

# MEMO

Aan: Wout van Hees  
Cc.: Werkgroep RPW  
Van: Joost de Koning, Michel Hek  
Onderwerp: Uitkomsten marktconsultatie tbv RPW  
Datum: 8 juli 2016  
Onze ref. NL2140-30847

## Behoeftte aan een marktconsultatie

In het PFO van 10 mei is aangegeven door bestuurders dat de behoefte bestaat om de getrokken conclusies in de rapportage en de beoordeling van een aantal terreinen te toetsen bij de markt, te weten makelaars. De ambtelijke werkgroep heeft hiervoor een aantal organisaties en contactpersonen aangeleverd aan Ecorys om te benaderen.

Oorspronkelijk was het verzoek vanuit de werkgroep om een sessie te organiseren waarin de makelaars werden meegenomen in het onderzoek en er discussie zou gaan plaatsvinden over de getrokken conclusies. Dit bleek niet haalbaar vanwege volle agenda's van de contactpersonen, maar ook terughoudendheid vanwege eigen belangen binnen de regio. Als reactie hierop is ervoor gekozen om te werken met een korte vragenlijst en het delen van de conclusies uit het rapport. De vragen en de conclusies zijn, na telefonisch contact, per mail voorgelegd. Een aantal makelaars konden hiermee uit de voeten en een aantal reageerden niet. Tot slot heeft Ecorys met verschillende makelaars afspraken gemaakt voor face-to-face interviews om toch meer duiding te krijgen vanuit de markt.

Hieronder presenteren we kort onze bevindingen.

## Resultaten marktconsultatie

Allereerst betreffende de medewerking. De benaderde makelaars waren in veel gevallen niet bereid om een oordeel te geven over de geschiktheid van bedrijventerreinen vanwege eigen belangen in de regio of vonden de urgentie onvoldoende om hier tijd voor vrij te maken. Vermoedelijk speelt ook voor deze makelaars hun regionale belangen en de verhouding met de betreffende gemeente(n) hierin een rol. Deze makelaars wilden aanvullend dan ook geen uitspraken doen over de getrokken conclusies. Strijbosch-Tunnissen heeft bijvoorbeeld aangegeven eerst te willen beschikken over alle data en op basis van eigen onderzoek kritisch te kijken naar de bevindingen. De werkgroep en Ecorys vinden dit niet wenselijk en hebben hier dan ook geen gehoor aan gegeven.

Uit de reacties van de makelaars/organisaties die wel hebben gereageerd kwam het volgende beeld naar voren:

### *Conclusie 1 uit het bouwstenenrapport: Kwantitatief overaanbod terreinen*

Deze conclusie wordt gedeeld door alle makelaars. Er wordt direct ook aangegeven dat het belangrijk is aanbod te concentreren in plaats van versplinterd aanbieden en lokaal concurreren. StAB (Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen) herkent dit beeld van overaanbod, vanuit hun perspectief, overigens niet.

*Conclusie 2 uit het bouwstenenrapport: Mismatch vraag versus aanbod vooral op regionale en bovenregionale terreinen.*

Aangegeven wordt dat de vraag naar 100% regionaal erg beperkt is, mengvormen lijken beter aan te sluiten. Of er echt een mismatch is wordt niet door iedereen als zodanig herkend. Kwalitatief is er inderdaad niet zozeer sprake van een mismatch omdat deze terreinen veelal goede kwaliteiten kennen, de mismatch moet dan ook meer gezocht worden in de kwantitatieve mismatch (teveel aan aanbod).

*Conclusie 3 uit het bouwstenenrapport: Grootste ruimte vraag binnen het cluster Transport, logistiek en groothandel*

Wordt volledig onderschreven, met daarbij de kanttekening dat het slechts om een beperkt aantal gebruikers gaat met een beperkt aantal werknemers die meestal niet regionaal maar landelijk georiënteerd zijn.

*Conclusie 4 uit het bouwstenenrapport: Geen ruimtevraag te verwachten vanuit het cluster Industrie en bouw*

Dat zal inderdaad beperkt zijn, zoals ook de afgelopen jaren geweest is.

*Conclusie 5 uit het bouwstenenrapport: Vraag en aanbod in evenwicht voor het cluster Dienstverlening en Consumentendiensten*

Dit beeld wordt eveneens bevestigd, waarbij nog de opmerking wordt gemaakt dat binnen retail wel een overaanbod dreigt.

*Conclusie 6 uit het bouwstenenrapport: Geen grondslag voor het in procedure brengen van Overige plannen (plannen zonder status onherroepelijk bestemmingsplan)*

De grondslag hiervoor is momenteel inderdaad zeer beperkt. Wel de roep om daarnaast wellicht ook regionale/lokale plannen te schrappen cq stopzetten en elders vanuit regionaal belang wel ontwikkelingen toe te staan brengen. Hiervoor is meer regionale aansturing en focus nodig/wenselijk.

### **Kwalificatie geschiktheid bedrijventerreinen**

Drie organisaties hebben hun oordeel gegeven over de geschiktheid van de bedrijventerreinen. Op hoofdlijnen zijn dit dezelfde beoordelingen als Ecorys heeft meegegeven onder begeleiding van de opgestelde criteria. Terreinen die Ecorys als zeer geschikt hebben beoordeeld komen in veel gevallen ook zo terug in de beoordeling door de drie organisaties of anders is het oordeel geschikt meegegeven. In een aantal gevallen wijkt het oordeel af, dit heeft te maken met de algemene beoordeling en niet specifiek gerelateerd aan bepaalde doelgroepen.

**Benaderde partijen:**

CBRE:	Geen medewerking
DTZ:	Reactie verwerkt
Strijbosch-Tunnissen:	Geen medewerking
VNO-NCW:	Reactie verwerkt
Stichting StAB:	Reactie op de eerste conclusie verwerkt, op de andere conclusies vinden ze dat de input van makelaars relevanter. Die hebben hier meer inzicht in.
Rabo Oost Betuwe :	Reactie verwerkt
Rabo Arnhem-Nijmegen:	Nog geen reactie mogen ontvangen, wel toegezegd