

stec groep

Naar toekomstbestendige,
Next Economy-proof
bedrijventerreinen in MRDH

Voucher-aanbod voor het verzilveren
van een investeringsgerichte aanpak!


Stec Groep aan MRDH-gemeenten

31 maart 2021

Evert-Jan de Kort, Jasper Beelmans, Juriën Poulussen



Inhoud

1. Ons voucher-aanbod en wie u hiervoor aan de jas kunt trekken
 2. Onze visie en investeringsgerichte aanpak voor Next Economy bedrijventerreinen
 3. Voorbeelden en referenties
 4. Meer informatie over Stec Groep
- 

1. Ons voucher-aanbod en wie u hiervoor aan de jas kunt trekken



We bieden de volgende vouchers aan:

Vouchers	Wat u krijgt
1. Scan kwaliteiten en concrete Next Economy kansen met eerste aanbevelingen	<ul style="list-style-type: none">• Scan van uw terrein met onze NEER, DPL-BT of specifieke analyse naar de circulaire potentie (stromenanalyse)• Vertaling in heldere factsheet met toelichting en eerste aanbevelingen voor kwaliteits- en verduurzamingsmaatregelen• Bespreking in interactieve sessie met u (gemeente) en (vertegenwoordiging) ondernemers
2. Pandinvesteringsrapportage (PIR) voor specifiek pand of kavel op terrein	<ul style="list-style-type: none">• Advies investeringskansen voor specifiek pand/kavel of (strategisch) deelgebied op uw bedrijventerrein. Het kan gaan om verduurzamingsmaatregelen, maar bijvoorbeeld ook het identificeren van herontwikkelingsopties en alternatieve invullingsmogelijkheden• Bespreking van de PIR met ondernemer/eigenaar, gemeente en eventuele andere relevante stakeholders
3. Doorlichten investeringsgerichte aanpak gemeente en/of ondernemers op uw terrein	<ul style="list-style-type: none">• We leggen uw gemeentelijke organisatie langs de meetlat van onze investeringsgerichte aanpak. We beoordelen de gemeente en/of de ondernemers in een interactieve sessie op hun 'kennis', 'houding' en 'gedrag'.• Hieruit trekken we conclusies: doen u en/of ondernemers (en andere relevante partijen) de juiste dingen om het terrein up-to-date te houden en de toekomstpotentie te verzilveren? Blijven er kansen liggen en welke precies?• We geven u eerste, concrete adviezen over hoe te werken aan kwaliteitsverbetering en toekomstbestendigheid.
4. Scan kansen voor functiemenging en intensivering	<ul style="list-style-type: none">• Sommige terreinen zijn gebaat bij nieuw bloed en een synergetische mix met andere functies. Onder meer met onze tool Mengindicator brengen we de potenties voor functiemenging en intensivering op uw bedrijventerreinen via een quick scan in kaart.• Letterlijk, want u krijgt per pand, kavel en deelgebied visueel inzicht in de (on)mogelijkheden. We vertalen dit in een eerste advies over de keuzes die u heeft, inclusief effecten, voor- en nadelen.• In een sessie met u bespreken we de bevindingen en komen we tot een voorkeursstrategie.

Let op: Uiteraard zijn nog veel meer vragen en behoeften te bedenken en bespreekbaar. Bel of mail ons vooral (zie volgende sheet) en we kijken naar de mogelijkheden! We zijn flexibel, vraaggericht en wars van een blauwdruk.



Meer informatie? Uw voucher verzilveren en concreet aan de slag? We helpen u graag!



Evert-Jan de Kort
026-7514100 // 06-52567974
e.dekort@stec.nl



Jasper Beekmans
026 - 7514100 // 06-52710590
j.beekmans@stec.nl



Juriën Poulussen
026 - 7514100 // 06-55459633
j.poulussen@stec.nl

Achter deze eerste aanspreekpunten en 'vouchertrekkers' staat een team van bijna 15 andere bedrijventerrein- en werklocatiespecialisten gemotiveerd voor u klaar!

Hierna leest u meer over onze visie en investeringsgerichte aanpak voor Next Economy bedrijventerreinen, waar de genoemde vouchers onderdeel van zijn.

2. Onze visie en investeringsgerichte aanpak voor Next Economy bedrijventerreinen



Bedrijventerreinen van groot economisch belang & hotspots voor duurzaam herstel

- Bedrijventerreinen zijn van groot economisch belang. Al snel een derde van de werkgelegenheid in de gemeente, regio en/of provincie hangt direct samen met bedrijventerreinen.
- Door het overwegend stuwende karakter van de bedrijvigheid op bedrijventerreinen (sectoren als logistiek en industrie zijn dominant) wordt er bovendien veel geld verdiend (toegevoegde waarde) voor de lokale en regionale economie en geïnnooveerd.
- Verzorgende sectoren als de detailhandel en zakelijk dienstverleners liften hierop mee.

stec
groep

Zeven tips: zo zet u bedrijventerreinen in voor duurzaam economisch herstel

Eind maart gaven we onze eerste visie op de coronacrisis en bedrijventerreinen (**OK! hier!**). Bedrijven zotten alles op alles om door de crisis te komen, grondslag van de opstap. De anderhalvemiljarde samenleving zorgt voor onzekerheid en forse economische krimp. Investerings- en bedrijfskracht moet economy-trends, zoals de energietransitie en circulaire economie, dragen in de verrijding. Hoe voorkomen we dit? Hoe spouwen we hiel terug, maar juist vooruit in de tijd? Specifiek: hoe laat u uw bedrijven en bedrijventerreinen doeler en duurzamer uit de crisis te komen? Lees onze zeven tips.

Zorg dat u dit in scherp in beeld hebt, zodat u maximaal kunt inspelen op deze transitie en de kansens die de coronacrisis biedt. Zo is de verwachting dat de ontwikkeling van lokale circulaire ketens en hergebruik van lokaal materiaal gaat versnellen. Bedrijven kijken nu immers kritisch naar hun ketens om zo hun afhankelijkheid van grondstoffen, materialen en halfproducten in de mondiale keten te verlagen. Ook voelen bedrijven een extra maatschappelijke verantwoordelijkheid om hun productie schoner en circulair te gaan organiseren. Bovendien heeft de consument lokale bedrijven en producenten "herontdekt".

3. Houd duurzaamheidsinvesteringen op stoom

Lit eerder onderzoek van ons (**OK! hier!**) en anderen, zoals RVO (**OK! hier!**) en THO (**OK! hier!**), kwam al naar voren: bedrijventerreinen zijn de hotspots voor de duurzame energietransitie en het behalen van klimaatdoelen. De energie-investeringen waren inmiddels lekker op stoom, maar de coronacrisis dringt dit te verlammen. Immers, 'cash is king' voor bedrijven; het hoofd en de financiële situatie van ondernemers staan op dit moment niet naar het laten liggen van zonnepanelen. Toch is het juist nu belangrijk om de duurzaamheidsinvesteringen op stoom te houden. Duurzame bedrijven en bedrijventerreinen hebben namelijk de toekomst. Groene bedrijven door het einde de start van de coronacrisis becludend beter bij beleggers, zo meldt Rabobank (**OK! hier!**) aandelhouders en potentiele nieuwe investeerders vragen om serieuze stappen in duurzaamheid met oog op continuïteit en lange termijn rendementsperspectief. Kortom, duurzaamheidsinvesteringen zijn een must voor innovatie en het toekomstig verdienvermogen van de economie.

Als overheid kunt u een cruciale rol spelen. Bijvoorbeeld door coronahulp aan bedrijven te koppelen aan de mate waarin bedrijven ondersteund zijn aan next economy-trends zoals de energietransitie, circulaire economie en digitalisering. Ruim een duurzaamheidsfonds op waarmee u onder gunstige condities leningen kunt verstrekken aan bedrijven. Of een fonds om de initiële investering voor bijvoorbeeld de aanschaf van zonnepanelen - die aanvragers zelf moeten doen - over te nemen, zodat de ISDE-subsidie toch gewoon toegankelijk kan worden. Maar bijvoorbeeld ook door (met banken) mogelijkheden te bieden waarmee bedrijven 'off-balance' investeringen in duurzame (aanleg)maatregelen kunnen doen, zodat deze geen impact hebben op hun liquiditeit en solvabiliteit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de opzet van collectieve financieringsmodellen, zoals ESCO's. Inspirerende voorbeelden zijn het EnergyCollectief Utrechtse Bedrijven (ECUB) (**OK! hier!**) en SAEZ (**OK! hier!**) in Zaanstad. Ook subsidies kunnen met dat streven in de rug betrekken om te verduurzamen. Zo heeft de provincie Zuid-Holland (**OK! hier!**) midden in de coronacrisis een half miljoen euro beschikbaar gesteld voor de aanpassing van energie-infrastructuur op bedrijventerreinen, zodat

1. Zet bedrijventerreinen op één: het zijn uw duurzame herstel-hotspots bij uitstap!

Bedrijventerreinen zijn met ruim 30% van de banen de werkgelegenheidsmotor van Nederland. Investeren in bedrijventerreinen is investeren in stuwende sectoren. Sectors die banen en geld naar uw gemeente, regio of provincie toe brengen, omdat zij veel exporteren en innoveren. Denk aan de (maak)industrie, bouw, maintenance en value added logistiek. Hierdoor zijn bedrijventerreinen goed voor zo'n € 300 miljard aan toegevoegde waarde per jaar (bijna 40% van ons BNP) en circa 60% van de jaarlijkse R&D investeringen. Van de top 30 R&D bedrijven in Nederland zit zelfs 80% op een bedrijventerrein. Dit alles creëert waarde en (praktisch) geschoolde banen in verzorgende sectoren, zoals de detailhandel, horeca en dienstverlening. Kortom, werken aan sterke bedrijventerreinen is werken aan een land herstel tot in de haareuten van uw lokale en regionale economie.

2. Focus op terreinen met grote urgentie en next economy-potentie

Leg uw focus op de (delen van) bedrijventerreinen met een grote urgentie en toekomstpotentie. Urgentie, bijvoorbeeld omdat het terrein voor veel banen en een economische zorg, maar extra hard wordt geraakt door de coronacrisis. Het aantal NOV-aanvragen is daarvoor een goede eerste indicatie. Potentie, omdat het terrein goed in staat is in te spelen op Next Economy trends (**OK! hier!**). Welke terreinen in uw gemeente, regio of provincie zijn bijvoorbeeld energiehub, bijvoorbeeld door hun ligging in het energienetwerk en de mogelijkheden voor groene energieprouductie/opslag? En welke terreinen lenen zich perfect voor circulaire economie (**OK! hier!**), bijvoorbeeld door hun hoge milieucategorie, specifieke infrastructuur (weg, water, spoor) en vrage en aanbod aan reststromen?

Meer lezen?



Next Economy trends en maatschappelijke transitie geven nieuwe impuls aan bedrijventerreinen

Komende jaren wordt nog veel investeringsdynamiek op bedrijventerreinen verwacht met aanvullende ruimtevraag. Belangrijke drijvers achter die dynamiek zijn de grote Next Economy trends en maatschappelijke transities, zoals:

- de omslag naar een duurzame energievoorziening;
- de opkomst van de circulaire economie;
- digitalisering (robotisering, smart industry, smart logistics, etc.);
- klimaatadaptatie en noodzaak om stikstofuitstoot te verminderen;
- de forse woningbouwopgave, die enerzijds druk zet op de bestaande bedrijventerreinen en anderzijds juist extra economische activiteit en ruimtevraag met zich meebrengt;
- de groeiende tweekoppigheid in de vraag: aan de ene kant meer kleinschalige vraag (van zzp-ers tot stadsdistributie), aan de andere kant juist XXL vraag vanuit o.a. logistiek, industrie, datacenters en energie;
- de groeiende behoefte aan plekken voor (open) innovatie, interactie en (industriële) symbiose;
- stijgend belang van een groene, gezonde en aantrekkelijke werkomgeving. Brede welvaart en duurzame ontwikkelingsdoelen zijn de maatstaf.

Maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen is het businessmodel van de toekomst en bedrijven moeten hierin mee, net als hun bedrijventerrein.

stec
groep

Next economy: welke megatrends cruciaal voor bedrijventerreinen?

Next economy is best een vaag begrip. Stec Groep gaat daarom met haar klanten next economy uitdopen. Welke bewegingen binnen next economy hebben grote effecten op de locatiekeuze van bedrijven en het perspectief van steden en bedrijventerreinen?

In onze ogen doen 5 megatrends er toe:

- Circulaire economie
- Smart industry
- Robotisering
- Open innovatie
- Smart logistics

1. Circulaire economie



Essentie
Het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarste metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van restwarmte of CO₂ als energiebron. Doel: zo hoogwaardig mogelijk hergebruiken van producten, onderdelen en grondstoffen. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het bijvoorbeld steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers.

Effect ruimtevraag en locatiekeuze
Er is meer ruimtevraag vanuit industrie (recycling, nieuwe groentschalige productie/fabriektype en logistiek (transport reststromen)). We zien het aandeel van industrie in de grote localisatiedynamiek in Nederland flink stijgen van 15% (2010) naar 20% (2017). Dit aandeel groeit door naar zo'n 25% in de komende tien jaar. Investeringsvinden plaats op groentschalige productie- en logistieke locaties, bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor samenwerking tussen bedrijven en utilities, zoals elektriciteit. Gebieden als Eemshaven, ChemiePark Delfzijl, Chemelot, Moerdijk en Zeeland Seaports, en andere grote locaties van een of enkele grote productiebedrijven zijn 'hart', maar multimodale logistieke locaties in de hotspots.

Waarom achtte systeemverlegging?
Draagt samen met smart industry de revolutie van de Nederlandse industrie. Het zorgt in het komend decennium voor een substantieel hogere industriële ruimtevraag naar grote, multimodale plekken met milieuruimte. Dit is een trendbreuk met de afgelopen 15 à 20 jaar en vraagt maximale inspanning van steden en regio's om voldoende, goed uitgeruste plekken te hebben.

Meermodale Plekken
Voorbeeld 1: De realisatie van een kunststofcentrale door de afname van een verwerkings (Drevo, IMC) en Milieu en het Ecomark De Wierde in Heerlen. Er toe bestaat van kunststofrecycler Moushief (Productie 100, 800) en materiaal aan kunststofrecyclingfabriek te bouwen voor de productie van hoogwaardige secundaire kunststoffen.

Purified Metal Company
Voorbeeld 2: Purified Metal Company (PMC) bouwt een fabriek voor verwerking van met zwaar vervuilde staalresten tot herbruikbaar grondstoffen. Denk hierbij aan loodafval, maar ook aan materialen die worden gebruikt bij de vervaardiging van andere producten, zoals koper en schepen. Delfzijl is gekozen uit vier locaties in Nederland, niet meer door het grote aanbod aan elektriciteit. De investeringen van PMC vertrekten circa 20 miljoen aan elektriciteit per jaar.

Van afvalstoffen
Voorbeeld 3: Metaalfabriek Van Merkenpo gaat verbruikt produceren af gescheiden staalresten in zware draad voor Eisenindustrie. Ze bouwen een HighTech Special, die gebruik maakt van de afvalrestenproductie (Metalen) om te doen in de Eisenindustrie. Deze voor het metaal is veel energie nodig. En ruime voor de aan- en afvoer van staalresten en verbruikt is een grote plek (20 hectare) aan open water veld.

Meer lezen?



Corona versnelt diverse 'next economy' trends, maar grote verschillen tussen sectoren en bedrijven

ING 

Grotere bedrijven investeren volop in duurzame herstart uit coronacrisis

Prioriteit van verduurzamen flink verhoogd tijdens coronajaar

Industrie groeit ondanks tweede coronagolf

Door *MetalNieuws* - 1 oktober 2020



De Nevi PMI steeg van 52,3 in augustus naar 52,5 in september, de grootste verbetering van de industriële bedrijfsomstandigheden sinds februari.

De productie steeg in de grootste mate sinds december 2018, veroorzaakt door een verbetering van de vraag. De groei in exportlanden was aanzienlijk, zij het kleiner dan in augustus. De achterstanden in de productie bleven aanzienlijk teruglopen en de werkgelegenheid nam voor de zevende maand op rij af. Deze laatste afname was echter geringer dan in augustus.

Van de krappe naar de buffereconomie

CORONACRISIS BRENGT RESHORING IN STROOMVERSNELLING



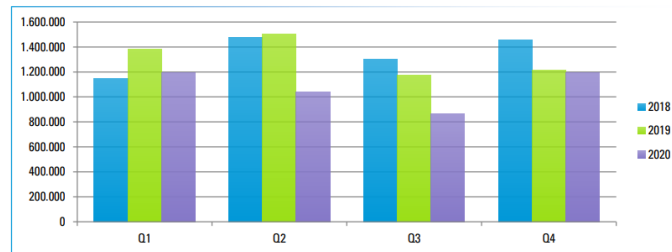
Coronacrisis slijtzwam voor transitie naar een nieuwe economie

Special

28 januari 2021, door Jesse Groenewegen et al.

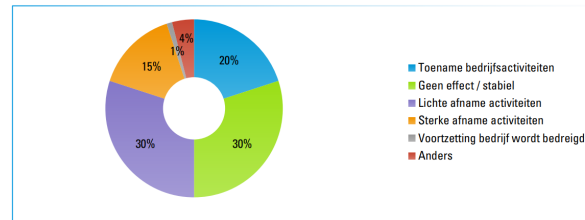
Zeven bedrijventerreinen op koers voor glasvezel: 'Door corona zien ze hoe belangrijk snel internet is'

Omvang locatiedynamiek op bedrijventerreinen Nederland per kwartaal, in vierkante meter



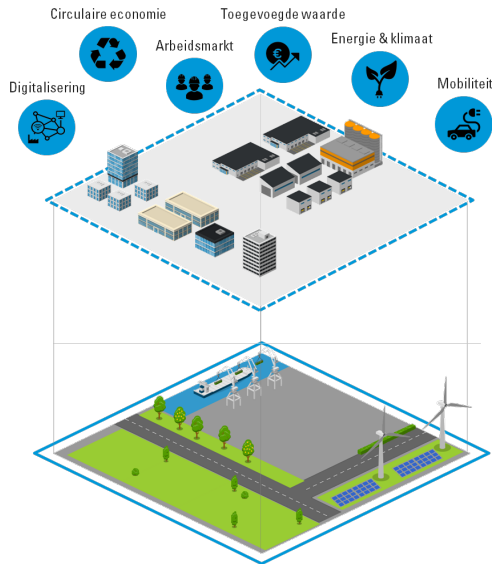
Bron: Stec Groep, 2021.

Verwachtingen bedrijven van coronacrisis op bedrijfsactiviteiten



Bron: Stec Groep, diverse marktpijlen (Q2 en Q3 2020) onder bedrijven op bedrijventerreinen, in verschillende regio's in Nederland.

Turbo op toekomstbestendige bedrijventerreinen = belangrijker dan ooit...



Vitaal en toekomstbestendig
bedrijfsleven

Toekomstbestendige
bedrijventerreinen als
ruimtelijke randvoorwaarde



- ✓ Fiscale voordelen
- ✓ Lagere energiekosten
- ✓ Lagere kosten grondstoffen
- ✓ Lagere transportkosten
- ✓ Hoge score aanbestedingen (CO2-prestatieladder, MKI, etc.)
- ✓ Hogere productiviteit
- ✓ Hogere vastgoedwaarde
- ✓

Meer omzet, lagere kosten

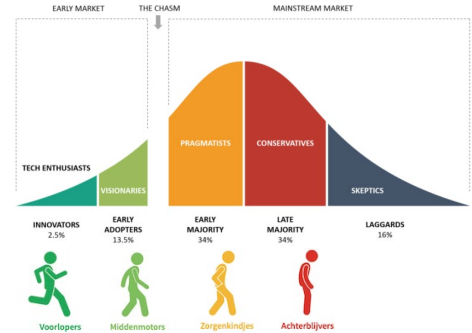
Concurrerend, toekomstperspectief

=

**veilig stellen van werkgelegenheid,
toegevoegde waarde en brede welvaart
van morgen in MRDH!**

...want bepalend voor duurzaam verdienpotentieel en toekomstperspectief (continuïteit) van bedrijven

- Bedrijven moeten op de Next Economy trends en maatschappelijke transitie inspelen om ook in de toekomst verantwoord geld te kunnen blijven verdienen met hun activiteiten. Immers, dit biedt bedrijven bedrijfseconomische voordelen.
- Zo hebben bedrijven die al in energiebesparing en duurzame energievoorziening hebben geïnvesteerd nu – midden in de coronacrisis – het voordeel van een lagere energierekening. Duurzame bedrijven doen het sinds de start van de coronacrisis ook beduidend beter bij beleggers. Verduurzaming zorgt namelijk voor voorrang bij opdrachten, een beter bedrijfsmodel en een hogere marge.
- Zo laat [kersvers onderzoek van ING](#) zien dat grotere MKB bedrijven zelfs extra zijn gaan investeren in een duurzame, circulaire herstart uit de coronacrisis. Voor steeds meer bedrijven is dit een manier om zich te onderscheiden en van belang voor de continuïteit.
- [Onderzoek van de Rabobank](#) laat echter wel zien dat de coronacrisis zorgt voor een groeiende kloof tussen grotere bedrijven met meer slagkracht en kleinere bedrijven. Het MKB – de grootste bewoner van uw bedrijventerreinen – heeft meer hulp nodig om de transitie naar de Next Economy bij te kunnen benen.



“Alternatief” = oplopende risico’s, waardedaling en ‘bom’ onder ambities Groeiagenda Zuid-Holland

Nu niet inzetten op toekomstbestendige bedrijventerreinen betekent:

- Negatieve effecten op ontwikkeling werkgelegenheid, toegevoegde waarde en inkomsten MRDH-gemeenten
- Daarmee ‘bom’ onder ambities (o.a. 5,5% extra economische groei in 5 jaar) Groeiagenda Zuid-Holland (en MRDH) → kwalitatief goede werklocaties vormen een onontbeerlijke schakel voor realisatie van de agenda (Klik [hier](#)).

Waarom?

- Bedrijventerreinen in MRDH worden relatief steeds onaantrekkelijker voor bedrijven en investeerders t.o.v. terreinen die wél sprong maken en bijvoorbeeld gecertificeerd zijn (BREEAM)
- Ondernemers, maar bijvoorbeeld ook vastgoedeigenaren krijgen hierdoor te maken met oplopende kosten: energie, grondstoffen, faalkosten, lastigere/ongunstigere financiering bij bank, etc.
- Het wordt lastiger om (goed en gemotiveerd) personeel te vinden vanwege onaantrekkelijke werkomgevingen: zowel de omgeving zelf, als ook bedrijven waar jong talent minder graag wil werken.
- Negatieve effecten op productiviteit en bedrijfscontinuïteit risico’s door hittestress, meer wateroverlast, etc.
- Dalende vastgoedwaardes en verdampende ondernemerspensioenen

Groeiagenda Zuid-Holland

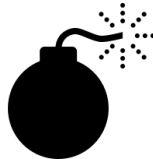
€ 24 miljard
extra BBP

25% nationale
woningbouwopgave
(240.000 woningen)

120.000 extra
banen

40% nationale
CO2-reductie
(73 megaton)

#ZuidHolland4NL



Kortom: aan de bak met onze investeringsgerichte aanpak Next Economy bedrijventerreinen!

- Investerings in verduurzaming en kwaliteit op bedrijventerreinen zijn cruciaal voor het toekomstige (duurzame) verdienvermogen van bedrijven en de economie als geheel.
- In onze visie ligt de bal voor investeringen in herstructurering en verduurzaming van bedrijventerreinen primair bij de ondernemers en eigenaren.
- Daarbij is echter wel actieve hulp van overheden en ander partners, zoals netwerkbedrijven en omgevingsdiensten nodig, bijvoorbeeld om het MKB goed mee te krijgen. Alleen dan komt grootschalig privaat investeren van de grond.
- Daarom is **onze investeringsgerichte aanpak Next Economy bedrijventerreinen** uitgangspunt voor hoe wij uw vraag en opgave benaderen.

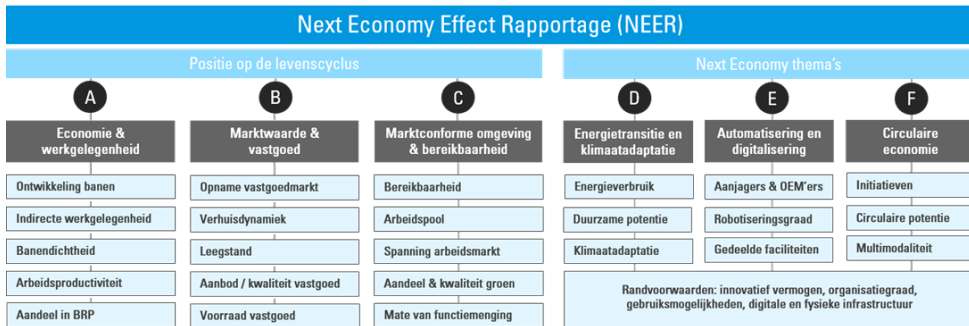


Kennis/inzicht = basis op orde

- Deze aanpak begint bij de basis op orde: kennis en inzicht. Door:
 - Het goed ontsluiten en koppelen van alle beschikbare databronnen om eerste inzicht (0-meting) te krijgen én geven in de toekomstpotentie van het bedrijventerrein.
 - Het nauwgezet inventariseren van initiatieven, kansen en knelpunten bij ondernemers en op het terrein, bijvoorbeeld via een gerichte terreinschouw.
 - Het concreet inzichtelijk maken van de potentiële waardesprong die boven het bedrijventerrein hangt.
- We zetten hiervoor onder meer onze [tool Next Economy Effect Rapportage \(NEER\)](#) in, die inmiddels is toegepast op ruim 1.000 werklocaties.



Next economy effect rapportage (NEER)



- > 50 indicatoren waarmee we het bedrijventerrein doorlichten
- Op basis van open data, beleid, schouw en consultatie bedrijven
- Robuust en bewezen model, ontwikkeld sinds 2007 met meerdere KvK's, VNO-NCW en diverse brancheverenigingen (o.a. Metaalunie)
- Eye opener voor alle partijen op een bedrijventerrein; van ondernemers en pandeigenaren tot financiers/banken en andere investeerders
- Zicht op huidig functioneren, toekomstpotentieel en verbeterpunten: aanzet tot actie

Meer lezen?



stec groep **Turbo op toekomstbestendige bedrijventerreinen**
1.000 terreinen langs de meentat

De economie vernieuwt en verduurzaamt. Circulariteit, energietransitie en digitalisering zijn de grootste investerings thema's die impact hebben op bedrijventerreinen. Stec Groep onderzoekt de toekomstbestendigheid van 1.000 bedrijventerreinen. Voor deze meting gebruiken we onze Next Economy Effect Rapportage (NEER).

De resultaten

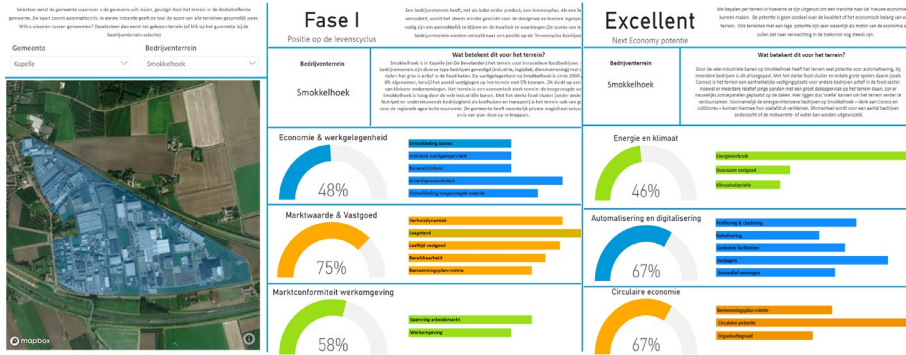
- 1 **Economische stuwmotor:** 50% van alle banen hangt direct en indirect samen met bedrijventerreinen.
- 2 **Een derde bedrijventerreinen niet toekomstbestendig:** Het belang van de bestaande voorraad groeit, maar dan moet die wel up-to-date zijn. Uitbreiding is niet meer vereisprekend.
- 3 **Circulariteit staat nog in de kinderschoenen:** Slechts 10% van de bedrijventerreinen is klaar voor circulaire economie.
- 4 **Bedrijventerreinen: springplank naar verduurzaming en energietransitie:** Er wordt veel energie verbruikt, dus er is veel te besparen. Ook is er veel opwekpotentieel. Paris komt zo dichterbij.
- 5 **Gunstig investeringsklimaat:** Nu is het moment om (duurzame) investeringen op bedrijventerreinen uit te lokken, aan te jagen en vooral: te doen!

De NEER scoort het ruimtelijk-economisch functioneren van bedrijventerreinen en bepaalt de toekomstbestendigheid door te kijken naar onder andere energietransitie, circulariteit en digitalisering.

Top 3 investeringsthema's toekomstbestendige bedrijventerreinen

- 1 **Energie: populair en 'sprint-klaar'**
Energie is van alle duurzaamheidsthema's het meest ontwikkeld op bedrijventerreinen, toont de NEER aan. Kostenbesparing en een behagbare terugverdientijd zijn cruciaal voor investeringen. Een duurzaam imago, couraetier en waardevast bedrijfsvastgoed in combinatie met een gunstig investeringsklimaat geven een extra duw om nu de energietransitie te versnellen.
- 2 **Circulaire economie: meer tempo nodig op bedrijventerreinen**
Bedrijventerreinen zijn onmisbaar voor de circulaire economie. Echte circulaire hotspots bieden ruimte voor hindergevende activiteiten, zijn multimodaal ontsloten en goed georganiseerd. Samenwerking en organisatie nemen toe, maar de omring naar circulariteit moet nog heel tijd, is nog niet 'top of mind' en vergt grote investeringen van (mkb-)bedrijven. Overigens: niet elk terrein kan en moet honderd procent circular zijn. De schaal van een enkel bedrijventerrein is vaak te klein om zelfstandig kringlopen te sluiten. Een regionale visie en aanpak is essentieel.
- 3 **Digitalisering: geen optie, maar noodzaak**
Steeds meer bedrijven op bedrijventerreinen automatiseren en robotiseren. Ook de energietransitie en circulaire economie verkennen digitalisering aan. Snel internet is voor de meeste bedrijven een basisbehoefte, maar veel bedrijventerreinen scoren hierop nog ondermaats. Betera samenwerking helpt: goed georganiseerd bedrijventerreinen zijn verder met de uitrol van glasvezel en data-uitwisseling over energie, materialen en reststromen.

Resultaat: grip op economisch functioneren, dynamiek & initiatieven en toekomstpotentie (waardesprong)



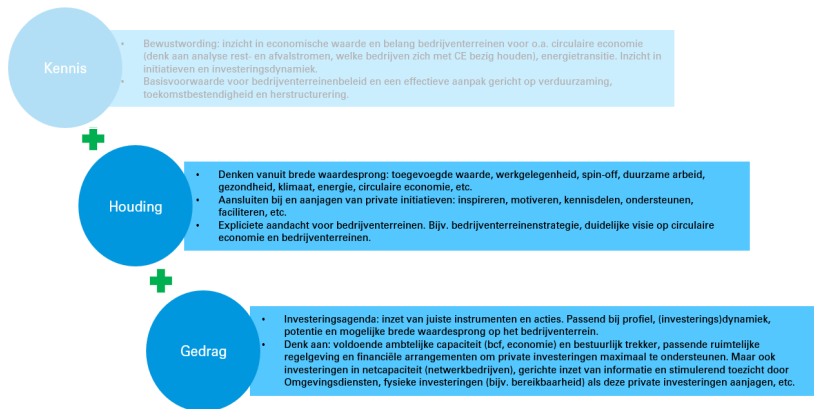
Voorbeeld ter inspiratie?



- Met de NEER-analyse ontstaat zicht op het huidige economisch functioneren van het bedrijventerrein, welke partijen op het terrein aanwezig zijn (ondernemers, ondernemersvereniging, parkmanagement, pandeigenaren, financiers), welke partijen voor een investingsmomentum staan (uitbreiding, krimp, verplaatsing, aflopend contract, opknop pand, plannen voor verduurzaming, etc.), en huidige kansen en knelpunten.
- Bovenal ontstaat zicht op de **toekomstpotentie en de brede potentiële waardesprong** – uitgedrukt in geld en kwalitatieve kosten en baten – die boven het terrein hangt door investeringen in (duurzame) mobiliteit/bereikbaarheid, groene energievoorziening, klimaatadaptatie, circulaire economie, digitalisering, herontwikkeling, herontwikkeling/herverkaveling, etc.
- Zo wordt helder wat er ‘te winnen valt’ op het terrein als alle stakeholders (pandeigenaren, ondernemers, financiers, parkmanagement, ondernemersvereniging, gemeente, etc.) in actie komen en de juiste dingen doen.

Houding en gedrag: concreet aan de slag met locaties en panden op het terrein

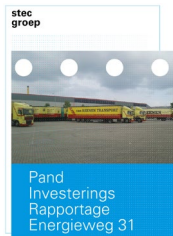
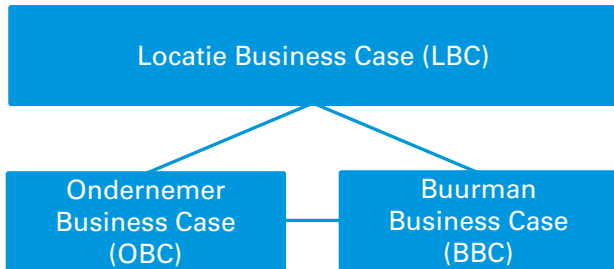
- Vervolgens gaat het om een investeringsgerichte houding en gedrag: het omzetten van de informatie in concrete kansen én actie op het bedrijventerrein.
- Daarvoor bepalen we onder meer in een interactief proces met ondernemers, pandeigenaren en andere relevante partijen de belangrijkste kansenlocaties op het bedrijventerrein. Het gaat bijv. om plekken:
 - waar **maximale kansen zijn voor privaat initiatief/momentum** van ondernemers en eigenaren (bijv. leegstand, geplande investering/verbouwing, verhuizing, kredietaanvraag, pensionering, aan/verkoop, etc.);
 - die economisch en markttechnisch gezien cruciaal zijn voor het functioneren en de toekomstbestendigheid van het terrein;
 - die ook echt toekomstwaarde hebben en bijdrage leveren aan Next Economy trends en ambities;
 - waar ruimtewinst is te behalen.
- Voor die plekken gaan we de diepte in en kijken we welke concrete investeringsacties verstandig en mogelijk zijn. En wat dit vraagt van de gemeentelijke inzet en van andere partijen, zoals netwerkbedrijven en Omgevingsdiensten. **Hoe is de potentiële waardesprong op het terrein te verzilveren? Welke acties zijn daarvoor door ieder van de partijen nodig?**



Investeringsgerichte aanpak Next Economy bedrijventerreinen

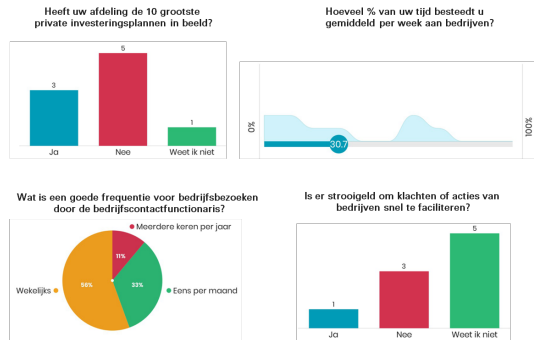
Samen werken aan concrete businesscases voor panden, buurman/straat en terrein

- We houden gesprekken met ondernemers, eigenaren en andere partijen betrokken bij de kansenlocaties. Doel: bespreken van toekomstplannen en mogelijkheden en ideeën voor investeringen in vastgoed, plus eerste verkenning van (her)ontwikkelingsmogelijkheden van pand en kavel.
- Met ondernemer/eigenaar kijken we welke investeringen hij of zij kan doen om de toekomstbestendigheid van de onderneming en specifiek de functie (bijdrage) van pand en kavel hierin te vergroten.
- We werken individuele businesscases uit: Ondernemers Business Case (OBC).
- Van daaruit kijken we welke maatregelen en investeringen collectief kansrijk zijn en helpen om de toekomstbestendigheid te vergroten:
 - Met de buurman op niveau van straat/deelgebied: Buurman Business Case (BBC)
 - Met alle ondernemers, ondernemersvereniging en/of parkmanagement op niveau van het gehele bedrijventerrein: Locatie Business Case (LBC)

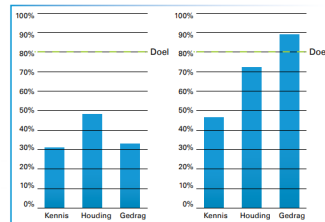


Gemeentelijke aanpak inrichten op aanjagen private investeringskansen

- Belangrijk is dat de gemeentelijke strategie en die van de ondernemers in lijn zijn met elkaar. De gemeentelijke aanpak moet er op gericht zijn om de private investeringskansen op het bedrijventerrein aan te jagen.
- De gemeente moet daarom beschikken over voldoende kennis over het terrein, een investeringsgerichte houding aannemen en het juiste gedrag inzetten: alleen die acties die echt tot private investeringen leiden.
- De precieze rol/inzet van de gemeente is daarbij afhankelijk van de situatie waarin het terrein zit. De ene keer ligt het accent bijvoorbeeld op het mee helpen opzetten van duurzame organisatie/samenwerking en/of planologische medewerking, de andere keer is juist een mee-investerende gemeente (of provincie, ontwikkelingsbedrijf, etc.) nodig.
- Leer [hier](#) meer over een pilot die we deden in een Brabantse gemeente. Dit kunnen we ook voor u (en uw ondernemers) doen; zie voucheraanbod.



Figuur 1: Scores gemeente (links) en ondernemers (rechts)



3. Voorbeelden & referenties



Voorbeelden ondernemers business cases (OBC)

Thema	Maatregel	Kosten	Baten
Energie	LED verlichting bedrijfspand	<ul style="list-style-type: none"> • € 7/m2 binnen bestaande fitting • € 30/stuk met bewegings-detectie 	<ul style="list-style-type: none"> • TVT: 2-5 jaar bij >5.000 branduren • 50-75% energiebesparing • 85% CO2 besparing
	Isolatie bedrijfspand	<ul style="list-style-type: none"> • Dakisolatie € 30 tot € 75/m2 • Gevelisolatie € 15 tot € 25/m2 • Vloerisolatie € 10 tot € 35/m2 • Hoogrendementsglas € 45 tot € 90/m2 • Wandisolatie € 30 tot € 40/m2 	<ul style="list-style-type: none"> • Besparing 30% op energierekening • TVT: <ul style="list-style-type: none"> • Dakisolatie: 2-8 jaar • Gevelisolatie: 4-7 jaar • Vloerisolatie: 4-8 jaar • Wandisolatie: 8 jaar
	Zonnepanelen bedrijfspand	<ul style="list-style-type: none"> • Aanleg gemiddeld € 350/paneel bij panelen van 350 Wp 	<ul style="list-style-type: none"> • TVT: gemiddeld binnen 15 jaar (bij bedrijven) • Stijging WOZ-waarde (gem. 5-10%)
Klimaat	Groen dak bedrijfspand	<ul style="list-style-type: none"> • Extra kosten t.o.v. gewoon dak € 4.250 (bij 100m2) • Extra onderhoudskosten t.o.v. gewoon dak, tot € 60/jaar bij 100 m2 	<ul style="list-style-type: none"> • Energiebesparing ongeveer €3,50/jaar/per m2 • 3-7% energiebesparing • Tot 15% meer opbrengst zonnepanelen bij combinatie • Beter binnenklimaat: tot 4 graden koeler • Imago, uitstraling
	Gevelrenovatie: groene gevel	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. € 500/m2 • Beheer- en onderhoudskosten (2x jaar) 	<ul style="list-style-type: none"> • 4-7% energiebesparing • Stijgende vastgoedwaarde, 5-8% • Brede baten: beter werkklimaat, uitstraling/imago,

Maar bijvoorbeeld ook: groene en gezonde erfafscheiding!



En: businesscases voor herontwikkeling



Voorbeeld cluster van lege en grootschalige panden op een bedrijventerrein in gemeente Ronde Venen, die niet meer aansluiten bij marktvrage. Maar die gezien ligging en schaarste tussen Amsterdam en Utrecht bijv. wel kansrijk zijn voor herontwikkeling tot logistiek complex in een hoge dichtheid.

Kosten (indicatief)

- Bouw- en bijkomende kosten van circa 675 euro per m2 bvo
- Resterende sloopkosten: circa 10 euro per m2 kavel
- Bouw- en woonrijp maken: circa 30 euro per m2 kavel



Oordeel:

Baten (indicatief)

- Commerciële waarde van circa 1025 euro per m2 bvo
- Opbrengsten minus kosten: 350 euro per m2 bvo
- Opbrengsten per m2 kavel: 350 euro per m2 kavel
- Opbrengsten minus kosten voor bouw- en woonrijp maken: 310 euro per m2 kavel

Kansrijk

Voorbeelden locatie business cases (LBC)

Thema	Maatregel	Kosten*	Baten
Vergroenen	Planten bomen	<ul style="list-style-type: none"> • €200-250 per stuk en €10 voor onderhoud per jaar 	<ul style="list-style-type: none"> • Voor overheid/openbare ruimte: verbetering bodemkwaliteit, meer variatie en soorten, schaduw en betere luchtkwaliteit • Voor ondernemers/privaat vastgoed: o.a. verhoging waarde pand, verhoging beeldkwaliteit, bijdrage gezonde werkomgeving.
	Half-open verharding 	<ul style="list-style-type: none"> • €64-100/m² voor aanleg en €0,18-0,30/m² voor onderhoud per jaar 	<ul style="list-style-type: none"> • Voor overheid/openbare ruimte: o.a. ontlasten van riool, verbetering infiltratie, verkoeling en verdamping
Water-berging	Wadi	<ul style="list-style-type: none"> • € 5-6/m² voor aanleg en € 0,15-0,45/m² voor onderhoud per jaar 	<ul style="list-style-type: none"> • Voor overheid/openbare ruimte: o.a. waterberging, verkoeling, • Voor ondernemers/privaat vastgoed: o.a. verhoging beeldkwaliteit, bijdragen gezonde werkomgeving
	Polderdak/daktuin 	<ul style="list-style-type: none"> • €90-250/m² voor aanleg en €6/m² voor onderhoud per jaar 	<ul style="list-style-type: none"> • Voor overheid/openbare ruimte: o.a. opslaan en vertraagd afvoeren van regenwater, ontlasten van riool, verkoeling en betere luchtkwaliteit • Voor ondernemers/privaat vastgoed: o.a. energiebesparing verhogen waarde pand, CO₂ vastleggen
Etc.	Etc.	Etc.	Etc.

* bron: o.a. Hoe vergroenen we bedrijventerreinen, Provincie Gelderland en bureau expertise uit herstructureringsprojecten

En mogelijkheden functiemenging en intensivering

ViaVac in Lopik



Diviande in Veenendaal



Grozette in Woerden



Arbon en Zenith in Rheden



De Groen Amsterdam Zuid/Nord
Project: Site van Markt, Plein, Beestenmarkt en Cultuur-Laan
2 september 2019

Instrumenten	Ambitieniveau 1 10-20%	Ambitieniveau 2 20-30%	Ambitieniveau 3 30-40%
Stapelen van bedrijfsruimte - bouwhoogte verhogen	✓	✓	✓
Optimaal gebruik van bouwvlak – schakelen van bedrijfsruimte	✓	✓	✓
Optimaal gebruik van bouwvlak – bebouwingspercentage	✓	✓	✓
Parkeren –parkeernorm aanpassen	✓	✓	✓
Parkeren – gezamenlijk parkeren		✓	✓
Selectief vestigingsbeleid		✓	✓
Meervoudig ruimtegebruik – zon op daken		✓	✓
Meervoudig ruimtegebruik – parkeren op daken of ondergronds		✓	✓
Meervoudig ruimtegebruik – andere functies op daken (bv sport)		✓	✓
Herontwikkelen – stedelijke kavelruil			✓
Herontwikkelen – wegenstructuur aanpassen			✓
Herontwikkelen – herontwikkeling kantoren naar bedrijfsruimte			✓
Koppelen nieuw aan bestaand (bijv. Transformatiefonds)			✓



Tool: [Mengindicator](#)

Voorbeeldproject: businessplan de Sleutel



stec
groep



Businessplan De Sleutel

Naar een bereikbaar, aantrekkelijk
en duurzaam De Sleutel!

Stec Groep aan gemeente Bladel

Jasper Beekmans & Martijn Exterkate
25 oktober 2018



Voorbeeldproject: businessplan Uitgeest-Noord

stec
groep

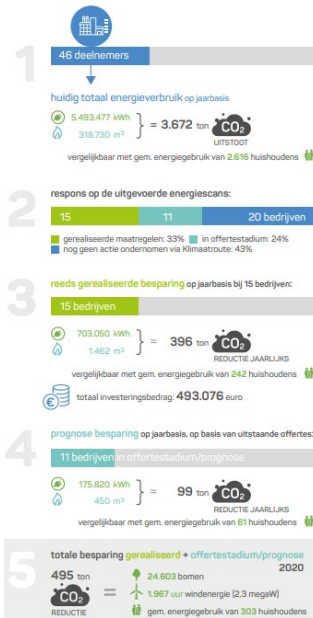


Businessplan toekomstbestendig
Uitgeest Noord

Actieprogramma voor een veilig, aantrekkelijk
en duurzaam bedrijventerrein

Stec Groep aan gemeente Uitgeest

Evert-Jan de Kort, Jasper Boekmans & Rick Meijerink
16 januari 2019

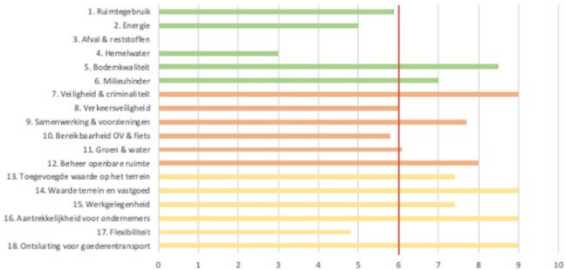


GreenBizJmond

Dedicated samenwerking met Jaap Kortman DGO: verdieping op duurzaamheidsprestaties locatie + uitwerking energiemaatregelen



Duurzaamheidsprofiel bedrijventerrein Schiebroek

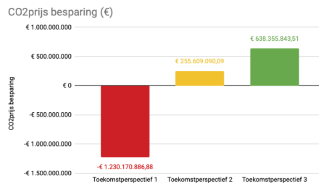
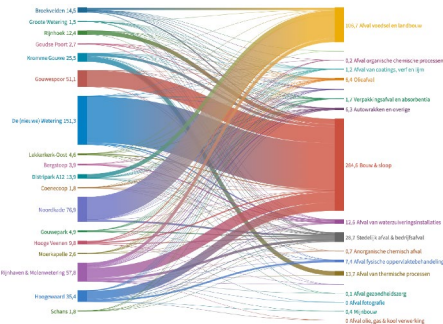


Businesscase Gevelisolatie		Businesscase Dakisolatie	
Gegevens volgens TNO (2019)		Gegevens volgens TNO (2019)	
Warmteverlies	759.215 kWh	Warmteverlies	1.235.058 kWh
Warmteverlies na isolatie	267.316 kWh	Warmteverlies na isolatie	298.207 kWh
Besparing	491.899 kWh	Besparing	936.851 kWh
	99,52 ton CO2		189,53 ton CO2
Kosten		Kosten	
Kosten gevelisolatie	€ 342.171,34	Kosten dakisolatie	€ 757.349,00
Correctie index	€ 344.224,37	Correctie index	€ 761.893,09
Subsidie	€ 17.912,78	Subsidie	€ 34.115,99
Investeringskosten	€ 326.311,59 incl. subsidie	Investeringskosten	€ 727.777,11 incl. subsidie
Baten		Baten	
Opbrengsten kleinverbruiker	€ 37.712,22 per jaar	Opbrengsten kleinverbruiker	€ 71.825,24 per jaar
Opbrengsten grootverbruiker	€ 22.955,26 per jaar	Opbrengsten grootverbruiker	€ 43.719,71 per jaar
Totale opbrengst	€ 60.667,48 per jaar	Totale opbrengst	€ 115.544,96 per jaar
Rendement	18,6%	Rendement	15,9%
Tenugverdiendtijd	5,4 5 jaar 5 maanden	Tenugverdiendtijd	6,3 6 jaar 4 maanden
Levensduur isolatie	Isolatie gaat even lang mee als het pand	Levensduur isolatie	Isolatie gaat even lang mee als het pand
HAALBAAR		HAALBAAR	

Bron: Verduurzamen van het bedrijventerrein Schiebroek, Naomi Vermaat in opdracht van Markus Werklocatieregie/Stichting BIZ Schiebroek (18 december 2020)

Dedicated samenwerking met New Economy BV voor kansen en businesscases circulaire economie

- Voor het bepalen van de specifieke kansen voor circulaire economie en het uitwerken van concrete circulaire businesscases met ondernemers werken we samen met onze partner New Economy BV. Zij zijn expert op gebied van de vraag naar materiaal- en energiestromen en de verkenning van potentiële business kansen op gebied van circulariteit en gebruik van materialen.
- Gecombineerd met onze brede ruimtelijk-economische en ervaring met de (her)ontwikkeling van toekomstbestendige en circulaire bedrijventerreinen vormen we een sterke en bewezen combinatie om stappen te zetten op circulaire bedrijventerreinen.



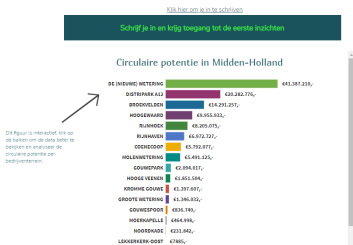
Figuur 14. CO2-prijs besparing (K). Afvalverwerking 2020 - 2040 Toekomstperspectief 1, 2 & 3 (zie database).



Voorbeeld: identificatie circulaire kansen bedrijventerreinen regio Midden-Holland

- Provincie Zuid-Holland wil de circulaire economie stimuleren. Samen met regio Midden-Holland heeft de provincie het initiatief genomen om op de ruim 15 grootste bedrijventerreinen de kansen en (lopende) initiatieven te identificeren en te werken aan haalbare circulaire businesscases.
- Hiervoor maken we stromenanalyses op de terreinen, voeren we gesprekken met bedrijven en houden we inspiratiesessies. Op basis hiervan maken we bedrijfsspecifieke scans, ontwikkelen we businesscases en adviseren we over acties die ondernemers, gemeenten en andere partijen op de bedrijventerreinen kunnen doen om het circulair potentieel te verzilveren.
- Bij succes kunnen de circulaire acties worden opgeschaald naar andere bedrijventerreinen in de regio.

Binnenkort online
Kansen voor een circulair bedrijventerrein



Deze website is tot stand gekomen namens een opdrachtgevend consortium bestaande uit de Provincie Zuid-Holland, Omgevingsland Midden-Holland en Groene Hart Werkt in samenwerking met Stec Groep & New Economy.

- Stedelijk afval & bedrijfsafval
- Bouw & sloop
- Afval voedsel en landbouw
- Afval van coatings, verf en lijm
- Afval fysieke oppervlaktebehandeling
- Autowrakken en overige
- Olieafval



4. Meer informatie over Stec Groep



Stec Groep & toekomstbestendige bedrijventerreinen

- Als Stec Groep zijn we koploper op [bedrijventerreinen](#) in Nederland. We hebben inmiddels bijna 25 jaar kennis en ervaring met de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen, de laatste jaren steeds meer toegespitst op circulaire economie andere duurzaamheidsthema's.
- Zo hebben we al op ruim 1.000 bedrijventerreinen scans gedaan naar de Next Economy potentie, waaronder kansen voor circulaire economie, energietransitie & klimaatadaptatie en digitalisering. Zie onder meer ons whitepaper [Turbo op toekomstbestendige bedrijventerreinen](#) en ons whitepaper [Circulaire Economie op bedrijventerreinen](#).
- Op veel van de onderzochte terreinen werken wij samen met ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeenten aan praktische businessplannen om bijvoorbeeld circulaire kansen te verzilveren. Zo werken we bijvoorbeeld op dit moment aan het in kaart brengen van de circulaire kansen en opzet van circulaire businesscases op de vijftien grootste bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland. Verder onderzochten we recent de businesscase (economisch en ruimtelijk) voor een [circulaire grondstoffenhub](#) in Zuid-Holland en voor een circulair upcyclecentrum in de gemeente Hilvarenbeek.
- Zomer 2020 publiceerden we [onze gemeentebenchmark circulaire economie](#), waarin we kennis over en inzet op de circulaire economie, in bijzonder op werklocaties. Samen met Cees-Jan Pen van Fontys Hogescholen schreven we hierover een [artikel](#) in RO-Magazine.
- Met kennisinstellingen als Fontys en Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN) en netwerken als [Het Groene Brein](#) werken we nauw samen bij het realiseren van circulaire en toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Donderdag 8 oktober 2020 was ons webinar 'Werklocaties 2050: circulair, slim en vitaal'. Heeft u het gemist of wilt u nog een keer terugkijken? Dat kan via deze [link](#).

Ervaring Stec Groep in Zuid-Holland

We zijn als Stec Groep heel goed thuis in Zuid-Holland. Voorbeelden van (recente) projecten:

- Ondersteuning Bureau Economische Zaken provincie Zuid-Holland (2018-2020). In die rol bijgedragen aan nieuwe bedrijventerreinenstrategie provincie
 - Raming ruimtebehoefte bedrijventerreinen Zuid-Holland in 2017. En nu aan slag met de nieuwe raming
 - Onderzoek mengpotentie diverse bedrijventerreinen Zuid-Holland
 - Onderzoek haalbaarheid circulaire grondstoffenhub, voor de Bouwcampus
 - Onderzoek circulaire kansen op 15 bedrijventerreinen in Midden-Holland, voor regio en provincie (lopend)
 - Behoefteraming kantoren Zuid-Holland, 2019
 - Bedrijventerreinenstrategie Leidse regio, 2020
 - Kwalitatieve verdieping en advies bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland
 - Idem voor regio's Rijn- en Veenstreek, Duin- en Bollenstreek en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden
 - Provinciaal programma bedrijventerreinen A12-corridor, voor provincie Zuid-Holland en regiogemeenten
 - Werklocatievisie gemeente Rijswijk (lopend)
 - Economische waarde en impact transformatie Schieoevers, gemeente Delft en provincie Zuid-Holland
 - Marktkansen wonen- en werken De Stationstuinen Barendrecht, inclusief compensatieplan als input voor woon-werkakkoord
 - Onderzoeken, adviezen en plannen voor herontwikkelingslocaties als Suiker Unie locatie Puttershoek (voor Suikerunie en gemeente), Merwe-Vierhavens & Waalhaven-Oost en –Zuid (Rotterdam, voor HbR), Frankepad/Groot Vettenoord/Antoniapolder (Hendrik-Ido-Ambacht), Louter Bloemen (Dordrecht), Grote Polder (Zoeterwoude)
- 