

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA
22 april 2010: Barrie Needham
DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

‘De planning van bedrijventerreinen’

Erik Louw, Barrie Needham, Han Olden, Cees Jan Pen
Den Haag, Sdu uitgevers 2009

‘De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar
herstructurering’

Gusta Renes, Anet Wetering, Hugo Gordijn
Den Haag: PBL, 2009

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA
22 april 2010: Barrie Needham
DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

De gevolgen van de economische crisis voor bedrijventerreinen worden beïnvloed door de kenmerken van de markt voor bedrijventerreinen:

- de vraag naar
- het aanbod aan
- verhouding tussen vraag en aanbod
- de institutionele achtergrond van deze markt

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA
22 april 2010: Barrie Needham
DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

De vraag naar bedrijventerreinen

(gemeten naar uitgifte)

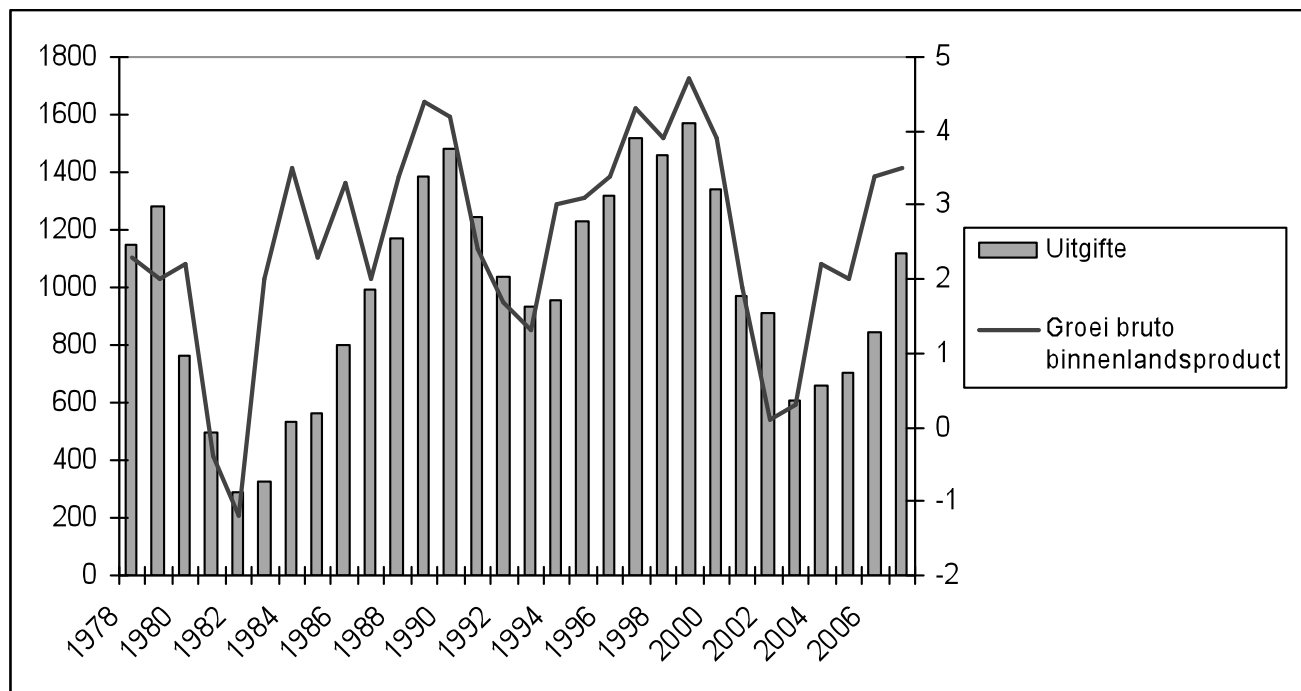
- uitgifte volgt BNP
- daling BNP leidt tot daling uitgifte

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA

22 april 2010: Barrie Needham

DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

Uitgifte op bedrijventerreinen in netto hectare en de procentuele groei van het bruto binnenlands product (1976-2006)



Bron: Arcadis en Stec-groep 2007; VROM/ DGRuimte IBIS 2002; Voorradige en toekomstige bedrijfsterreinen 1984 en 1990; CBSStatLine; bewerking door auteurs.

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA
22 april 2010: Barrie Needham
DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

Het aanbod aan bedrijventerreinen

- terstond uitgeefbaar
- niet terstond uitgeefbaar

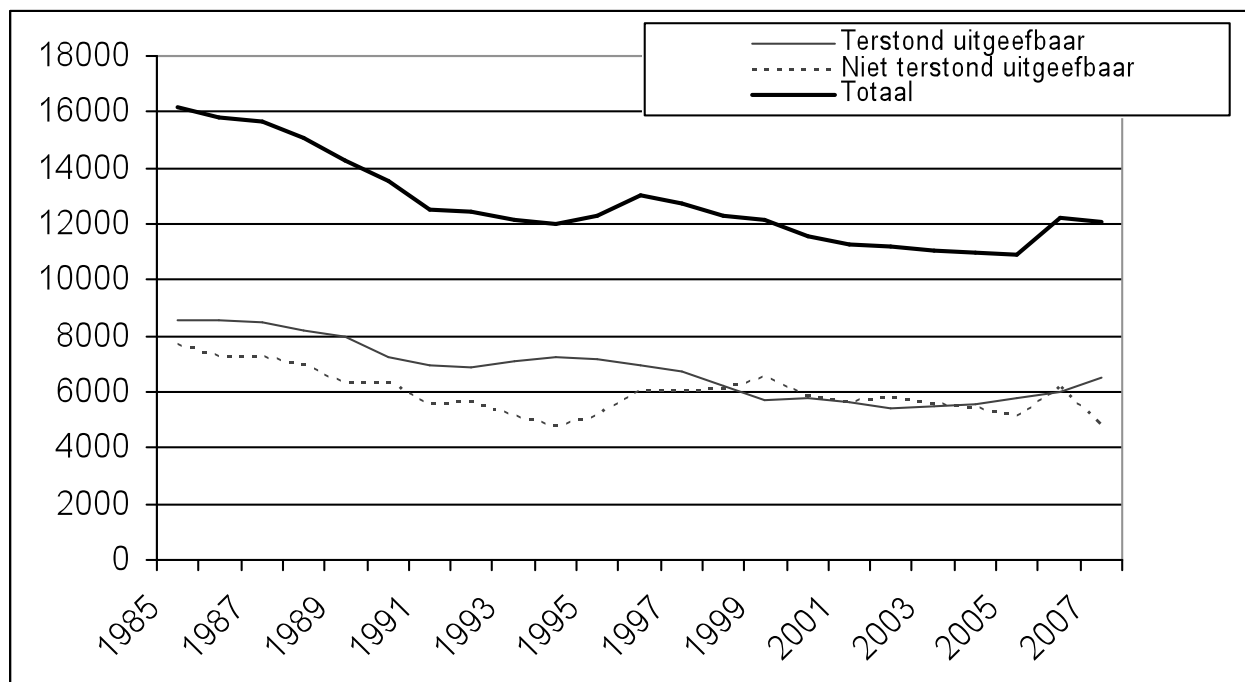
Aanbod meer gestaag dan vraag, om institutionele redenen

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA

22 april 2010: Barrie Needham

DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

Hoeveelheid terstond uitgeefbare en in voorbereiding zijnde bedrijventerreinen (inclusief zeehaventerrein) in hectare (1978-2007)



Bron: Arcadis en Stec-groep 2007, VROM/DGRuimt, IBIS 2000 en 2002, 'Voorradige en toekomstige bedrijfsterreinen 1984 en 1990'; bewerking door auteurs.

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA
22 april 2010: Barrie Needham
DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

De veranderende verhouding tussen vraag en aanbod

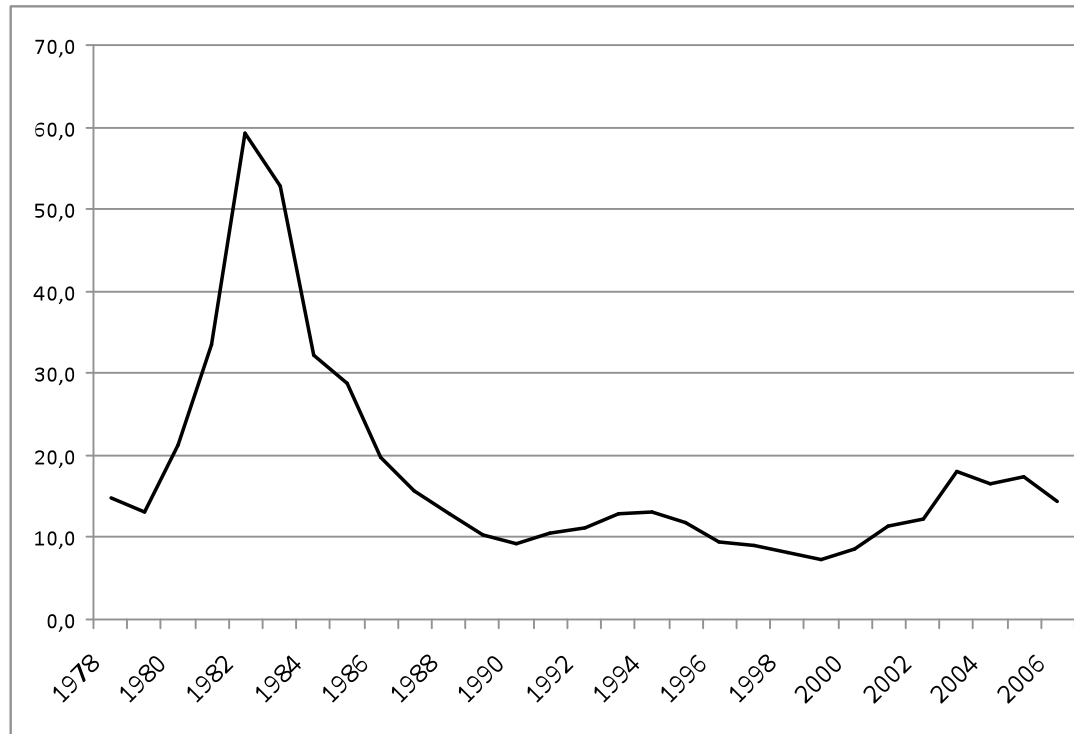
- per jaar wordt gemid. 10% van het aanbod uitgegeven
- begin 1980 was dat 1,6%!

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA

22 april 2010: Barrie Needham

DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

Verhouding tussen het aanbod en de uitgifte per jaar voor de periode (1978-2006)



Bron: Arcadis en Stec-groep 2007; VROM/DGRuimte IBIS: voorradige en toekomstige bedrijfsterreinen 1984 en 1990; bewerking door auteurs

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA
22 april 2010: Barrie Needham
DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

De institutionele achtergrond

- vraag komt van de eindgebruikers
- nauwelijks vraag van projectontwikkelaars
- +/- 80% van het aanbod door gemeenten
- zij zien hun taak als ervoor te zorgen dat een bedrijf dat grond wil hebben dat altijd kan verkrijgen
- gemeenten reageren niet hetzelfde als een commerciële aanbieder: ze reageren niet op prijsveranderingen, niet op winstmogelijkheden, niet op verwachtingen over toekomstige vraag

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA
22 april 2010: Barrie Needham
DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

Enkele gevolgen van die manier van aanbieden

- een ruim aanbod
- stabiliteit in aanbod
- betrekkelijk lage prijzen
- commerciële aanbieders blijven weg
- het aanpakken van verouderde bedrijventerreinen loont niet

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA
22 april 2010: Barrie Needham
DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

Gevolgen van deze institutionele structuur voor effecten van economische crisis

- het aanbod van betrekkelijk goedkope grond voor bedrijven zal niet afnemen
- waarschijnlijk zullen gemeenten het aanbod zelfs vergroten
- gemeenten gaan ervan uit dat, door veel grond tegen lage prijzen aan te bieden, zij de economie bevorderen
- het wordt nog moeilijker verouderde bedrijventerreinen te verbeteren

VOORJAARSDAG 2010 NEDERLANDSTALIGE RSA
22 april 2010: Barrie Needham
DE ECONOMISCHE CRISIS EN BEDRIJVENTERREINEN

Na de crisis?

- gemeenten stemmen hun aanbod niet af op de te verwachten vraag
- ‘voor ieder ha. uitgegeven grond maken we nog een ha. bouwrijp’
- tegen 2020 is in alle provincies een overaanbod aan bedrijventerreinen te verwachten
- gauw of laat zal dit moeten veranderen
 - : een verspilling van ruimte
 - : hoge rentekosten
 - : problematiek verouderde terreinen wordt erger