



# Regionale samenwerking Haaglanden

---

Den Haag, Delft, Rijswijk, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp

**Henk Kool**

Wethouder Economie gemeente Den Haag,  
voorzitter IPP en stuurgroep regionale samenwerking bedrijventerreinen

**Cees Boele**

directeur IPP

*Nationaal Bedrijventerreinencongres Amsterdam, 29 september 2011*

# Inhoud

- 1 Achtergrond**
- 2 Doel onderzoek 'mismatch werklocaties'**
- 3 Kern van de analyse**
- 4 Van analyse naar strategie**
- 5 Vooruitblik**

# 1 Achtergrond

## ‘Mismatch werklocaties’

- Start was bestuurlijke brainstormsessie Den Haag, Rijswijk, Delft, Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp (8 april 2010) onder leiding van Peter Noordanus
- Signalen:
  - Stagnerende uitgifte
  - Oplopende financiële tekorten
  - Toenemende leegstand
  - Herstructureringsplannen komen niet van de grond
- Conclusie:
  - Nader onderzoek vereist



## 2 Doel onderzoek 'mismatch werklocaties'

- Het onderzoek dient voldoende en actueel inzicht te verschaffen aan de bestuurders om te komen tot:
  - een adequate (her)programmering van beschikbaar en gepland aanbod
  - een betere positionering en profilering van elk van de bedrijventerreinen
  - voorwaarden voor herstructurering op bestaande locaties
  - een betere aansluiting van beleid op uitvoering
- Uitvoering onderzoek
  - Buck Consultants International (BCI)

# 3 Kern van de analyse

**Kwantitatieve vraag - aanbod situatie**

**Kwaliteit vraag versus aanbod**

**Herstructureringsopgave**

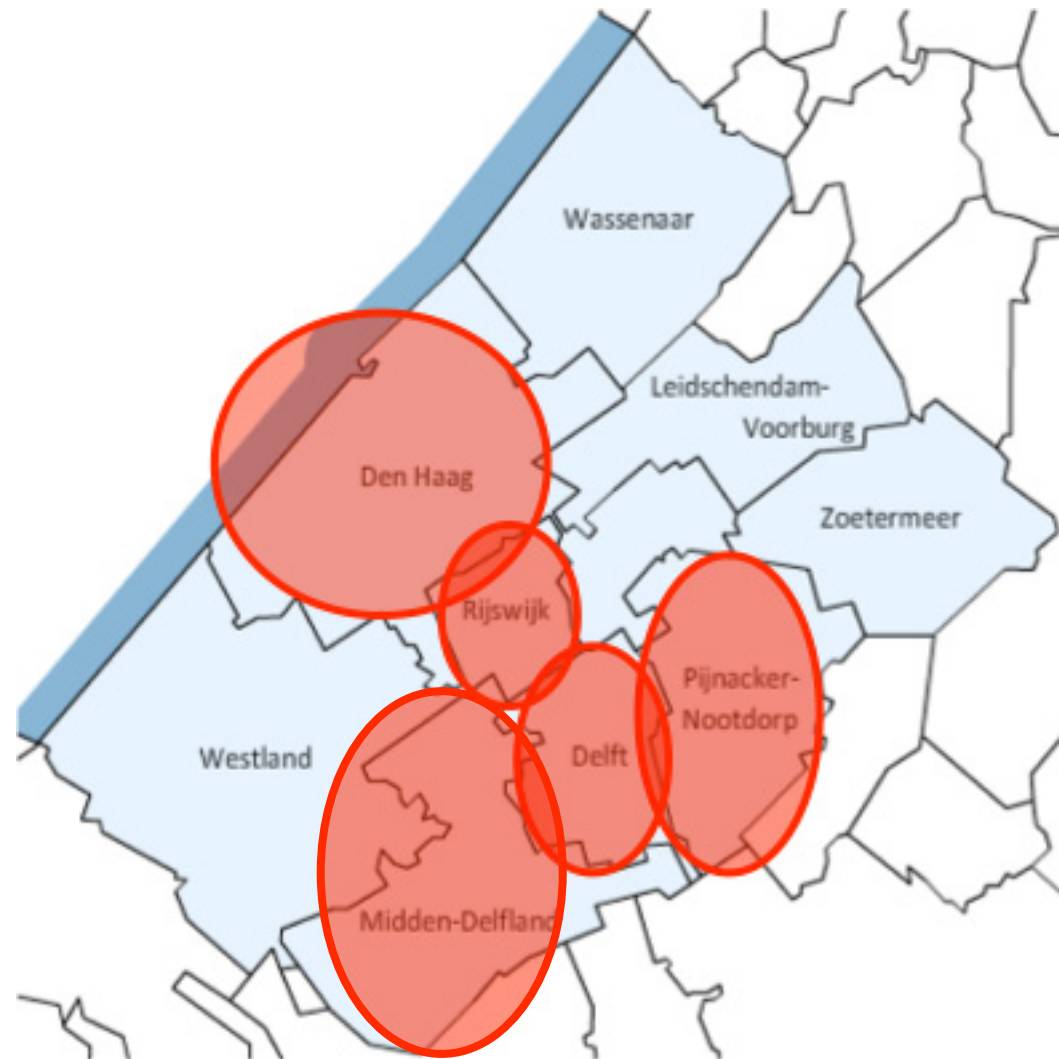
**Organisatie werklocaties**

**Overall conclusies analyse**



# Onderzoeksgebied

- Veel bestuursorganen in de regio
- Praktijk bepaalt onderzoeksgebied
- 5 gemeenten A4 zone:
  - Den Haag
  - Delft
  - Rijswijk
  - Midden-Delfland
  - Pijnacker-Nootdorp
- 2 bedrijvenschappen actief



Bron: Stadsgewest Haaglanden, bewerkt door BCI

# Onderzoeksgebied: Werklocaties

- A. Harnaschpolder
- B. Binckhorst
- C. Plaspoelpolder
- D. Rijswijk-Zuid
- E. ZKD
- F. DSM-locatie
- G. Schieoevers
- H. Technopolis
- I. Heron



# Aanpak onderzoek BCI

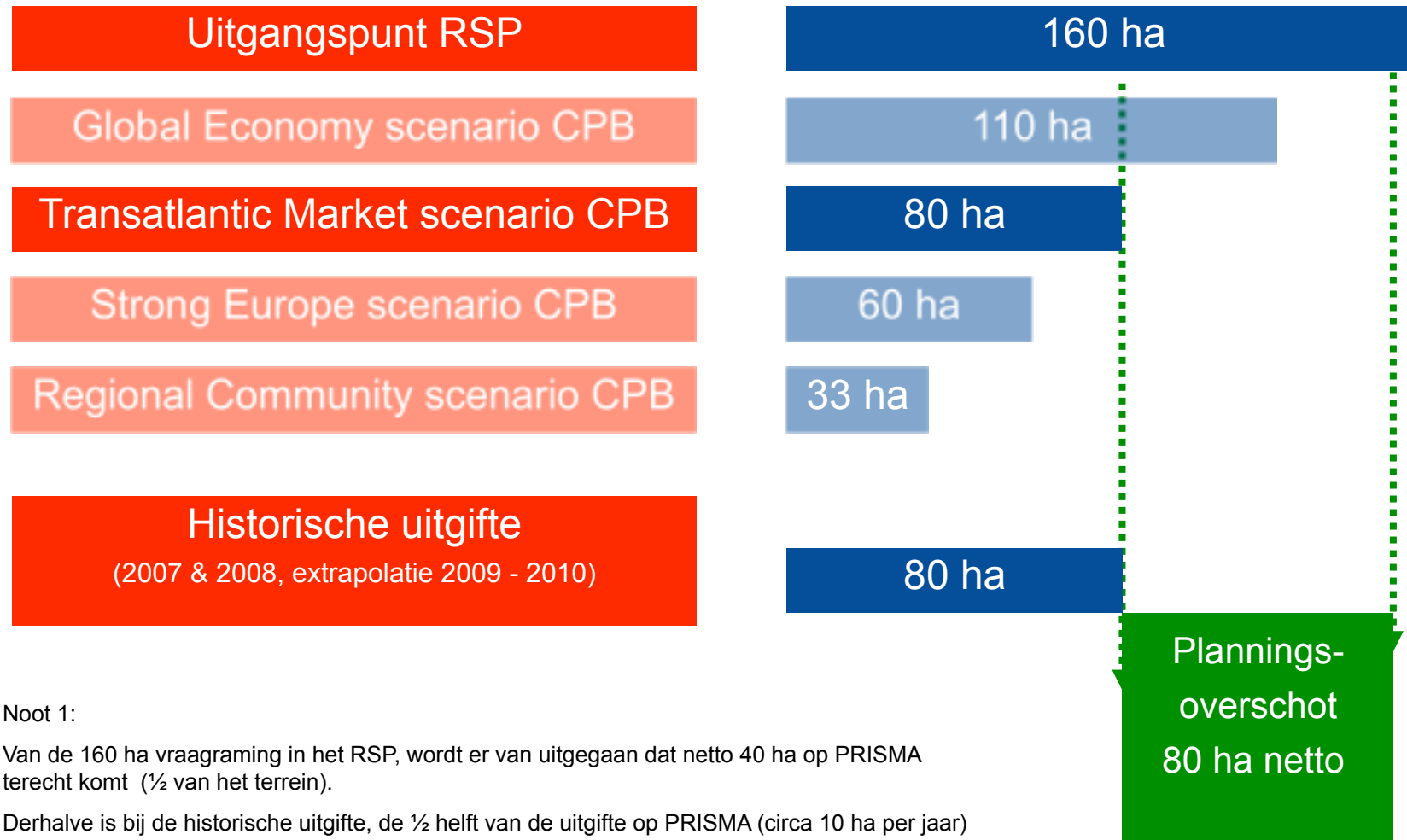
## BLOK A ANALYSEBLOK

- Analyse bestaand materiaal
- Analyse van verwachte vraag (tot 2025)
- Analyse huidig en verwacht aanbod
- Analyse van de betrokken locaties
- Toevoeging van nieuwe inzichten en ontwikkelingen

**Resultaat: Concurrentieanalyse  
bestaande en geplande werklocaties in 5 gemeenten**

# Confrontatie vraag en aanbod

- Vraagraming **Haaglanden** 2007-2010 (4 jaar)



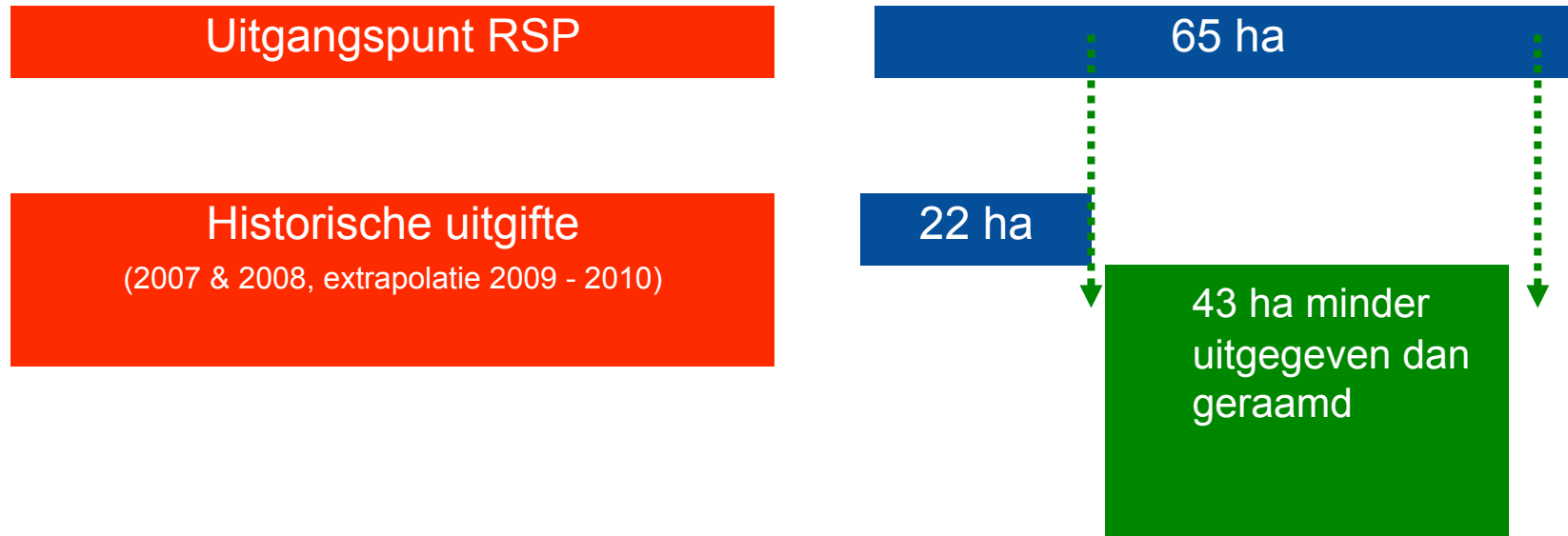
Noot 1:

Van de 160 ha vraagraming in het RSP, wordt er van uitgegaan dat netto 40 ha op PRISMA terecht komt (½ van het terrein).

Derhalve is bij de historische uitgifte, de ½ helft van de uitgifte op PRISMA (circa 10 ha per jaar) meegenomen voor de Haaglanden

# Confrontatie vraag en aanbod

- Doorvertaling vraagraming naar 5 gemeenten (2007-2010)



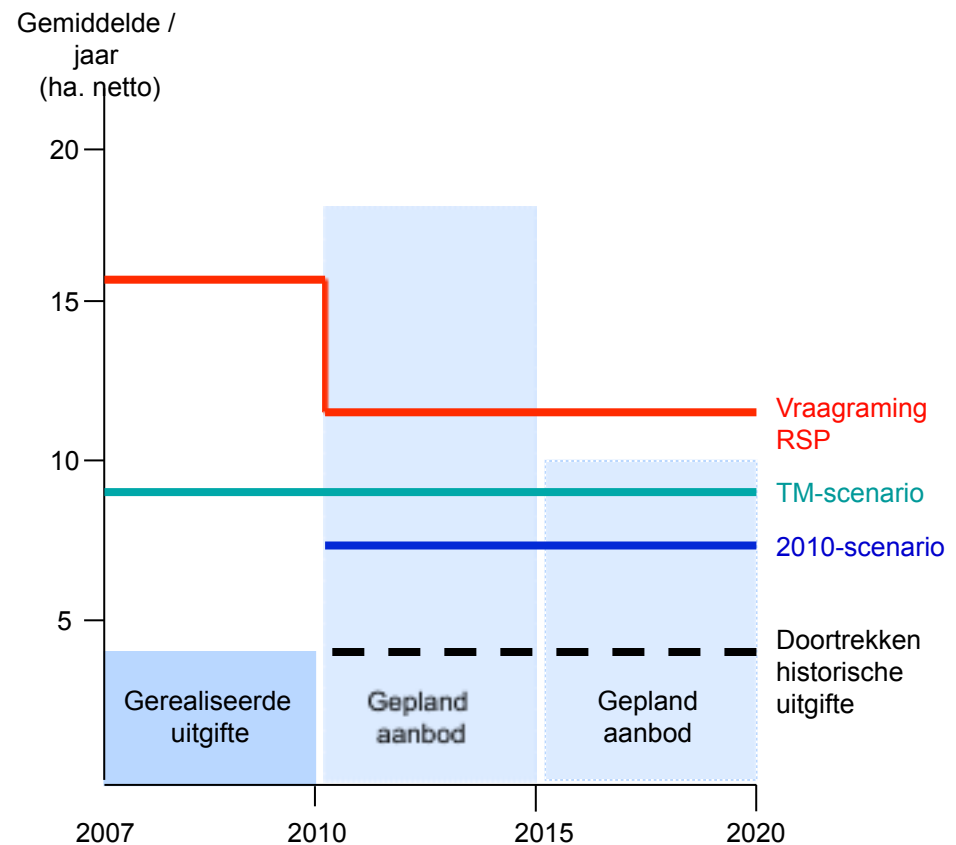
## Kwantitatieve vraag - aanbod situatie

- (Gepland) aanbod in 5 gemeenten gebaseerd op RSP afspraken
- Vraagramingen in RSP zijn hoog (ca.12 ha per jaar)
- Uitgifte in periode 2007-2010 daarentegen laag geweest (ca. 4 ha)
- Verwachting dat vraag naar bedrijventerreinen (40-80 ha) in periode 2011-2020 substantieel onder vraagramingen RSP (135 ha) blijft:
  - Uitgiftes in verleden zijn lager uitgevallen dan prognose
  - Effecten economische crisis, neerwaarts effect
- Geen wiskunde: diverse scenario's

## Keuze en opgave:

# Naar beneden bijstellen planaanbod 2011-2020 met 65 ha.

- Bijstellen vraagraming op niveau 2010-scenario
- Bijstellen aanbod met als referentie het 2010-scenario



## Kwaliteit vraag versus aanbod

- Aanbod bedrijventerreinen met hoogwaardige kwaliteit groter dan de vraagraming. Aandeel terreinen in functionele segment laag.
- Achtergrond en keuzes
  - Aan nieuwe ontwikkelingen worden hoge eisen t.a.v. inpassing gesteld
  - Het (plan)aanbod sluit onvoldoende aan bij de kwalitatieve vraag vanuit ondernemers
  - (Herstructurering naar) hoogwaardigere beeldkwaliteit is financieel (op papier) aantrekkelijker

### Conclusie

- Teveel Ferrari's, te weinig Volkswagens

### Opgave:

Diversiteit in gepland aanbod terugbrengen

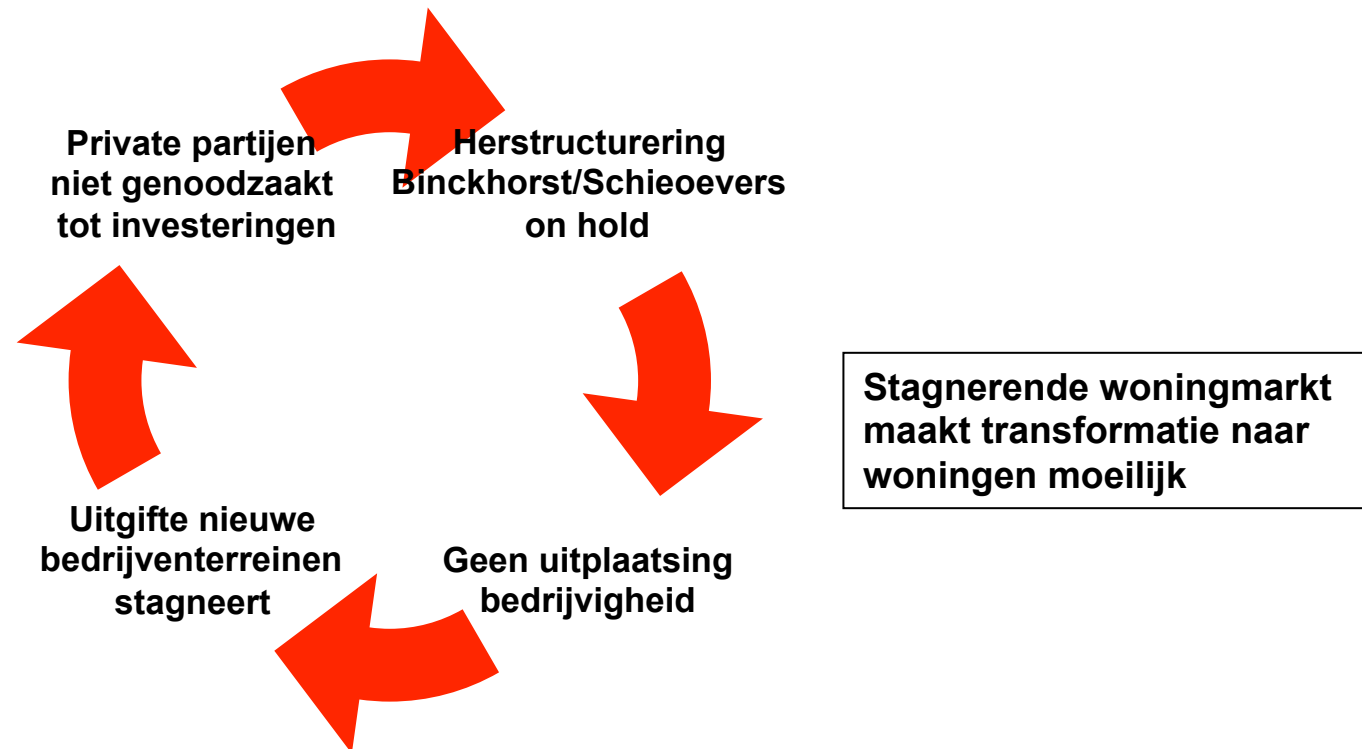
5 gemeenten (2011-2020)	Vraag RSP	2010 scenario	Gepland aanbod
1e klas bedrijvenpark	12,5	7	38
R&D	5	3	19
Modern bedrijventerrein	60	35	51
Idem agro gerelateerd	5	3	0
Werkterrein	30	18	26
Logistiek centrum	5	3	0
Milieueiland	3	2	0
Ander werkmilieu	nvt		1
Totaal	120	70	135

# Herstructureringsopgave

- Ambitieuus herstructureringsprogramma komt niet van de grond; investeringen blijven beperkt tot facelift van de openbare ruimte
- De veroudering van terreinen zal doorzetten, zeker gezien het aanwezige planaanbod (geen schaarste)
- Herstructureringsstrategie aanpassen aan huidige realiteit:
  - Gerichte focus op deelprojecten (insteek Plaspoelpolder)
  - Planning aanpassen aan vertraagde ontwikkelingen (denk aan Binckhorst)
  - Op zoek gaan naar een revolving karakter (inzet IPP gelden)
  - Gemeenschappelijk optreden (kennis delen, financieringsmogelijkheden)
  - Kennis delen (financiering, koppeling bedrijfsleven)
  - Meer mengen in woon- en werklokaties

# Organisatie werklocaties

**Uitgifte nieuwe terreinen en herstructurering bestaande terreinen hangen met elkaar samen**



Transformatie plannen on hold

Nieuwe uitgifte stagneert



Geen financiering voor herstructureringsprogramma

## Organisatie werklocaties

- Onvoldoende verbinding tussen **planning** en **programmering** op regionaal niveau en
- Onvoldoende verbinding tussen **programmering** en **uitvoering** a.g.v. verdeelde verantwoordelijkheden:
  - 5 gemeenten, 2 schappen, 1 stadsgewest en veelheid aan specialisten
- Onvoldoende regie op koppeling nieuw aanbod en verwezenlijken herstructureringsopgave
  - Koppeling door al dan niet hanteren van schaarstebeleid
- Geen actieve acquisitie/profilering gebieden

### Conclusie

- Iedereen en elke partij neemt verantwoordelijkheid voor deel van ontwikkelkolom werklocaties: niemand voor geheel

## Overall conclusie analyse

- Doorgaan op huidige weg is geen optie
  - Planaanbod is aanzienlijk groter dan geraamde vraag 2011-2020
  - Het (plan)aanbod sluit onvoldoende aan bij de kwalitatieve vraag vanuit ondernemers
  - Vraag naar bedrijventerreinen neemt ook na 2020 af, dus alleen faseren tot na 2020 is Struisvogel-beleid
  - Niks doen leidt tot vele hectares niet uitgegeven terrein (rente verlies)
- Aanpassen programmering is onvermijdelijk
  - Kwantitatief: 65 ha
  - Kwalitatief; Vergroten aandeel terreinen in functionele segment: meer Volkswagens
- Organisatorische lappendeken

# 4 Van analyse naar strategie

## Doel

- Tegengaan van ongewenste situatie van continue nieuwe uitleg terwijl de uitgifte achterblijft (overaanbod), versus het niet opgang komen van herstructurering

## Werkwijze

- Ontwikkelen van een strategie gebaseerd op vijf 'knoppen' waaraan de betrokken partijen kunnen draaien

## Spelregels

- Spelregels nodig om eenduidigheid te hebben over de manier waarop we aan de knoppen draaien

# Perspectief: knoppen en spelregels

## Doelen

- Zoeken naar gedeelde stip op de horizon om vandaag te handelen
- Voldoende aanbod beschikbaar houden
- Meer markt- en vraaggericht werken
- Eén gezicht naar buiten

## Werkwijze

- Ontwikkelen van een strategie gebaseerd op vijf 'knoppen' waaraan de betrokken partijen kunnen draaien

## Spelregels

- Spelregels nodig om eenduidigheid te hebben over de manier waarop we aan de knoppen draaien

# Vijf knoppen om aan te draaien



## Uitnemen

Terreinen uitnemen  
Indien mogelijk functie-  
verandering.

## Kwaliteiten / concepten

Aanpassen van  
doelgroepen en  
kwaliteiten van  
terreinen op de  
vraag.  
Vervolgens  
vasthouden aan  
concepten.

## Faseren

Bevries de  
ontwikkeling  
van beperkt  
aantal  
terreinen voor  
opvang grote  
'klappers'

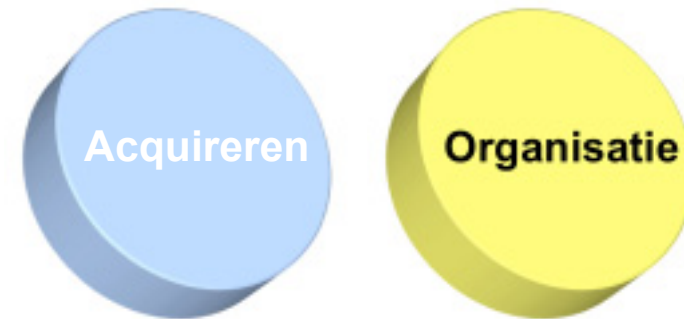
## Organisatie

Pas de  
organisatie  
aan om ook  
regionaal te  
kunnen  
handelen.

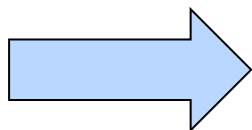
## Acquireren

Voeg aan je  
internationale  
acquisitie ook  
nationale  
acquisitie en  
profilering toe

# Eén naar buiten

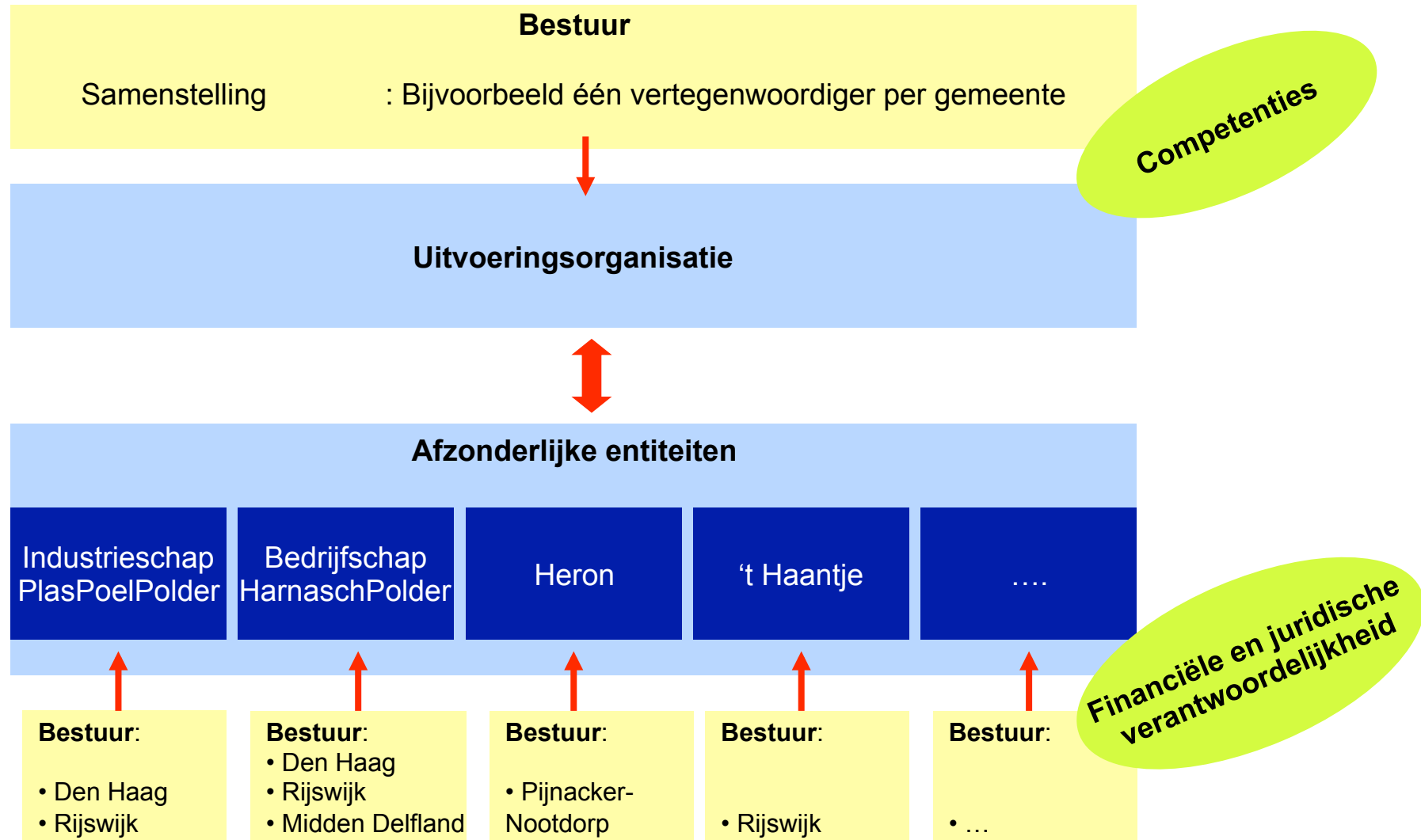


- Acquisitie en profilering
  - Consolidatie
  - Verplaatsen
  - Werkstad A4, als concept?
- Organisatorisch
  - Gemeenschappelijk handelen en gescheiden verantwoordelijkheden
  - Eén loketfunctie



**Regionale Werkmaatschappij**

# Regionale werkmaatschappij: organisatieperspectief



## 5 Vooruitblik

- Augustus 2011: Intentieovereenkomst
  - Ondertekend door vijf bestuurders
  - Doel: vervolg geven aan conclusies onderzoek
- Overeengekomen strategie
  - Marktgericht bijstellen aanbod
    - Kwantitatief en kwalitatief
- Vervolgstappen
  - Draagvlak creëren (gemeenteraden, bestuurlijke partners, stakeholders)
  - Nadere uitwerking organisatorisch en financieel
  - Uitwerken gezamenlijk acquisitieplan

- 
- **Vragen ?**
  - **Discussie ?**
  - **Suggesties ?**
  - **Ideeën ?**