



Herstructureringsopgave bedrijventerreinen MRA

Regiorapport Gooi en Vechtstreek

Stec Groep aan MRA

Evert-Jan de Kort en Jasper Beekmans
5 juli 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Insteek: economische kwaliteit en toekomstwaarde.....	3
1.2	Werkwijze en aanpak	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Schets van de regio	5
2.1	Kenmerken regio	5
2.2	Bedrijventerreinen	5
2.3	Economisch belang bedrijventerreinen in de MRA en Gooi & Vechtstreek	6
3	Uitkomsten	8
3.1	Fase op de levenscyclus van bedrijventerreinen	8
3.2	Next Economy potentie	9
3.3	Conclusies analyse.....	11
4	Instrumentenmix	13
5	Locatieprofielen	16
5.1	Toelichting op scores locatieprofielen	16
5.2	Levenscyclus en locatieprofiel bedrijventerrein Blaricum.....	17
5.3	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Gooise Meren	19
5.4	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Hilversum	26
5.5	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Huizen.....	36
5.6	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Weesp.....	38
5.7	Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Wijdmeren....	42
	Bijlage: N-EER model	49

1 Inleiding

1.1 Insteek: economische kwaliteit en toekomstwaarde

De laatste tien jaar is circa 70% van de herstructureringsopgave in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) aangepakt. Tegelijkertijd komen weer nieuwe opgaven op bedrijventerreinen af, zoals verstedelijkingsdruk/transformatie, verkleuring, ontwikkelingen als circulaire economie, meer aandacht voor duurzaamheid, hogere eisen aan (digitale) bereikbaarheid en nieuwe vormen van beheer. Op enkele plekken in de MRA is ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen nog aan de orde, maar het effect van de geschetste opgaven op de bestaande voorraad is vele malen groter. Om de bestaande voorraad bedrijventerreinen zo goed mogelijk op de toekomst voor te kunnen bereiden en in te kunnen spelen op belangrijke trends is het van belang om de huidige waarde en potentie van terreinen scherp in beeld te brengen. Bedrijventerreinen die passen bij de marktvraag en trends én die toekomstwaarde hebben, zijn cruciaal voor het toekomstige verdienvermogen en de internationale competitiviteit van de MRA.

Herstructurering van bedrijventerreinen is het belangrijkste middel om terreinen die met veroudering kampen, weer een zetje in de goede richting te geven. Van oudsher zijn bedrijventerreinbeoordelingen en herstructureringsmaatregelen erg ruimtelijk ingestoken. Echter, niet elk bedrijf zit te wachten op nette, aangeharkte terreinen, waar de traditionele manier van herstructureren vanuit gaat. Er is bijvoorbeeld een toenemende voorkeur van verschillende typen bedrijven voor een stoere, industriële werkomgeving in of tegen het stadscentrum. En deze locaties mogen best rauw en rommelig zijn. Ofwel: een bedrijventerrein hoeft niet per definitie mooi en hoogwaardig te zijn (qua uitstraling) om goed te functioneren.

Veroudering is pas problematisch als het een onderliggende, economische oorzaak heeft. Bijvoorbeeld omdat panden, kavels en de locatie als geheel incourant zijn en niet (meer) aansluiten bij de (nieuwe) vraag van bedrijven, zoals die bijvoorbeeld voortkomt uit nieuwe (next economy-)trends zoals circulaire economie, toenemende robotisering & automatisering en de energietransitie. Hierdoor nemen investeringen en omzetten van bedrijven op het terrein af, neemt leegstand toe, daalt de toegevoegde waarde van het terrein en dalen werkgelegenheid en vastgoedwaardes. Om economische toekomstwaarde van bedrijventerreinen te garanderen en een waardesprong te realiseren (meer investeringen, omzet, banen, toegevoegde waarde, vastgoedwaarde, et cetera) moet herstructurering dan ook zo goed mogelijk aansluiten bij de nieuwe opgaven die op bedrijventerreinen afkomen en bij de (veranderende) dynamiek, locatievoorkeuren en investeringsplannen van bedrijven. Kennis en inzicht in de economische waarde en kwaliteit, de mogelijke waardesprong en de toekomstpotentie van terreinen zijn hiervoor cruciaal.

Tot slot: veel regio's in de MRA kennen een hoge verstedelijkingsdruk. De woningbouwopgave voor Amsterdam en omliggende gemeenten moet voor een groot deel op bestaande bedrijventerreinen worden gerealiseerd. Het in beeld brengen van de economische waarde én de potentie van bedrijventerreinen brengt het belang van bedrijventerreinen voor de regionale economie haarscherp in beeld. Dit kan dienen ter ondersteuning bij het positioneren van bedrijventerreinen in discussies en bij het maken van beleidskeuzes over transformatie, verkleuring of juist het behoud van bedrijventerreinen.

1.2 Werkwijze en aanpak

Om de herstructureringsopgave in beeld te brengen gebruiken we een analysemodel: de Next Economy Effect Rapportage: N-EER. De N-EER is een doorontwikkeling van onze Economische Effect Rapportage (EER). Het model is sinds 2007 ontwikkeld met meerdere Kamers van Koophandel en daarna uitgerold over bedrijventerreinen en andere werklocaties in veel regio's in Nederland. Er zijn inmiddels ruim 400 werklocaties doorgelicht met de EER. Op deze manier is een omvangrijke database en benchmark ontstaan. In de bijlage is een toelichting op het model, de indicatoren en de scores opgenomen.

De uitkomsten van de analyse zijn besproken met de gemeenten en vertegenwoordigers van bedrijfsleven in regiosessies. Met de input uit de sessies is de analyse afgerond.

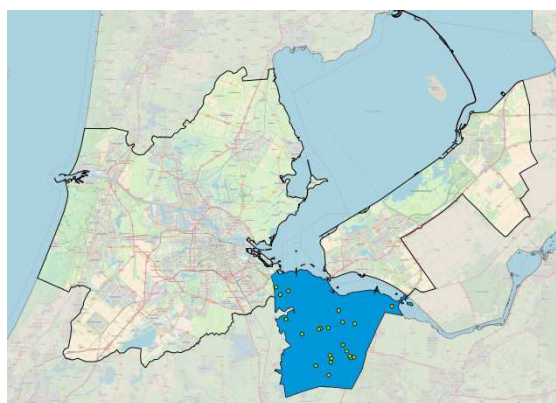
1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk schetsen we het economische beeld van de regio ten opzichte van de MRA. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitkomsten van de analyse. In hoofdstuk 4 presenteren we de instrumentenmix voor herstructurering. De beoordeling van alle locaties in de regio leest u in hoofdstuk 5. Per terrein is een locatieprofiel opgesteld met de belangrijkste kenmerken en de scores uit het N-EER model.

2 Schets van de regio

2.1 Kenmerken regio

Deze deelregio van de MRA bestaat uit de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Weesp en Wijdmeren¹. In de MRA is het daarmee in aantal gemeenten een grote regio. Dit vertaalt zich niet geheel in de omvang van het areaal (circa 345 hectare) en aantal terreinen (26 stuks). De gemeente Hilversum en Weesp hebben het grootste areaal bedrijventerreinen (respectievelijk circa 90 en 95 hectare). Bedrijventerrein Noord in Weesp is met 61 hectare het grootste bedrijventerrein in de regio Gooi en Vechtstreek. De regio heeft (op termijn) 11 hectare uitgeefbaar aanbod (dat is inclusief Crailo). Het aanbod in de regio is daarmee zeer krap te noemen.



In maart 2018 stemde de gemeenteraad van Weesp in met een ambtelijke fusie met Amsterdam, met de mogelijkheid om ook bestuurlijk te fuseren over minstens vier jaar. Dit betekent dat op termijn mogelijk het areaal bedrijventerreinen in de regio Gooi en Vechtstreek af zal nemen. Weesp beschikt met bedrijventerrein Weesp-Noord over het grootste bedrijventerrein in de regio (61 hectare). Omdat ook Weesp (net als de rest van de gemeenten in de regio) geen uitgeefbare hectares heeft, verwachten we dat de gevolgen van een eventuele herindeling voor het uitgeefbare aanbod, mee zullen vallen. Ruimtelijk-economisch is Weesp bovendien, mede door de ligging aan de rand van de regio Gooi en Vechtstreek, al voor een belangrijk deel gericht op Amsterdam.

2.2 Bedrijventerreinen

In onderstaande tabel zijn de bedrijventerreinen in de regio Gooi en Vechtstreek opgenomen met per terrein het locatietype en de omvang en het aantal uitgeven netto hectares. Het verschil hiertussen bedraagt het aanbod nog uit te geven kavels.

Tabel 1: Terreinen in deelregio Gooi en Vechtstreek

Gemeente	Bedrijventerrein	Locatietype	Netto omvang (ha)	Netto uitgegeven (ha)
Blaricum	Businesspark27	Gemengd	8,1	4,0
Gooise Meren	Franse Kampweg	Gemengd	6,0	6,0
Gooise Meren	Givaudan-Terrein	Industrieel	12,0	12,0
Gooise Meren	Gooimeer Noord	Gemengd	10,0	10,0
Gooise Meren	Gooimeer Zuid	Gemengd	18,3	18,3
Gooise Meren	Nieuwe Vaart	Gemengd	5,0	5,0
Gooise Meren	Nijverheidswerf	Gemengd	1,0	1,0
Hilversum	Crailo/A1	Gemengd	5,0	0,0
Hilversum	Havenkwartier	Gemengd	20,0	20,0
Hilversum	Kerkelanden	Gemengd	19,0	19,0
Hilversum	Korte Noorderweg	Gemengd	3,0	3,0
Hilversum	Liebergerweg	Gemengd	8,0	8,0
Hilversum	Media Park	Campus	24,6	24,6
Hilversum	Mussenstraat	Gemengd	4,0	4,0

¹ De gemeente Laren behoort ook tot deze regio, maar heeft geen bedrijventerreinen. We laten deze gemeente hier daarom buiten beschouwing.

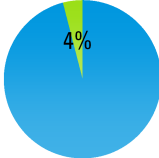
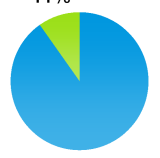
Hilversum	Oude Amersfoortseweg	Gemengd	8,0	8,0
Hilversum	Zeverijnstraat	Gemengd	4,0	4,0
Huizen	't Plaveen	Gemengd	48,0	48,0
Weesp	Nijverheidslaan	Gemengd	9,5	9,5
Weesp	Noord	Gemengd	61,0	61,0
Weesp	Van Houten Industriepark	Industrieel	25,0	25,0
Wijdmeren	De Slenk	Gemengd	14,1	14,1
Wijdmeren	De Zodde	Hoogwaardig	1,3	1,3
Wijdmeren	Loodijk	Gemengd	11,0	11,0
Wijdmeren	Nieuw Walden/ Machineweg	Gemengd	10,0	10,0
Wijdmeren	Rading	Gemengd	5,0	5,0
Wijdmeren	Reeweg	Gemengd	1,6	1,6
Totaal	26	-	343,0	333,5

2.3 Economisch belang² bedrijventerreinen in de MRA en Gooi en Vechtstreek

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) Per hectare: 35 banen	€ 29 miljard (21% van de totale TW van de MRA) Per hectare: € 3,5 mln

Economische waarde bedrijventerreinen regio Gooi & Vechtstreek			
Areaal	Vestigingen	Banen	Toegevoegde waarde
			
343 hectare	2.238 vestigingen	24.098 banen (24% van alle banen in de regio G&V) Per hectare: 70 banen	€2,36 miljard (25% van totale TW van de regio G&V) Per hectare: € 6,8 mln

² Bedrijventerreinen vertegenwoordigen meer belangen dan alleen het economische. Denk alleen al aan de sociale waarde van werkgelegenheid voor mensen, nadrukkelijk ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, praktisch opgeleiden, kleine zelfstandigen, scholieren en studenten die stageplekken vinden op bedrijventerreinen et cetera. We leggen in dit onderzoek de nadruk op het economische belang van bedrijventerreinen omdat herstructurering in eerste instantie een instrument is dat aangrijpt op de (ruimtelijk-)economische functie die bedrijventerreinen vervullen. Daarnaast gaan we er ook van uit dat economisch goed functionerende bedrijventerreinen uiteindelijk leiden tot meer investeringen door ondernemers en daarmee meer banen, spin-off en andere positieve sociaal-economische effecten genereren.

Omvang regio ten opzichte van MRA	Aantal vestigingen regio ten opzichte van MRA	
		De regio Gooi en Vechtstreek heeft relatief een iets lager aandeel banen op bedrijventerreinen (24% om 25%). De banen op bedrijventerreinen voegen met circa 24% iets meer waarde toe aan de regionale economie dan gemiddelde in de MRA. De toegevoegde waarde per hectare is ook zeer hoog: bijna twee keer zo hoog als gemiddeld in de MRA.

De regio Gooi & Vechtstreek heeft een laag aandeel bedrijventerreinen in de MRA. Slechts 4% van het totale oppervlak bedrijventerreinen in de MRA ligt in deze regio. Het aantal banen op bedrijventerreinen is met 24% iets lager dan het gemiddelde in de MRA (25%). Inclusief spin-off (banen die niet op bedrijventerreinen zelf liggen, maar er wel mee samenhangen: denk aan de bakker die broden brengt voor in de kantine, accountants, advocaten, schoonmakers et cetera) schatten we in dat circa 30-35% van het aantal banen van Gooi en Vechtstreek samenhangt met bedrijventerreinen. In de regio wordt veel waarde op bedrijventerreinen toegevoegd: de bijdrage van banen op bedrijventerreinen aan de totale toegevoegde waarde in de deelregio is circa 24%. Gemiddeld in de MRA is dit circa 21%. Daarnaast worden de bedrijventerreinen zeer intensief gebruikt. Het aantal banen per hectare en de waarde die per hectare wordt toegevoegd op bedrijventerreinen is hier hoger dan in alle andere regio's van de MRA.

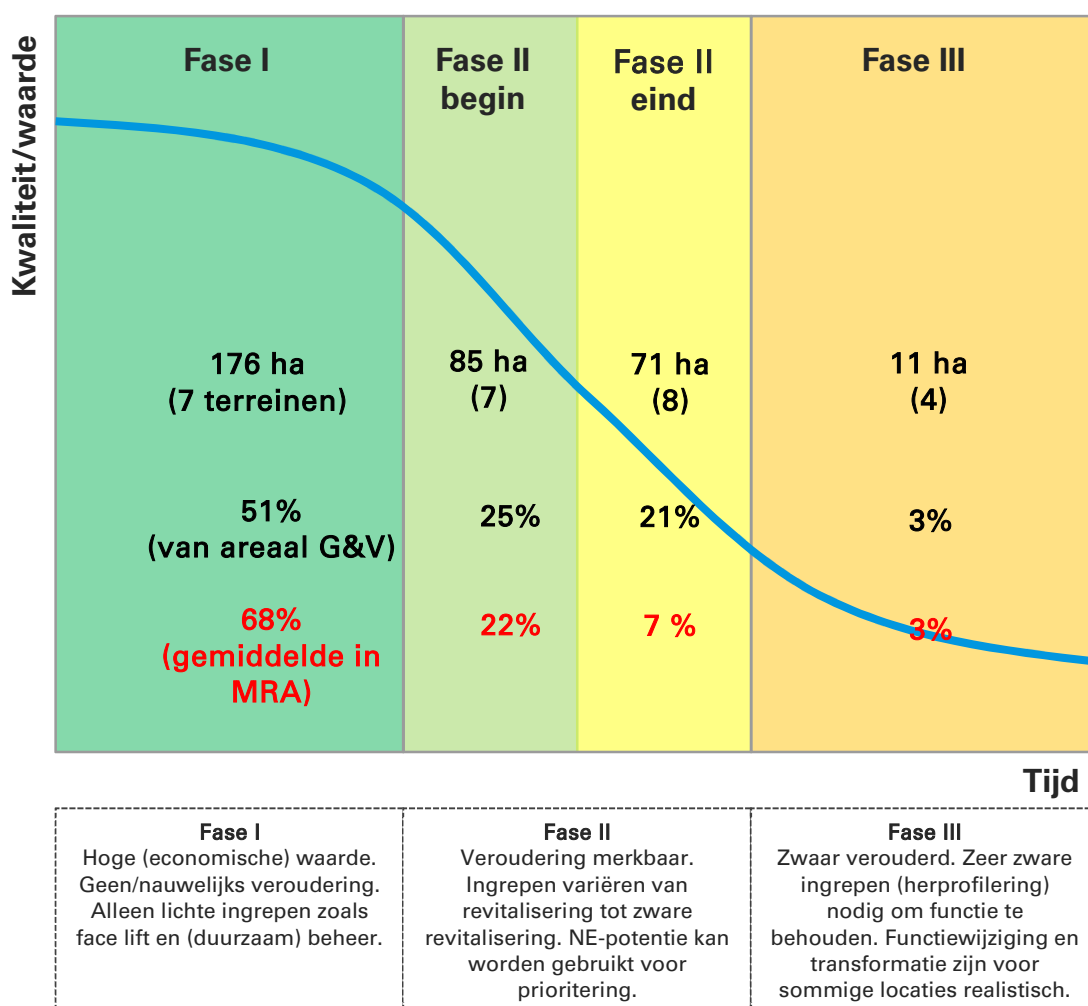
3 Uitkomsten

3.1 Fase op de levenscyclus van bedrijventerreinen

We beoordeelden de terreinen in de deelregio volgens ons N-EER model (zie bijlage voor achtergrond bij het model en de gebruikte indicatoren). Dit model kent scores toe waarmee we de economische kwaliteit en mate van veroudering per terrein vaststellen³. Hieronder, figuur 1, en in tabel 2 het resultaat.

De voorgestelde maatregelen per levensfase zijn voorbeelden van maatregelen die gebruikt kunnen worden om de toekomstwaarde/kwaliteit van een terrein te verbeteren. Per terrein is dit altijd maatwerk. Daarnaast zijn er ook andere factoren dan alleen de levensfase die invloed hebben op de keuze voor bepaalde maatregelen (denk aan ruimtelijke kenmerken, bereikbaarheid, woningbouwopgave, et cetera). Voor transformatie geldt bijvoorbeeld nadrukkelijk dat ook schuifruimte aanwezig moet zijn om bestaande bedrijven te kunnen blijven accommoderen. Dit is zeker voor de regio Gooi en Vechtstreek zeer wezenlijk.

Figuur 1: aantal terreinen en oppervlakte naar levenfase Gooi en Vechtstreek



³ Terreinen die nog in ontwikkeling zijn of waarvan de uitgifte na 2011 is gestart, vallen automatisch in levensfase I. Voor deze deelregio geldt dit voor bedrijventerreinen Businesspark27 en Crailo/A1

We constateren dat ongeveer de helft van de terreinen in de regio Gooi en Vechtstreek te maken heeft met veroudering: acht terreinen bevinden zich in de eindfase van fase II en vier terreinen zitten in fase III. Het gaat in totaal om circa 82 hectare waar ingrepen zoals (zware) revitalisering aan de orde kunnen zijn. Een relatief groot areaal bedrijventerreinen bevindt zich aan het einde van fase II. Dit aandeel is drie keer zo hoog als het gemiddelde in de MRA. Ook op terreinen in fase I kunnen maatregelen noodzakelijk zijn, denk aan vormen van beheer en onderhoud. Bovendien kunnen delen van terreinen wel met veroudering kampen. Vergeleken met het gemiddelde in de MRA heeft de regio Gooi en Vechtstreek een lager areaal terreinen dat zich in fase I bevindt.

Tabel 2: Terreinen naar levensfase Gooi en Vechtstreek

Fase I	Fase II begin	Fase II eind	Fase III
Businesspark27	Givaudan-Terrein	Franse Kampweg	Nieuwe Vaart
Gooimeer Noord	Gooimeer Zuid	Havenkwartier	Nijverheidswerf
Crailo/A1	Liebergerweg	Mussenstraat	Korte Noorderweg
Kerkelanden	Oude Amersfoortseweg	De Slenk	Reeweg
Media Park	Nijverheidslaan	De Zodde	
't Plaveen	Van Houten Industriepark	Loodijk	
Noord	Zevertijnstraat	Nieuw Walden/ Machineweg	
		Rading	

De meerderheid van de bedrijventerreinen in de regio presteert economisch nog goed tot redelijk (fase I en fase II begin, in totaal circa 72% van het areaal (ten opzichte van circa 90% in MRA). Een relatief groot areaal kent verouderingskenmerken en zit in levenscyclusfase II eind: 21% vergeleken met 7% voor de MRA. Ook in fase III zitten gemiddeld iets meer terreinen dan in andere regio's: 4% in Gooi en Vechtstreek ten opzichte van 3% in de MRA. Er is kortom een serieuze herstructureringsopgave in de regio.

3.2 Next Economy potentie

NEXT ECONOMY: WAT BETEKEN HET VOOR BEDRIJVENTERREINEN?

Er komt veel op bedrijventerreinen af. Next economy is een containerbegrip. Niet alle trends hebben substantiële effecten op de locatiekeuze van bedrijven en het economisch perspectief van regio's, steden en werklocaties. In onze ogen doen vooral de megatrends circulaire economie, smart industry, robotisering, open innovatie en smart logistics er toe. Deze trends hebben naar verwachting effecten op de ruimtevrage en op investeringen van bedrijven.

Om mee te kunnen profiteren van de economische kansen die deze trends bieden is het belangrijk om bedrijventerreinen, waar mogelijk, voor te sorteren op deze megatrends. Voor veel terreinen geldt business as usual. Naar reguliere gemengde bedrijventerreinen is ook in de toekomst nog veel vraag. Lang niet alle terreinen kunnen én hoeven mee te bewegen met de laatste trends.

Deze trends grijpen aan op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. De grootste opgave voor bestaande terreinen is hoe zij zo goed mogelijk kunnen inspelen op deze trends om toekomstig waardebehoud of liever, een waardesprong, te realiseren. Bij het bepalen van de herstructureringsopgave, de inzet van instrumenten en de prioritering hierin kan de NE-potentie een belangrijke rol spelen.

In de volgende stap beoordelen we de next economy (NE) potentie per bedrijventerrein voor de regio. In het N-EER model berekenen we de potentie aan de hand van twee hoofdcategorieën: organisatorische randvoorwaarden en ruimtelijke randvoorwaarden. We onderscheiden terreinen met een basis potentie en met basis+ potentie.

Tabel 3: NE-potentie bedrijventerreinen Gooi en Vechtstreek

Basis	Basis+
Businesspark27	't Plaveen
Franse Kampweg	Noord
Givaudan-Terrein	Van Houten Industriepark
Gooimeer Noord	
Gooimeer Zuid	
Nieuwe Vaart	
Nijverheidswerf	
Crailo/A1	
Havenkwartier	
Kerkelanden	
Korte Noorderweg	
Liebergerweg	
Media Park	
Mussenstraat	
Oude Amersfoortseweg	
Zeverijnstraat	
Nijverheidslaan	
De Slenk	
De Zodde	
Loodijk	
Nieuw Walden/ Machineweg	
Rading	
Reeweg	

De meeste bedrijventerreinen hebben het basisniveau voor wat betreft NE-potentie. De regio heeft een gemiddeld aantal terreinen met een basis+ potentie op next economy: circa 10% van de terreinen in de regio. Dit komt overeen met de gemiddelde 10% in de MRA.

TOELICHTING: POTENTIE BEDRIJVENTERREINEN VOOR NEXT ECONOMY

Alle bedrijventerreinen leveren hun bijdrage aan de regionale economie van de MRA. De uitkomsten van de analyses die de levensfase bepalen bieden inzicht in de mate van veroudering van een terrein en welke herstructureringsmaatregelen daarbij passen. In een aanvullende analyse bepalen we per terrein de next economy potentie: in hoeverre zijn terreinen uitgerust om een transitie naar de 'nieuwe economie' te kunnen maken? We kijken hiervoor bijvoorbeeld naar gebruiksmogelijkheden (hoge milieucategorie, ruime bebouwingsmogelijkheden), de aanwezigheid van bedrijven in hightech maakindustrie of andere clusters, het aantal bedrijven op een terrein (om een circulair bedrijventerrein te worden is een bepaalde kritische massa nodig), de aanwezigheid van recyclingbedrijven (om afvalstromen binnen het terrein te kunnen houden), een hoge organisatiegraad (die van belang is om stappen te zetten op gezamenlijke energievoorziening of inzamelen van afval), et cetera. In de bijlage is een beschrijving opgenomen van alle variabelen die zijn meegenomen in de analyse.

De NE-potentie is **geen** oordeel over de kwaliteit of het **economisch belang** van een terrein. De meerderheid van de bedrijventerreinen in de MRA is van basisniveau wat NE-potentie betreft. Deze terreinen zijn zeer wezenlijk als motor van de regionale economie, en zullen dat naar verwachting in de toekomst nog steeds zijn (eventueel met herstructureringsmaatregelen). Niet alle terreinen hoeven circulair te worden, hightech maakindustrie of bedrijven in hogere milieucategorieën te huisvesten. De NE-potentie moet daarom vooral worden gezien als een aanvulling op de analyse van veroudering en herstructurering. De analyse laat zien welke terreinen het meest interessant zijn om stappen te zetten richting next economy.

3.3 Conclusies analyse

Het beeld voor de regio Gooi en Vechtstreek is als volgt:

- De herstructureringsopgave van de regio in areaal is vrij fors. Circa 25% van het areaal terreinen kampt met (zware) veroudering. In aantal terreinen is dit 50%. Op een relatief groot aantal terreinen zijn ingrepen noodzakelijk of kan een functieverandering aan de orde zijn. De verouderingsproblematiek is het grootst op terreinen in gemeente Wijdereen, en in mindere mate in Gooise Meren en Hilversum.
- De regio Gooi en Vechtstreek kent een zeer laag aandeel uitgeefbare hectares. Daartegenover staat dat veel (vooral binnenstedelijke) terreinen, met name in Hilversum, veel druk vanuit de woningbouwopgave kennen om te transformeren. Als geheel ontbreekt het in de regio op dit moment sterk aan schuifruimte. Dat betekent dat bedrijven eigenlijk 'gevangen' zitten op hun huidige, vaak niet optimale locatie. Verhuizing is lastig, omdat alternatieve locaties immers niet beschikbaar zijn. Tegen deze achtergrond is het te verklaren dat de terreinen in de regio gemiddeld minder goed presteren dan in regio's waar wel aanbod is en de natuurlijke groei van bedrijven eenvoudiger is. Een positief effect van enige schaarste is dat de waarde van de terreinen per hectare wel hoog is. De ruimte wordt (zeer) intensief benut en er wordt per hectare veel waarde toegevoegd.
- Op NE-potentie scoort de regio gemiddeld: er is een gemiddeld areaal terreinen van niveau basis+. Op deze terreinen zijn ruimtelijke en organisatorische randvoorwaarden aanwezig voor een transitie naar de 'nieuwe economie'. In totaal gaat het om drie terreinen in Weesp en Huizen. Om ook in andere gemeenten in de regio in te kunnen spelen op veranderende ruimtevraag vanuit nieuwe economie is aanbod gewenst.

Vanuit deze analyse is een eerste grove indicatie van de opgave, ook in financiële zin, mogelijk.

- Op basis van onze ervaringen met herstructurering in andere gemeenten en regio's, constateren we dat gemiddeld een waardesprong van zo'n 10 tot 20% op een gemiddeld bedrijventerrein mogelijk is als gemeente en ondernemers zich hier - passend bij de opgaven op de locatie - actief voor inzetten. Waarde gaat daarbij om meer dan alleen euro's (denk aan meer banen, zeker ook voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, een betere uitstraling van het terrein, aantrekkingskracht op nieuw te vestigen bedrijven, het imago van een terrein/de regio et cetera), maar stel dat we deze voor het gemak even als uitgangspunt pakken. De voorraad bedrijventerreinen in de regio is relatief meer verouderd dan een gemiddelde regio in de MRA, en optimalisaties zijn dus zeker mogelijk. Als we ter illustratie rekenen met een realistische (op basis van onze ervaringen met herstructureringstrajecten op andere terreinen in Nederland is circa 10-20% vaak mogelijk, maar we rekenen ter illustratie dus niet te optimistisch) waardesprong van 5%, betekent dat voor het totale areaal bedrijventerrein van de regio Gooi en Vechtstreek een extra potentiële waardesprong van ruim € 100 miljoen.
- Uit evaluaties van de herstructureringsaanpak (HIRB-regeling) in Noord-Holland komt een gemiddeld kostenbedrag per hectare van zo'n € 85.000 tot € 165.000⁴. Dit betreft een mix van zowel fysieke ingrepen als procesbegeleiding, kosten voor parkmanagement en andere vormen van beheer. In de regio Gooi en Vechtstreek valt zo'n 50% van het uitgegeven bedrijventerreinenareaal, of circa 167 hectare, in fase II en III. De totale kosten om deze terreinen komende jaren op peil te houden en kwalitatief te verbeteren, bedragen zo gezien grofweg € 14 tot € 28 miljoen. Gezien de potentiële waardesprong is hier dus een belangrijke multiplier mee te behalen.
- De precieze kosten en opbrengsten zijn echter zeer afhankelijk van de specifieke situatie en strategie (acties, maatregelen) per terrein. Genoemde bedragen kunnen en mogen dus ook enkel als een eerste inzicht worden gezien. Door planvorming op locatie(s) kan de businesscase, en de haalbaarheid daarvan, nader in beeld worden gebracht. Tot slot: welke strategie per terrein het meest logisch is hangt uiteraard ook af van factoren, zoals de ligging, bereikbaarheid, de relatie met andere terreinen en ontwikkelingen zoals verkleuring, transformatie et cetera. De (ruimtelijk)-economische prestaties en denken in termen van de beoogde waardesprong zijn wel belangrijke input voor de in te zetten acties en maatregelen.

⁴ Wij (en de provincie Noord-Holland die de schatting maakte) zijn er ons van bewust dat dit een erg ruime inschatting van de kosten is. De kosten lopen onder andere zo uiteen omdat de gesubsidieerde activiteiten uiteenlopen van (zeer) kostbare fysieke ingrepen tot relatief goedkopere onderzoeks- en proceskosten. Een nauwkeuriger schatting is echter niet te maken.

In het volgende hoofdstuk gaan we verder in op de mogelijke instrumenten die ingezet kunnen worden bij de herstructureringsopgave in regio Gooi en Vechtstreek.

4 Instrumentenmix

Een goede bedrijventerreinenaanpak sluit zoveel mogelijk aan bij het realiseren van de mogelijke waardesprong. Daarvoor hebben gemeenten verschillende instrumenten. Welke instrumenten worden ingezet hangt sterk af van twee zaken:

1. De levensfase waarin een terrein zich bevindt. Voor fase I terreinen ligt de nadruk op duurzaam beheer en onderhoud, het liefst in samenwerking met ondernemers. Voor terreinen die verder zijn in de levenscyclus kunnen zwaardere ingrepen zoals revitalisering of herprofilering nodig zijn. De kosten voor deze ingrepen zijn hoger.
2. Instrumenten zijn pas echt effectief (en leiden tot een waardesprong) als ze voortkomen uit een gestructureerde aanpak. De basis van deze aanpak bestaat uit grondige kennis en inzicht in de bedrijventerreinen en de daar gevestigde bedrijven. Zonder deze basis én een investeringsgerichte houding waarin de beoogde waardesprong centraal staat, is het moeilijk om de juiste instrumenten in te zetten.

Figuur 2: drie pijlers van investeringsgerichte aanpak bestaande bedrijventerreinen



Tabel 4: instrumentenmix: verschillende mogelijke instrumenten per levensfase

Levensfase	Ingrepen	Instrumenten
I	Face lift, (duurzaam) onderhoud en beheer: lichte verbeteringen van openbare ruimte, stimuleringsmaatregelen voor investeringen in privaat vastgoed (gevels, energie, verduurzaming) en aandacht voor duurzaam beheer en onderhoud door middel van een zo hoog mogelijke organisatiegraad. Op termijn zijn ondernemers zelf verantwoordelijk voor beheer en onderhoud openbare ruimte.	- Verplichte deelname aan ondernemersvereniging of VVE, inclusief afdracht aan parkmanagement - Subsidies ter ondersteuning van (opzetten) parkmanagement of BIZ (zoals OTW) - Fonds voor gevelrenovatie of energetische maatregelen - Subsidiescan voor bedrijven: op maat inzicht geven in mogelijke (duurzaamheids)subsidies - Gezamenlijk aanjaaggeld gemeente en ondernemersvereniging voor kleinschalige initiatieven in openbare ruimte en private kavels
II begin	(Lichte) revitalisering Grotere ingrepen in de openbare ruimte en op private kavels. Bijvoorbeeld wegonderhoud of vernieuwen straatmeubilair en -verlichting. Private panden (grootschalig) vernieuwen en energetische maatregelen nemen. Nog geen	- Businessplan opstellen om private investeringen aan te jagen - Proces- of gebiedsmanager aanstellen die private investeringen aan kan jagen 'Pandendatabase' inclusief pandenmakelaar om vraag en aanbod af te stemmen in gedeeltelijk leegstaande panden

	herontwikkeling van private kavels.	• Subsidies (zoals HIRB) voor fysieke maatregelen • Subsidies voor procesaanpak/ondersteuning private herverkaveling
II einde	(Zware) revitalisering: Ingrepen in openbare ruimte zoals grootschalig wegonderhoud, vernieuwen ontsluitingswegen en grootschalig onderhoud aan riolering. Herontwikkeling van private kavels en kavelruil voor optimaler ruimtegebruik. Eerste private panden worden herontwikkeld (sloop-nieuwbouw). Geen functiewijziging.	• Gemeenten: opstellen verkleuringsvisie met duidelijk randvoorwaarden voor behoud of verkleuring van terrein • Subsidies (zoals HIRB) voor fysieke maatregelen • Subsidies (zoals planvormingssubsidie Zuid-Holland) voor onderzoek naar herprofilering • Subsidies voor procesaanpak/ondersteuning private herverkaveling • (Revolverende) investeringsfondsen zoals OMU, BOM, HMO voor het opkopen, herontwikkelen en verkopen van private kavels • Fonds zoals 'Steengoed benutten' (Gelderland) voor opknappen private kavels
III	Herprofilering en (gedeeltelijke) transformatie Gedeelten van het terrein worden herontwikkeld en geherprofileerd: de bedrijventerreinfunctie verandert, bijvoorbeeld lagere milieucategorieën, bedrijfsverzamelgebouwen, kantoorachtige bedrijvigheid in plaats van industrie/bouw of publiekstrekkende functies (zorg, onderwijs). Delen van het terrein worden getransformeerd, hier krijgt de bedrijventerreinfunctie een woonfunctie.	• Gemeenten: opstellen transformatievisie met duidelijke randvoorwaarden welke delen van het terrein mogen transformeren en naar welke functies, en wat behouden blijft • Subsidies (zoals planvormingssubsidie Zuid-Holland) voor onderzoek naar transformatie • (Revolverende) investeringsfondsen zoals OMU, BOM, HMO voor het opkopen, herontwikkelen en verkopen van private kavels • Fonds zoals 'Steengoed benutten' (Gelderland) voor opknappen private kavels

Aanvullende instrumenten, niet specifiek per levensfase:

- Bestemmingsplannen 100% investeringsgericht. Regelmatig staan (verouderde) bestemmingsplannen private investeringen in de weg. Denk aan beperkingen in bouwhoogtes, bebouwingspercentages of functies die uitgesloten zijn. Een check op de investeringsgerichtheid van alle bestemmingsplannen kan zo al leiden tot meer ruimte voor private investeringen.
- Opzetten duurzaam, structureel en professioneel accountmanagement: inzichtelijk maken kennis, houding en gedrag van gemeente én ondernemers en publieke en private acties op elkaar afstemmen.
- Regionale afstemming: marktconforme grondprijzen op alle nieuwe terreinen
- Regionale programmering: maximaal 80% van de geprognosticeerde vraag programmeren en 20% ruimte voor nieuwe, echt goede initiatieven of 'specials'.
- Koppeling leggen tussen oud en nieuw: surplus op de grondprijs bij transformatie benutten voor herstructurering van bestaande terreinen. Of een kleine plus op grondprijzen bij nieuwe uitgiftes gebruiken voor een bijdrage aan de kosten voor herstructurering.

Hieronder enkele voorbeelden van herstructureringsinstrumenten die we in onze adviespraktijk tegenkomen. Deze instrumenten zijn soms specifiek voor een gemeente of provincie, en zijn daarom niet zonder meer inzetbaar in de MRA. Wel zijn ze (op onderdelen) te kopiëren en kunnen daarom als inspiratie dienen.

TER INSPIRATIE: VOORBEELDEN VAN INSTRUMENTEN

Steengoed benutten

De provincie Gelderland ondersteunt gemeenten die plannen maken om leegstaande panden te kopen en te herontwikkelen. De nadruk ligt op panden of kavels die een 'rotte kies' vormen en door ze op te knappen een positieve uitstraling hebben op een groter gebied. De regeling wordt toegepast op bedrijventerreinen, winkelgebieden en gemengde gebieden.

Transformatiefonds Gooi en Vechtstreek

De Gooi en Vechtstreek kampt met een hoge verstedelijkingsdruk. Om een kwantitatief en kwalitatief voldoende voorraad bedrijventerreinen te houden, participeren de gemeenten gezamenlijk in een transformatiefonds. Bij transformatie en verkleuring wordt een bepaald bedrag per hectare in een fonds gestort. Dit geld wordt gebruikt voor het op peil houden van de bestaande voorraad bedrijventerreinen. In de praktijk is er nooit geld gestort, maar in de praktijk heeft het er wel voor gezorgd dat de regio zeer terughoudend is met toestaan van transformatie.

Revolverende fondsen: OMU, HMO en BOM

Diverse regionale ontwikkelingsmaatschappijen hebben (of in het geval van de BOM, hadden) revolverende fondsen om private panden op kavels op te kopen, te herontwikkelen en door te verkopen. De fondsen zijn in principe revolverend: het fonds wordt gebruikt voor het aankopen van private kavels. Met de inkomsten uit de verkoop wordt het fonds weer gevuld. Een revolverend fonds is uiteraard niet geheel risicoloos en er zijn aanloopkosten, bijvoorbeeld voor startkapitaal en inrichten van het fonds.

Huisvestingscoach opsporen en benutten verborgen leegstand (á la Waarderpolder)

Bedrijventerrein de Waarderpolder heeft al circa tien jaar een goed functionerend parkmanagement. Een van de vele zaken die via het parkmanagement geregeld is, is een procesmanager die onder andere (gedeeltelijke) leegstand in kaart brengt en een makel-en-schakel functie vervult tussen aanbieder en potentiële gebruiker (de huisvestingscoach is ook aanspreekpunt in brede zin voor bedrijven die ruimte zoeken). Veel aanbieders denken er niet bij na om hun pand gedeeltelijk te verhuren, en bedrijfsmakelaars houden zich vooral bezig met verhuur van hele panden. Gemeente en parkmanagement financieren de huisvestingscoach samen.

Energiecoöperatie Saenz, bedrijvenvereniging Noorderveld-Molletjesveer

Ondernemers op de Zaanse bedrijventerreinen Noorderveld-Molletjesveer richten samen een lokale energiemaatschappij op. Die stimuleert ondernemers te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Op termijn wekken de ondernemers op het bedrijventerrein de eigen stroom op, die binnen het terrein kan worden gebruikt. De gemeente initieerde dit samen met de ondernemersvereniging

1-loket, gemeenten Stedelijk Gebied Eindhoven

Negen samenwerkende gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) maakten afspraken met elkaar over het adviseren van bedrijven die een nieuwe vestigingslocatie zoeken. Voor elk bedrijf dat zich bij een van de deelnemende gemeenten in de regio meldt, wordt de best passende vestigingslocatie gezocht in de regio. Het doel: het juiste bedrijf op de juiste plaats. Onderdeel van deze afspraak is een (kleine) financiële verevening tussen gemeenten.

Klimaatbestendige bedrijventerreinen, gemeente Bladel

De gemeente Bladel biedt, samen met de Bladelse ondernemersvereniging en het Waterschap, bedrijven kosteloos een subsidiescan aan waarin door middel van deskresearch en een bedrijfsbezoek een advies op maat wordt opgesteld over te nemen maatregelen die wateroverlast kunnen voorkomen voor bedrijven zelf (op de eigen kavel) en op het niveau van het bedrijventerreinen. Het advies, inclusief een lijst met quick wins is geheel kosteloos voor de bedrijven.

5 Locatieprofielen

5.1 Toelichting op scores locatieprofielen

In het model onderscheiden we vijf hoofdcategorieën: A tot en met E (zie de bijlage voor een uitgebreide toelichting op alle indicatoren per categorie). Elke hoofdcategorie kent een aantal indicatoren waarvoor terreinen punten krijgen. Op 'Werkgelegenheid & economie' zijn bijvoorbeeld 16 punten te behalen, verdeeld over vier indicatoren. Op 'Marktwaaarde & dynamiek' zijn in totaal 12 punten te behalen op drie indicatoren, et cetera. Het behaalde aantal punten is omgerekend naar een score: dit is het percentage van de behaalde score voor een bedrijventerrein. Een score van 50% betekent dat een bedrijventerrein op 'Marktwaaarde en dynamiek' 6 punten (van de 12) heeft behaald.

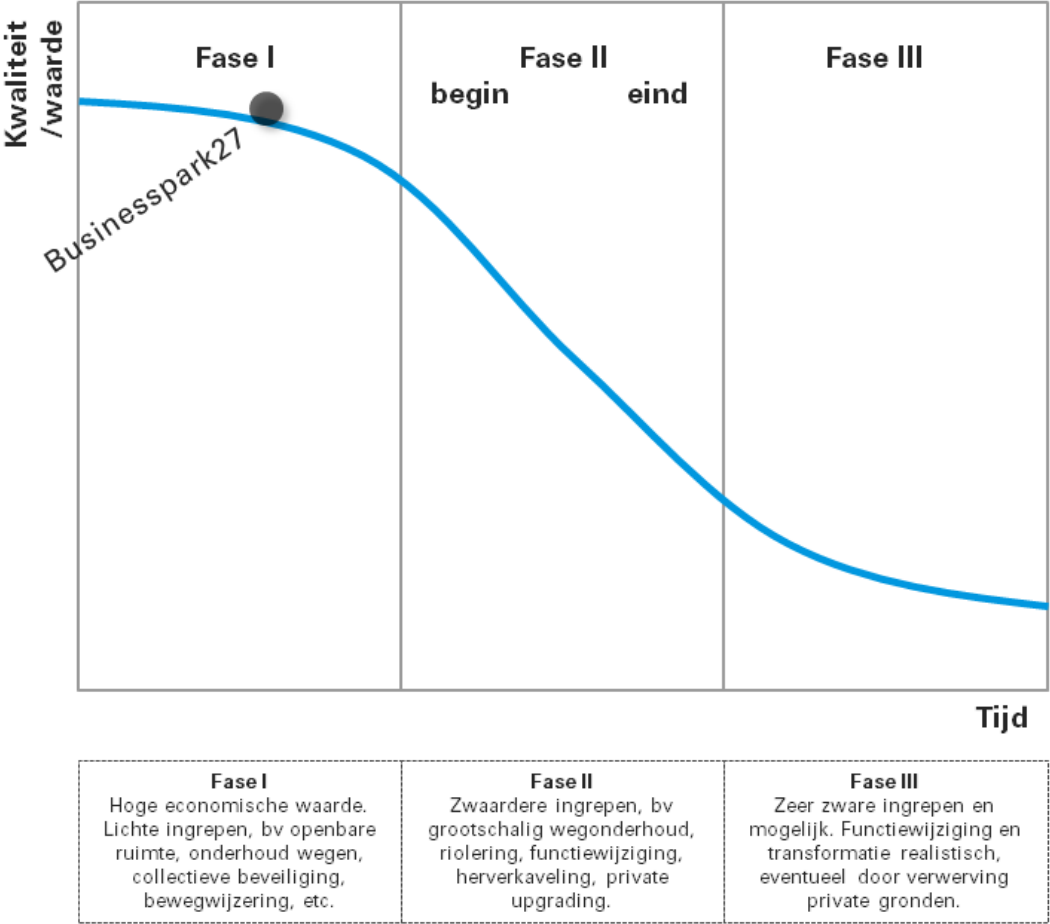
In het model wordt daarnaast rekening gehouden met het type terrein: een logistiek terrein bijvoorbeeld moet op bereikbaarheid meer punten behalen dan een regulier terrein. Amsterdamse bedrijventerreinen kennen gemiddeld een hoger huurprijsniveau dan terreinen in andere regio's. Met deze verschillen wordt rekening gehouden in het bepalen van de scores.

N-EER-analyse			
	Indicator	Score	
	A: Werkgelegenheid & economie (maximaal 16 punten op 4 indicatoren)	44% (percentage van maximale score)	
	B: Marktwaaarde & 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+



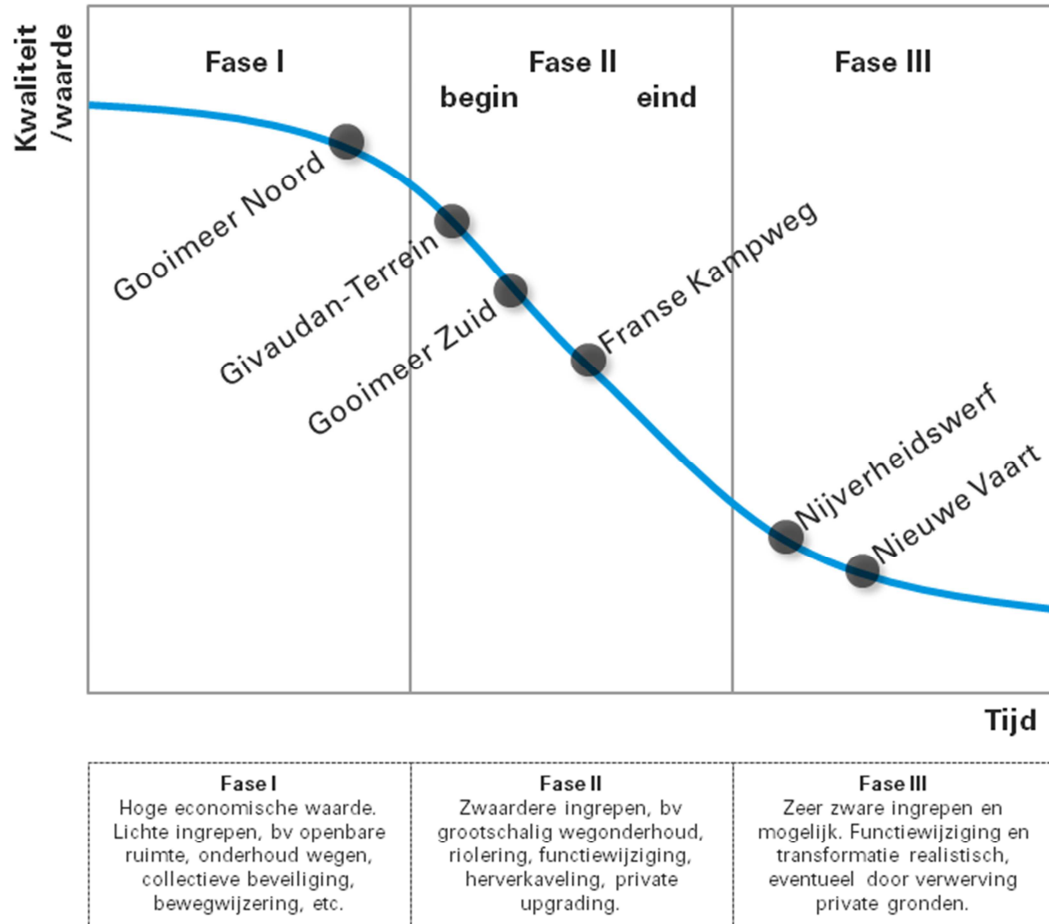
Voor elk bedrijventerreinen analyseerden we of er sprake is van een bepaald cluster bedrijvigheid (een aandeel van meer dan 30% werkgelegenheid in een bepaalde sector, bijvoorbeeld logistiek). Dit matchen we de 'spanningsmeter arbeidsmarkt' van het CBS. Die drukt uit of er in een bepaalde sector meer vraag naar dan aanbod van arbeid is. Wanneer op een terrein sprake is van een cluster bedrijvigheid én er voor dat type bedrijvigheid een krappe regionale arbeidsmarkt is, plaatsen we dit pictogram op het locatieprofiel van het terrein. Bijvoorbeeld: terrein X heeft meer dan 50% van de werkgelegenheid in logistiek. Volgens de spanningsmeter is krapte op de arbeidsmarkt voor logistiek personeel. Dit terrein krijgt dus een pictogram op het locatieprofiel.

5.2 Levenscyclus en locatieprofiel bedrijventerrein Blaricum



Businesspark27 – Blaricum (40 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		Snelweg			
	Water		n.v.t.			
	Spoor		n.v.t.			
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	8,1 hectare netto			4,1 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			-		
	B: Marktwaaarde & dynamiek			-		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			-		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			25% 		
D+E	Next Economy potentie					

5.3 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Gooise Meren

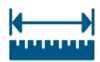


Franse Kampweg – Gooise Meren (350 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	6 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Nieuwe Vaart – Gooise Meren (290 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	Lokale Weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	12 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			38%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			25%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			33%		
D+E	Next Economy potentie					

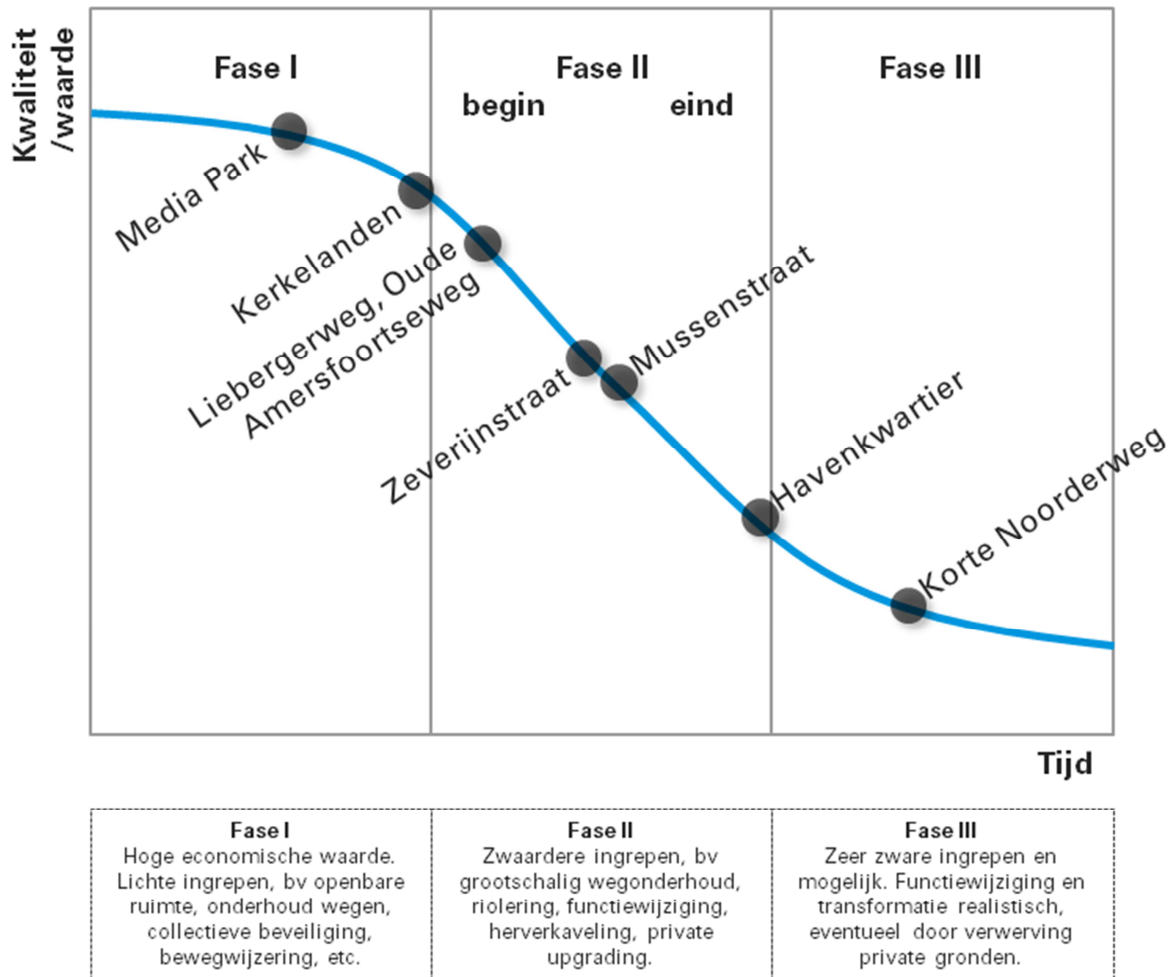
Nijverheidswerf – Gooise Meren (90 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	Lokale Weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	10 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			25%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

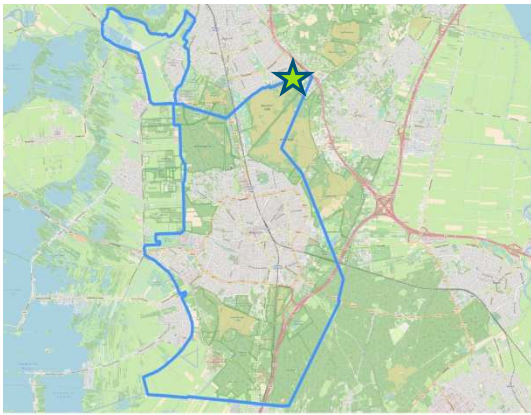
Givaudan-Terrein – Gooise Meren (550 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		Snelweg			
	Water		n.v.t.			
	Spoor		n.v.t.			
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	18,3 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			67%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			33%		
D+E	Next Economy potentie					

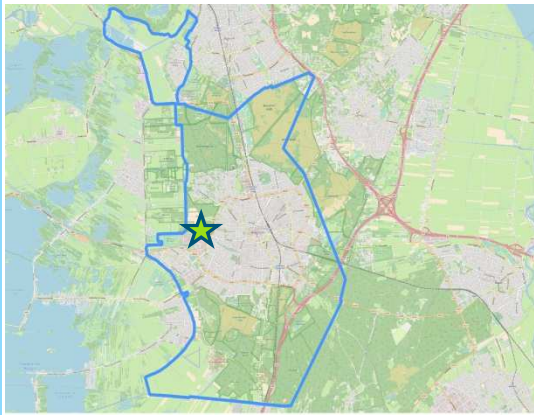
Gooimeer Noord – Gooise Meren (1.530 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	Snelweg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			75%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			17%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			75%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			25%		
D+E	Next Economy potentie					

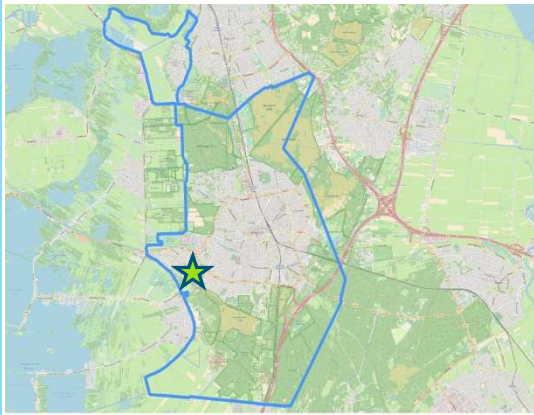
Gooimeer Zuid – Gooise Meren (1.560 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		Snelweg			
	Water		n.v.t.			
	Spoor		n.v.t.			
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	1 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			58%		
D+E	Next Economy potentie					

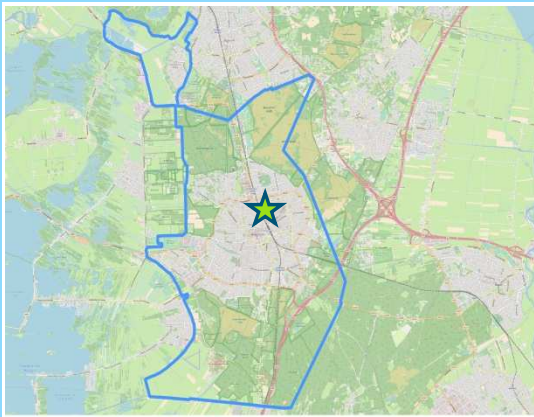
5.4 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Hilversum

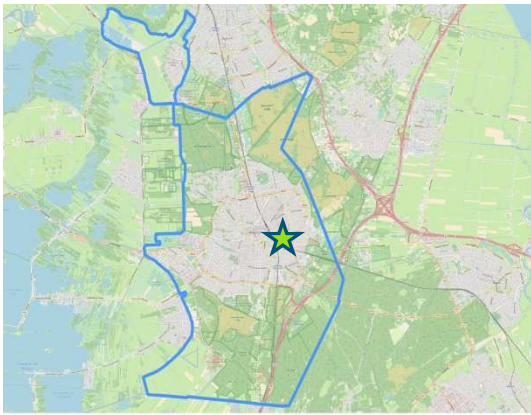


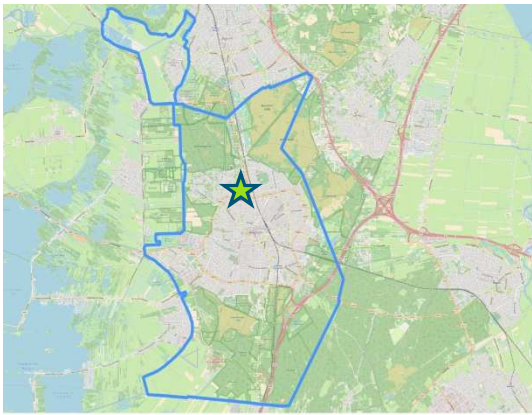
Crailo/A1 – Hilversum (0 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	Snelweg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	5 hectare netto (zacht planvoorraad)			0 hectare uitgeefbaar (nog geen uitgeefbare grond)		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			In ontwikkeling		
	B: Marktwaaarde & dynamiek			-		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			-		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			-		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			-		
D+E	Next Economy potentie					

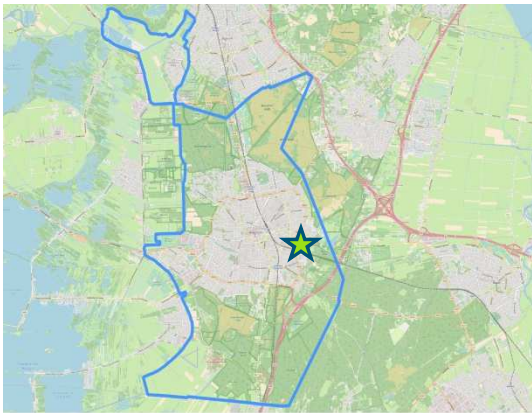
Havenkwartier – Hilversum (1.110 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	Kadegebonden				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	20 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			38%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			27%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			17%		
D+E	Next Economy potentie					

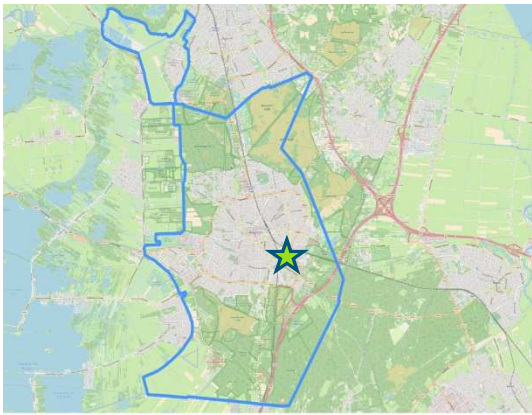
Kerkelanden – Hilversum (2.050 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	19 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			75%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			67%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			25%		
D+E	Next Economy potentie					

Korte Noorderweg – Hilversum (180 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		Lokale Weg			
	Water		n.v.t.			
	Spoor		Spoor aanwezig, geen aftakking naar werklocatie			
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	3 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			25%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			67%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			17%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Liebergerweg – Hilversum (790 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		N-weg			
	Water		n.v.t.			
	Spoor		n.v.t.			
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	8 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			63%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			17%		
D+E	Next Economy potentie					

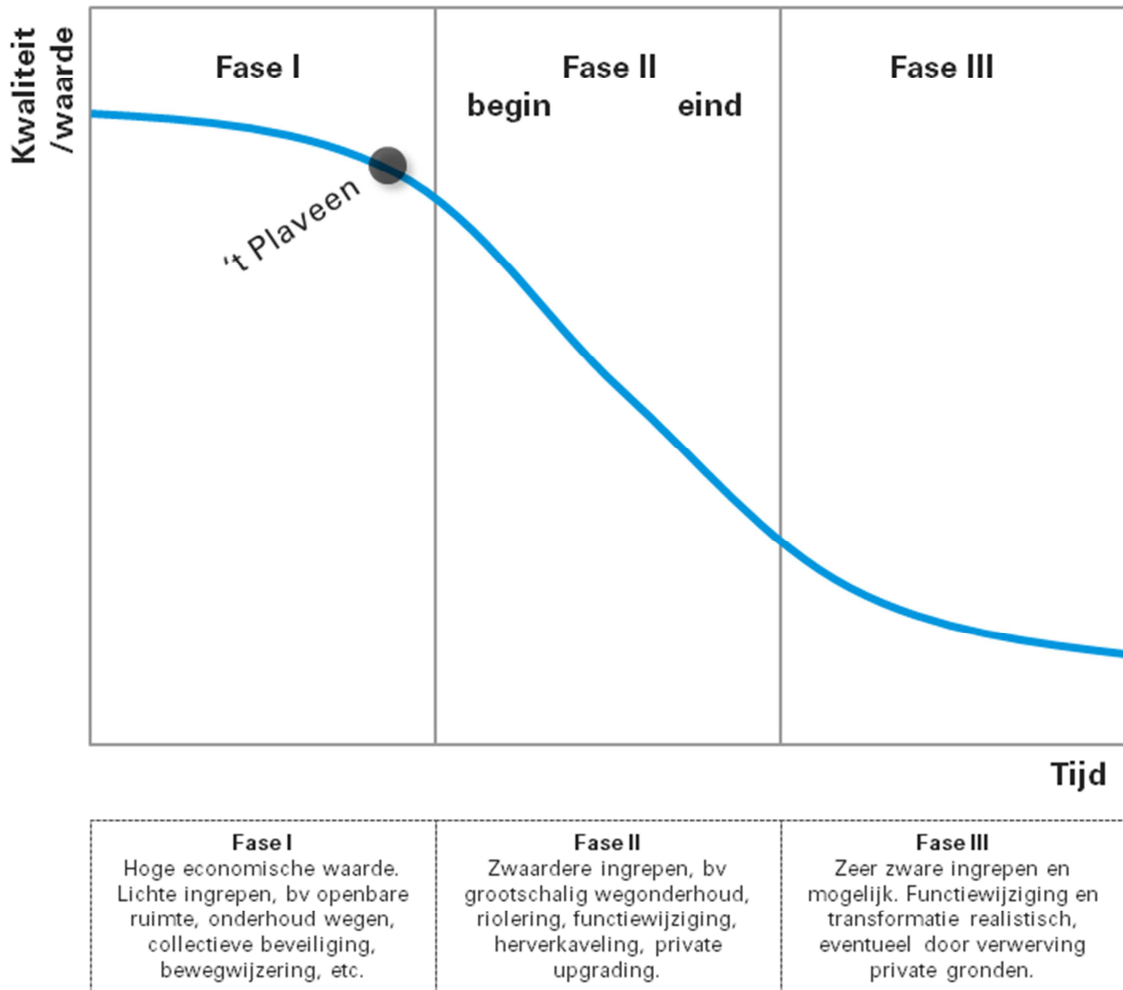
Media Park – Hilversum (6.150 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		N-weg			
	Water		n.v.t.			
	Spoor		Spoor aanwezig, Bereikbaar via NS spoor			
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	24,6 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			88%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			75%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			45%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					

Mussenstraat – Hilversum (270 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	Spoor aanwezig, geen aftakking naar werklocatie				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	4 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			44%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Oude Amersfoortseweg – Hilversum (770 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	Lokale weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	Spoor aanwezig, geen aftakking naar werklocatie				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	8 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			69%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			8%		
D+E	Next Economy potentie					

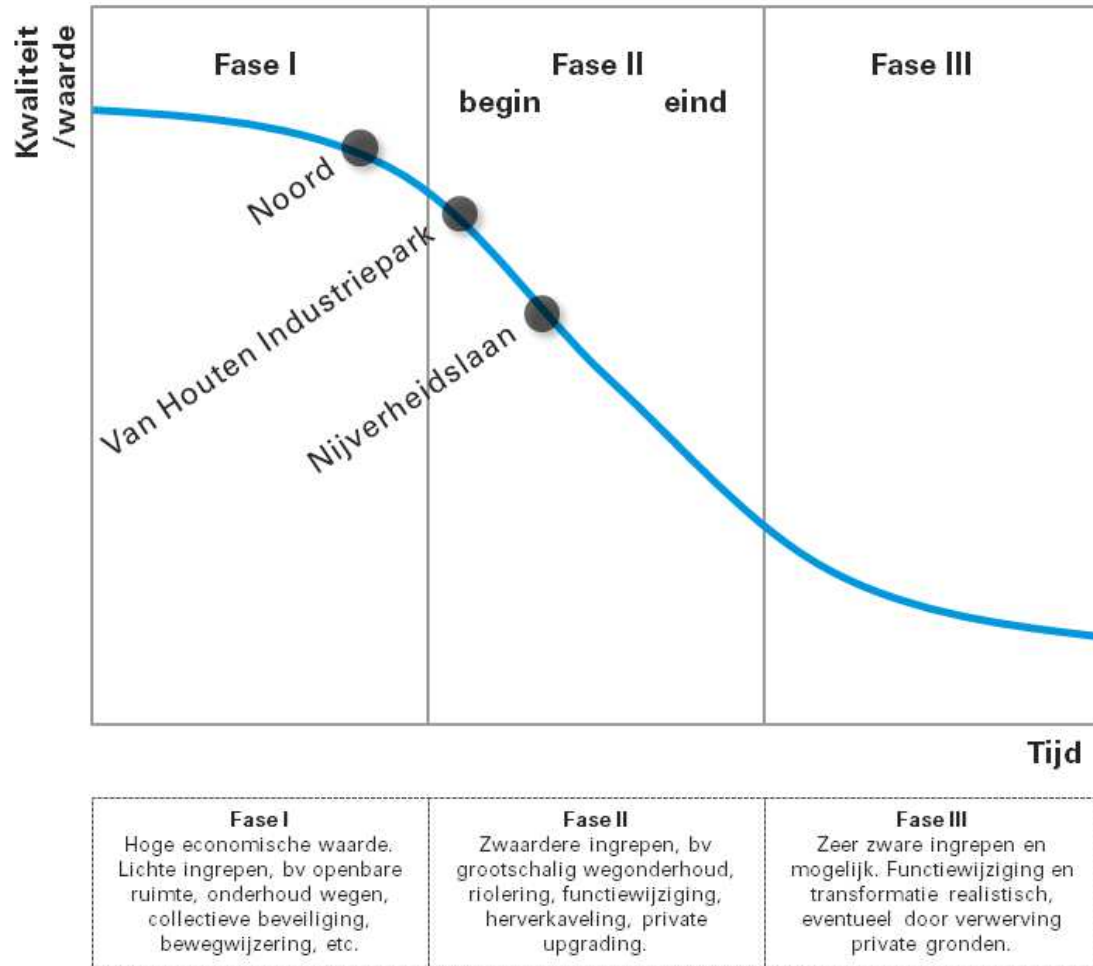
Zeverijnstraat – Hilversum (190 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	4 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			50%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

5.5 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Huizen

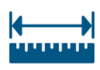


't Plaveen – Huizen (2.330 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		Lokale weg			
	Water		n.v.t.			
	Spoor		n.v.t.			
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	48 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			75%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			75%		
D+E	Next Economy potentie					

5.6 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Weesp

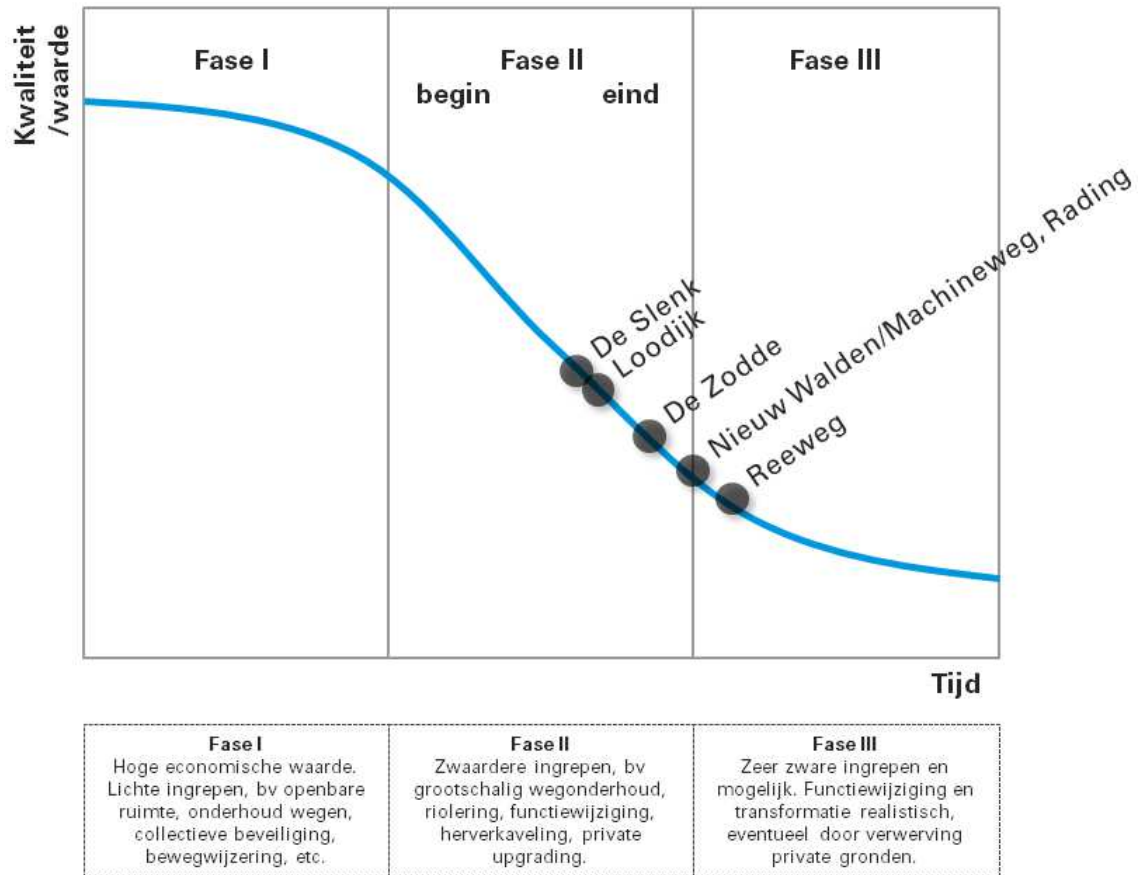


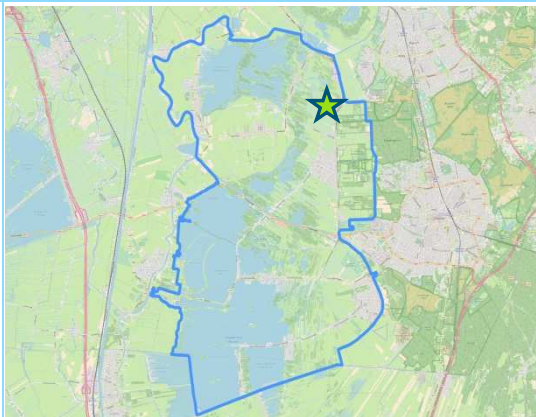
Nijverheidslaan – Weesp (490 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		N-weg			
	Water		Kadegebonden			
	Spoor		Spoor aanwezig, geen aftakkingen naar de werklocatie			
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	9,5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			56%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			33%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			27%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			33%		
D+E	Next Economy potentie					

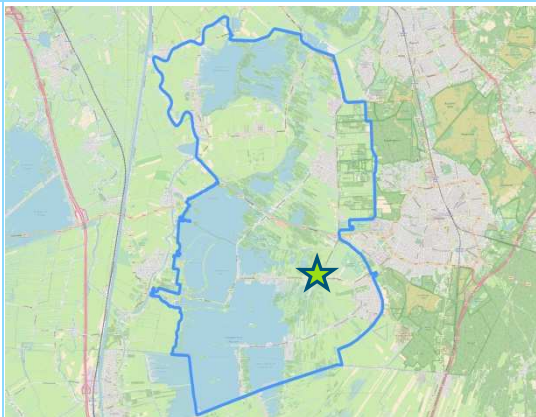
Noord – Weesp (2.610 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		N-weg			
	Water		Kadegebonden			
	Spoor		Spoor aanwezig, geen aftakkingen naar de werklocatie			
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	61 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			50%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			75%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			67%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase I		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			36%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			75%		
D+E	Next Economy potentie					

Van Houten Industriepark – Weesp (1.410 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	25 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			75%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II begin		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			27%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			67%		
D+E	Next Economy potentie					

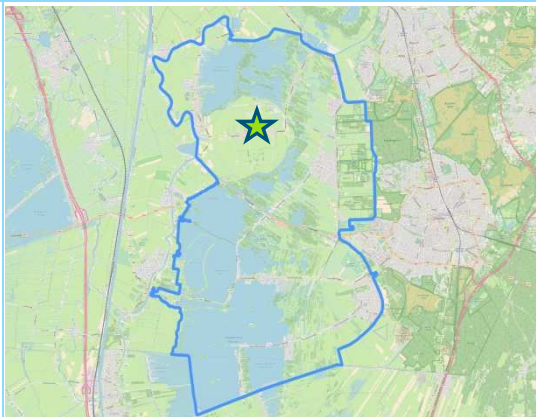
5.7 Levenscyclus en locatieprofielen bedrijventerreinen Wijdemerren



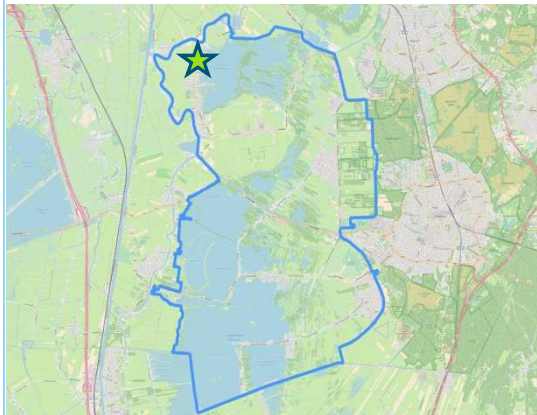
De Slenk – Wijdmeren (240 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto		Snelweg			
	Water		n.v.t.			
	Spoor		n.v.t.			
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	14,1 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			19%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			58%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

De Zodde – Wijdmeren (370 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	1,3 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			63%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			33%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Loodijk – Wijdmeren (80 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	11 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			13%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			58%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			58%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			18%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Nieuw Walden/ Machineweg – Wijdmeren (210 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	10 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			25%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			50%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Rading – Wijdmeren (250 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	5 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			25%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			67%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			33%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase II eind		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Reeweg – Wijdmeren (160 banen)						
 Ligging						
 Bereikbaarheid	Auto	N-weg				
	Water	n.v.t.				
	Spoor	n.v.t.				
 Type / profiel						
	Gemengd	Logistiek	Industrieel	Kadegebonden/ havengerelateerd	Hoogwaardig	Campus
 Omvang & kavels	1,6 hectare netto			0 hectare uitgeefbaar		
NE-ER-analyse						
	Indicator			Score		
	A: Werkgelegenheid & economie			25%		
	B: Marktwaarde & dynamiek			42%		
	C: Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid			42%		
A+B+C	Fase levenscyclus bedrijventerreinen			Fase III		
	Indicator			Score		
	D: Ruimtelijke randvoorwaarden			9%		
	E: Organisatorische randvoorwaarden			0%		
D+E	Next Economy potentie					

Bijlage: N-EER model

Analysemodel

Het model voor de Next Economy Effectrapportage (N-EER) bestaat uit vijf hoofdcategorieën (A-E) met per categorie drie of vier indicatoren. Elke indicator bestaat uit (combinaties van) een aantal subindicatoren. Op de volgende pagina is een overzicht opgenomen van de indicatoren en subindicatoren.

Op basis van de categorieën A, B en C beoordelen we veroudering van terreinen en de herstructureringsopgave. We delen de terreinen in drie levensfasen in. Categorieën D en E geven de score per terrein op potentie voor next economy.

We kennen scores toe van 0-100% op de vijf categorieën (A tot en met E). Het percentage is gebaseerd op de behaalde score van het terrein op de verschillende subindicatoren (scores tussen 0-4 punten). En reflecteert hoe het terrein presteert ten opzichte van vergelijkbare terreinen in de MRA. Voorbeeld: een hoogwaardig terrein moet een hogere score behalen op de subindicatoren van 'ruimtelijke kwaliteit' dan een logistiek terrein om hetzelfde percentage te krijgen. En voor een logistiek terrein tellen de scores voor bereikbaarheid zwaarder dan voor een gemengd terrein.

Levensfase: veroudering en herstructureringsmaatregelen

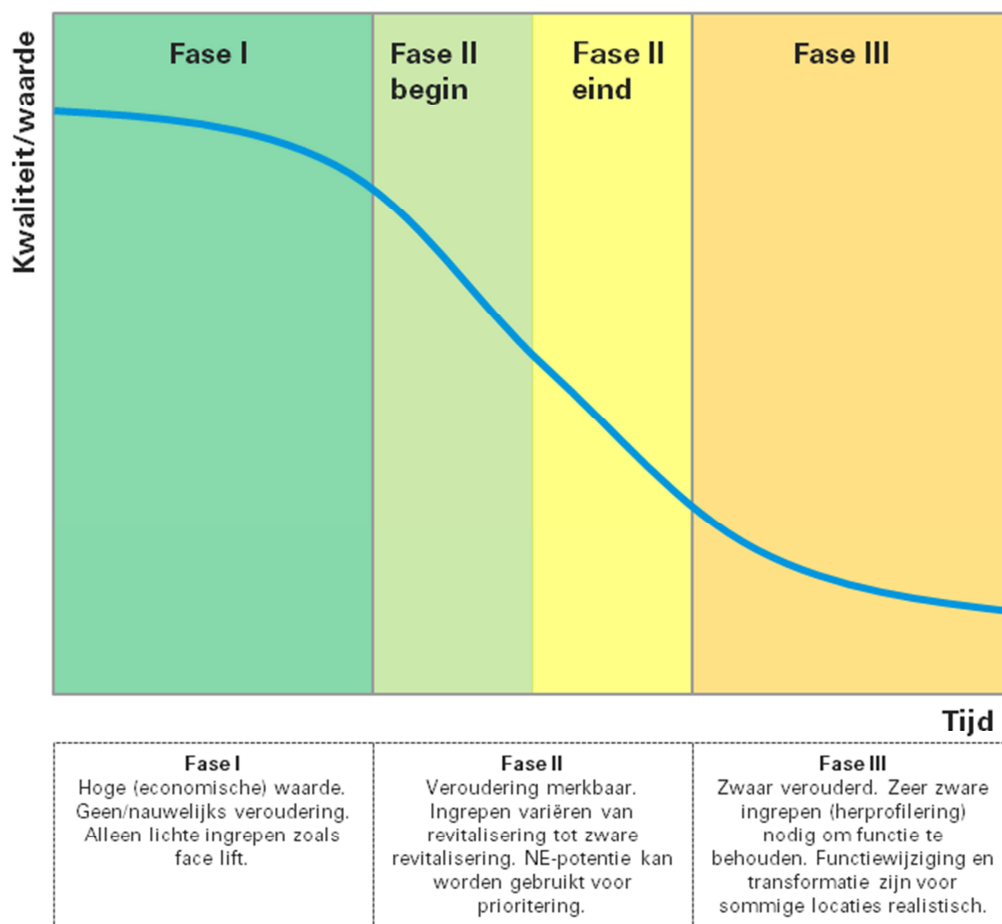
We delen de terreinen in naar levensfasen op basis van de gemiddelde score op categorieën A, B en C. Bij elke levensfase horen grofweg de onderstaande herstructureringsmaatregelen. Let op: het gaat om een indicatie. Per terrein blijft dit natuurlijk altijd maatwerk. We inventariseerden voor dit onderzoek bijvoorbeeld niet welke maatregelen in het verleden al zijn ingezet.

Levensfase	Bijbehorende percentages	Herstructureringsmaatregelen	Verouderd?
Fase 1	60-100%	Facelift	Niet of nauwelijks
Fase 2 begin	50-60%	Revitalisering	Eerste kenmerken van veroudering
Fase 2 eind	40-50%	Zware revitalisering	Verouderd
Fase 3	0-40%	Herprofilering	(Zwaar) verouderd

Typen herstructurering, gebaseerd op het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem IBIS)⁵

- **Facelift:** doel van een facelift is de veroudering van de fysieke ruimte aan te pakken. Daarbij gaat het om ingrepen die de uitstraling van het terrein ten goede komen zoals de entree tot het terrein, straatverlichting en openbaar groen. Een facelift is de lichtste vorm van herstructurering. De kosten voor dit type ingrepen zijn relatief laag.
- **Revitalisering:** forse integrale verbetering van het terrein, waarbij naast ingrepen gericht op de uitstraling van het terrein (facelift) eveneens aandacht is voor het vernieuwen van de bestaande ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en het oplossen van knelpunten zoals parkeerproblematiek, uitbreidingsruimte van bedrijven en dergelijke
- **Zware revitalisering:** Bij dit soort revitalisering is op delen van terreinen sprake van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/herinrichting van (nieuwe) infrastructuur is veelal onderdeel van dit proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De huidige werkfunctie van het terrein, met reguliere bedrijfsruimtes, blijft behouden.
- **Herprofilering:** bij herprofilering wordt het bedrijventerrein grondig aangepakt (met bijvoorbeeld bedrijfsuitplaatsingen) waardoor het terrein in een ander (hoger) segment gesitueerd kan worden. De kosten voor dit type ingrepen zijn doorgaans hoog.

⁵ Bron: Uitvoeringsprogramma toekomstbestendige werklocaties, provincie Noord-Holland



BEDRIJVENTERREINEN IN ONTWIKKELING

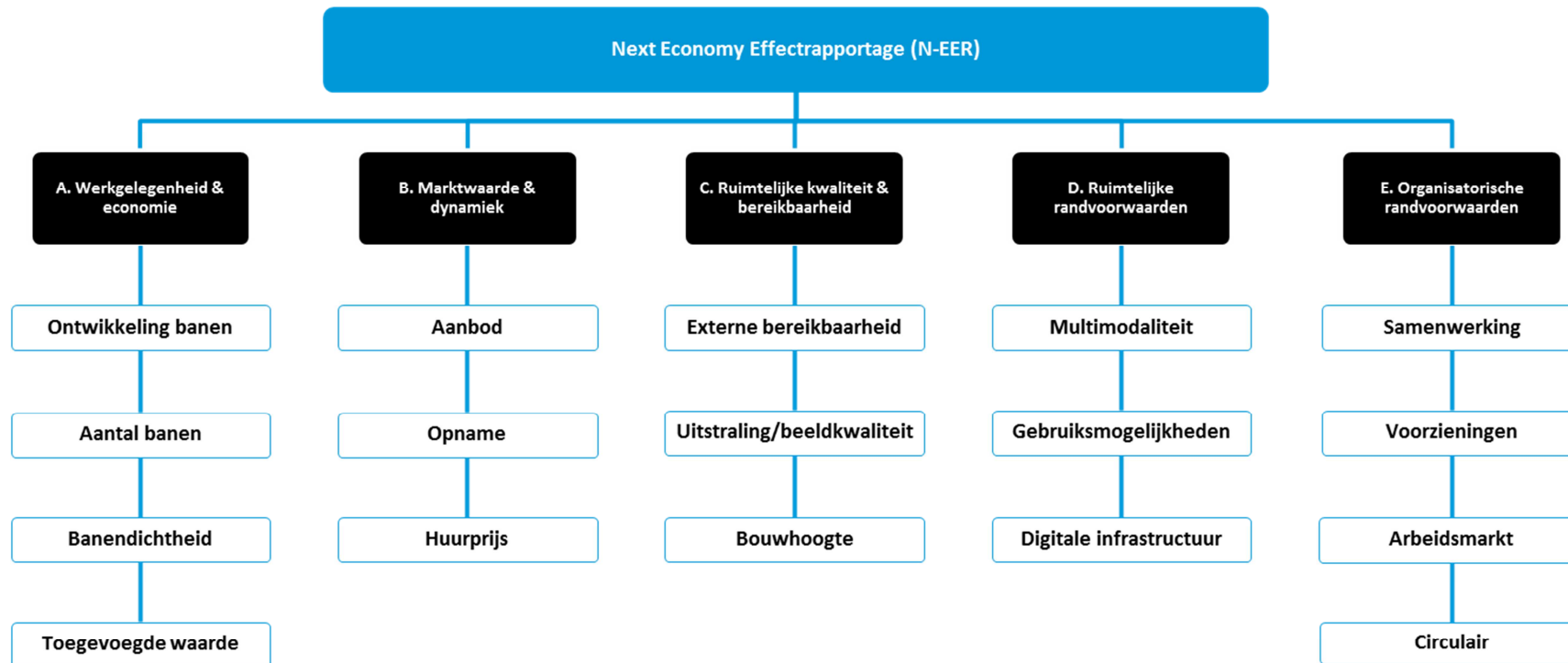
Terreinen waarvan de ontwikkeling na 2011 is gestart, krijgen geen beoordeling volgens het N-EER model. Voor deze terreinen kunnen veel indicatoren nog niet berekend worden. Neem als voorbeeld de ontwikkeling van het aantal banen. Wanneer in 2011 de eerste bedrijven zich vestigen zal er in de eerste jaren een explosieve groei van het aantal banen plaatsvinden. Dit vertekent het beeld en maakt deze terreinen slecht vergelijkbaar met terreinen die al volledig ontwikkeld zijn. Het is ook niet mogelijk de ruimtelijke kwaliteit te beoordelen van een terrein dat nog niet (geheel) woonrijp is gemaakt. Omdat deze terreinen nog aan het begin van de levenscyclus staan hebben we terreinen waarvan de ontwikkeling na 2011 is gestart, gelabeld als 'in ontwikkeling' of 'recent ontwikkeld'.

Next economy (NE) potentie

Categorieën D en E bepalen samen de NE-potentie van een terrein. We onderscheiden twee niveaus: basis en basis+. De NE-potentie kan gebruikt worden bij de prioritering van herstructureringsmaatregelen per terrein.

NE-potentie	Bijbehorende percentages
Basis	0-40%
Basis+	>40%

Analysemodel



Toelichting categorieën en (sub)indicatoren N-EER analyse

Categorie	Indicator	Subindicator	Aanpak/score
A. Banen	A1. Ontwikkeling banen	Ontwikkeling banen. Diverse bronnen, LISA-bestand 2005-2012 voor data in 2011. Plabeka masterbestand voor data in 2016.	<u>Score</u> 0 = <-30% 1 = -30% - -5% 2 = -5% - 5% 3 = 5% - 30% 4 = >30% Bij terrein nog in ontwikkeling weegt aantal banen niet mee in de score.
	A2. Aantal banen	Aantal banen: Diverse bronnen, LISA-bestand 2005-2012 voor data in 2011. Plabeka masterbestand voor data in 2016.	<u>Score</u> 0 = < 200 1 = 200 - 500 2 = 500 - 1000 3 = 1000 - 2000 4 = > 2000 Bij terrein nog in ontwikkeling weegt aantal banen niet mee in de score.
	A3. Banendichtheid	Banen per hectare.	<u>Score</u> 0 = < 15 1 = 15 - 40 2 = 40 - 70 3 = 70 - 110 4 = > 110
	A4. Toegevoegde waarde	Gemiddelde arbeidsproductiviteit: Banen per terrein omgerekend naar SBI en toegevoegde waarden. Gemiddelde hiervan is arbeidsproductiviteit.	<u>Score</u> 0 = < 75.000 1 = 75.000 – 95.000 2 = 95.000 – 105.000 3 = 105.000 – 115.000 4 = > 115.000
B. Marktwaaarde & Dynamiek	B1. Aanbod	Aanbod (leegstandspercentage)	<u>Score</u> 0 = >10% 1 = 7% - 10% 2 = 5% - 7% 3 = 2% - 5% 4 = 0% - 2%
	B2. Opname	Opname	<u>Score</u> 0 = 0% 1 = 0% - 5% 2 = 5% - 10% 3 = 10% - 15% 4 = > 15%
	B3. Huurprijs	Gemiddelde huurprijs	<u>Score:*</u> 0 = < 45 1 = 45 - 65 2 = 65 - 85 3 = 85 - 105 4 = >105
C. Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid	C1. Externe bereikbaarheid	Autobereikbaarheid	Slecht 0, gemiddeld 1, goed 2 punten
		Bereikbaarheid water	Wel bereikbaar, 1 punt
		Bereikbaarheid spoor	Wel bereikbaar, 1 punt
	C2. Uitstraling & beeldkwaliteit	Uitstraling kavels	Per indicator aan de hand van de locatieschouw.
		Staat gebouwen / gevels	
		Interne ontsluiting	
		Aanwezigheid fiets-/voetpaden	<u>Score:</u>

*Regio Amsterdam kent door hogere gemiddelde huren de volgende scores: 0=<65, 1= 65-85, 2= 85-105, 3=105-125, 4>125

		Parkeergelegenheid	-2 = Slecht
		Groenstructuren	0 = Gemiddeld
		Aansprekende entree	2 = Goed
		Algehele uitstraling	
		Kwaliteit leegstand	
		Onderhoud en beheer wegen	
		Bewegwijzering	
	C3. Bouwhoogte	Maximale bouwhoogte: Aan de hand van ruimtelijke plannen. Bij gebrek aan bestemmingsplan, en indien niet nog in ontwikkeling: Gemiddelde gelijksoortige terreinen in de regio. Donkergroen gemarkeerd is aangepast.	<u>Scores:</u> 0 = < 7 1 = 7 - 10 2 = 10 - 14 3 = 14 - 20 4 = >20
D. Next economy - Ruimtelijke randvoorwaarden	D1. Multimodaliteit	Autobereikbaarheid	<u>Score:</u>
		Bereikbaarheid water	4 = Multimodaliteit goed
		Bereikbaarheid spoor	2 = Multimodaliteit gemiddeld 0 = Multimodaliteit slecht
	D2. Gebruiksmogelijkheden	Bouwhoogte	Score 3 of 4 = 1 punt
		Milieucategorie	Categorie 4 of hoger = 1 punt
		Milieuruimte	Ja = 1 punt
		Uitbreidingsmogelijkheden	> 40% uitgeefbaar aanbod = 1 punt
	D3. (Digitale) infrastructuur	Glasvezel	Ja = 1 punt
		Restwarmte bronnen	Ja = 2 punt
E. Next economy - Organisatorische randvoorwaarden	E1. Samenwerking	Aanwezigheid anchor tenant	Ja = 1 punt
		Profilering / clustering	Ja = 1 punt
		Samenwerkingsverband	1 = Ja <50% 2 = Ja >50%
	E2. Voorzieningen	Is het een nieuwe locatie?	<u>Score:</u>
		Is er een anchor tenant?	0 = Kleine kans
		Is er een samenwerkingsverband?	2 = Kansrijk 4 = Zeer kansrijk
	E3. Arbeidsmarkt	Match profilering/clustering & krapte arbeidsmarkt naar sector	Figuur in locatieprofiel. Weegt niet mee in score
	E4. Circulair	Aanwezigheid voldoende bedrijven	<u>Score:</u> 0 = <100 bedrijven 1 = 100-150 bedrijven 2 = 150-200 bedrijven 3 = Meer dan 200 bedrijven
		Aanwezigheid bedrijven in recycling	Ja = 1 punt