenheid, aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen en terreinquotiënt) berekenen we de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de provincie Zeeland in twee scenario's (zie ook figuur 6):

- Het maximale scenario voor de uitbreidingsvraag van circa 110 hectare netto tot en met 2025, uitgaande van het scenario hoog van de werkgelegenheid, een maximale groei van het aandeel werkgelegenheid(LTV) op bedrijventerreinen en een toename (scenario maximaal) van het terreinquotiënt.
- Het minimale scenario voor de uitbreidingsvraag gaat uit van het scenario laag van de werkgelegenheid, een maximale groei van het aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen én het minimale scenario voor groei van het terreinquotiënt. Daarmee bedraagt het minimale scenario

voor de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen circa 9 hectare tot en met 2025

We hebben geen doorrekening gemaakt op basis van het scenario laag van de werkgelegenheid, het minimale scenario van de terreinquotiënt en de daling van de locatietypevoorkeur (scenario minimaal uit figuur 3). Dit is weliswaar het meest minimale scenario, maar dit betekent ook een sterk negatieve vraag tot en met 2025. Dit lijkt ons vooralsnog niet waarschijnlijk.

Figuur 6: prognose uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in provincie Zeeland, in netto ha



Bron: Stec Groep, 2016

Een eerste doorkijk voor de periode na 2025 laat een verdere daling van de werkgelegenheid zien. In eerdere prognoses van de vraag naar bedrijventerreinen (waaronder de bedrijfslocatiemonitor, CPB, 2005 en de vorige raming van de provincie Zeeland, 2013) neemt de vraag naar bedrijventerreinen ook flink af. Dit komt naast de afname van de werkgelegenheid ook door een afname van de groei van de

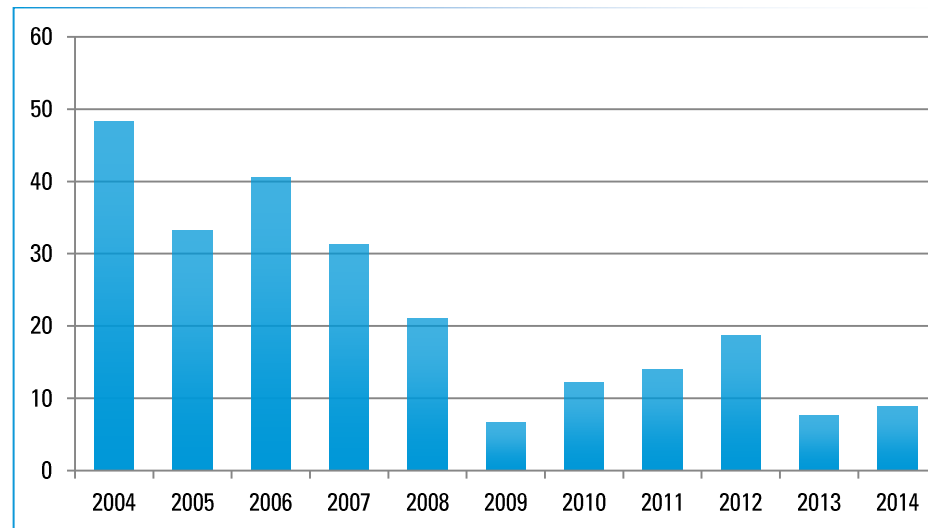
locatietypevoorkeur en terreinquotiënt. Wanneer we een eerste doorkijk moeten geven van de periode na 2025, verwachten we dan dat de vraag naar bedrijventerrein zal afnemen (en mogelijk op langere termijn negatief wordt).

Ter vergelijking: gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in provincie Zeeland

In figuur 7 maken we een overzicht van de uitgifte van bedrijventerreinen in de provincie Zeeland sinds 2004. Gemiddeld wordt circa 22 hectare netto per jaar uitgegeven. De laatste zes jaar ligt dit, mede als gevolg van de economische crisis, met circa 11 hectare, lager.

De maximale vraagraming van de uitbreidingsvraag gaat uit van een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 10 hectare netto per jaar. Daarmee ligt de maximale prognose van de vraag in lijn met de gemiddelde historische uitgifte in de laatste zes jaar. Dit geeft ook aan dat, ondanks de invloed van de economische crisis, ook voor de (middel)lange termijn een minder forse groei van vraag naar bedrijventerreinen in Zeeland wordt verwacht.

Figuur 7: uitgifte van bedrijventerreinen in provincie Zeeland, in netto ha 2004-2014



Bron: IBIS, 2015

Bijlage

A. BEREKENING VAN DE VRAAG PER REGIO IN PROVINCIE ZEELAND

In het vorige hoofdstuk is een actuele prognose gemaakt van de totale vraag naar bedrijventerreinen tot en met 2025. Om te bepalen hoe deze toekomstige vraag aansluit bij het beschikbare aanbod en de plancapaciteit op bestaande (plan)locaties in de vier regio's is, in overleg met de provincie Zeeland, gebruik gemaakt van de verdeelsleutel die eerder ook in de rapportage uit 2013 is gehanteerd. Op basis van deze verdeelsleutel (afgerond op hele getallen/percentages) is de totale vraag naar bedrijventerrein per regio berekend.

Tabel C: vraag naar bedrijventerrein per regio in provincie Zeeland 2015 t/m 2025 in netto hectare

Regio	Markt aandeel	Maximale vraag	Per jaar	Minimale vraag
De Bevelanden	34%	39	4	3
Schouwen-Duiveland	6%	7	1	1
Tholen	7%	8	1	1
Walcheren	23%	26	2	2
Zeeuws-Vlaanderen	28%	32	3	3
Totaal Zeeland	100%	112	10	9

Bron: Provincie Zeeland, 2013; Stec Groep, 2016