

**stec
groep**



Actualisatie beleidsplan Bijsterhuizen

& ontwerp meerjarenbegroting
2019 t/m 2025
- EINDCONCEPT -

Stec Groep aan GR Bijsterhuizen

Guido van der Molen & Peter Stopel
1 april 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Leeswijzer	2
2	Terugblik op 2018	3
3	Economische betekenis Bijsterhuizen	4
3.1	Locatieprofiel	5
3.2	Banen & vestigingen	6
3.3	Marktwaaarde & Vastgoed	7
3.4	Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid	8
3.5	Toekomstwaarde	9
4	Macro-economische ontwikkelingen	12
5	Beleidsagenda Bijsterhuizen	14
6	Ontwerp meerjaren-begroting Bijsterhuizen	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het geactualiseerde beleidsplan van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen voor 2019. Naast een terugblik op de belangrijkste ontwikkelingen op het bedrijventerrein in het voorgaande jaar, gaat dit beleidsplan in op de strategische keuzes en acties voor de periode tot en met 2025. Daarnaast is er in de actualisatie van dit beleidsplan wederom uitgebreid aandacht voor de economische waarde van het terrein. Hiervoor is de in 2014 opgestelde Economische Effect Rapportage (EER) ook dit jaar weer geactualiseerd. De uitkomsten zijn nagenoeg gelijk aan vorig jaar. De meest recente cijfers op het gebied van bijvoorbeeld werkgelegenheid en leegstand zijn hier in verwerkt. Ten slotte wordt ingegaan op de laatste macro-economische ontwikkelingen en de invloed daarvan op Bijsterhuizen.

Het plan is opgesteld ten behoeve van het Algemeen Bestuur van de GR Bijsterhuizen, de raden van de gemeenten Nijmegen en Wijchen en Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland.

1.2 Procedure

Dit beleidsplan wordt samen met de jaarrekening 2018 en de meerjarenbegroting 2019 t/m 2025 toegezonden aan de gemeenteraden van de gemeenten Nijmegen en Wijchen. De raden van beide gemeenten kunnen binnen twee maanden hun reacties op deze rapportage kenbaar maken aan het Dagelijks Bestuur van de GR Bijsterhuizen. Ook worden genoemde stukken toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland.

1.3 Leeswijzer

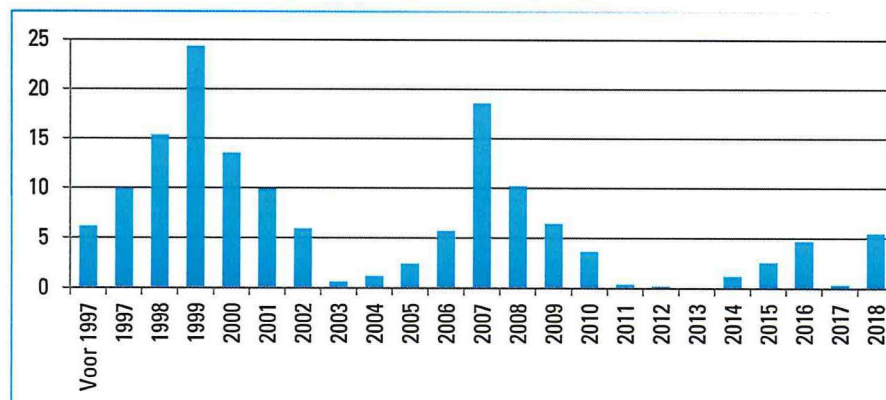
In het volgende hoofdstuk wordt kort teruggeblikt op 2018. Hoofdstuk 3 gaat in op de economische betekenis van Bijsterhuizen (EER). Vervolgens leest u de belangrijkste macro-economische trends en de betekenis hiervan voor Bijsterhuizen. In hoofdstuk 5 leest u de beleidsagenda voor Bijsterhuizen met daarin strategische acties. De ontwerp meerjarenbegroting 2019 t/m 2025 is terug te vinden in het laatste hoofdstuk (6) van dit beleidsplan Bijsterhuizen.

2 Terugblik op 2018

Relatief hoge uitgifte dankzij verkoop aan DHL

De uitgifte op Bijsterhuizen bedroeg in 2018 bijna 5,5 hectare. Feitelijk ging het om de verkoop van één bedrijfskavel: bijna 4 hectare aan DHL. Daarnaast werd zo'n 1,5 hectare (aan watergangen en schouwstroken) aan het Waterschap en 34 m² (calamiteitenontsluiting) aan Banken Champignons verkocht. De verkoop van grond lag daarmee op een relatief hoog niveau ten opzichte van voorgaande jaren. De beperkte beschikbaarheid van grootschalige kavels zorgt er voor dat de uitgifte op een structureel lager niveau is komen te liggen. Ook op de bestaande bedrijfsruimtemarkt zorgt een beperkt (grootschalig) aanbod voor een lager opnameniveau.

Figuur 1: Jaarlijkse uitgifte bedrijfskavels op Bijsterhuizen 1997-2018



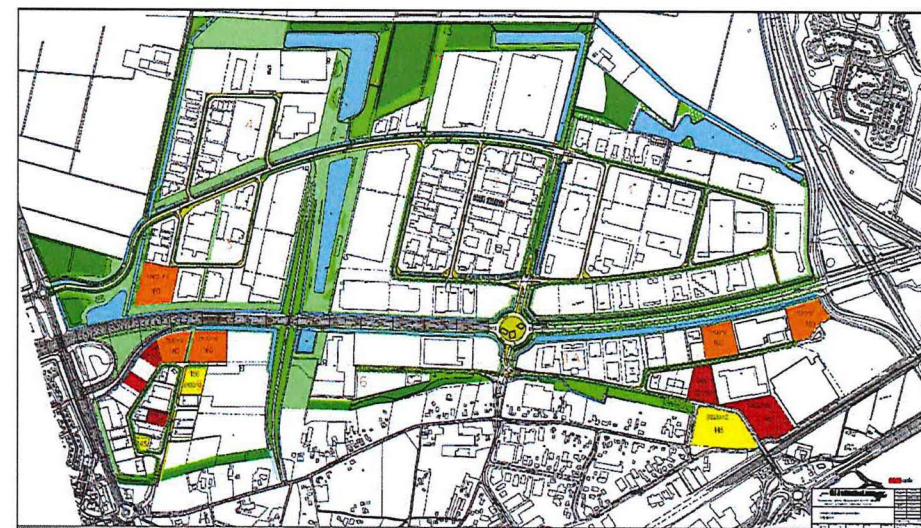
Bron: GR Bijsterhuizen, 2019.

Tabel 1: Overzicht effectieve gronduitgifte bedrijfskavels Bijsterhuizen 2018

Bedrijf	Omvang kavel (m²)	Fase & type
Waterschap Rivierenland	15.087	fase 5; waterberging
DHL Supply Chain	39.662	fase 7; bedrijfskavel
Banken Champignons	34	fase 7; inrit
Totaal gronduitgifte	54.783	-
...waarvan bedrijventerrein	39.662	

Bron: GR Bijsterhuizen, 2019.

Figuur 2: Overzichtskaart uitgeefbare kavels Bijsterhuizen (juli 2018)



Bron: www.bedrijvenparkbijsterhuizen.nl, 2019.

3 Economische betekenis Bijsterhuizen

ECONOMISCHE EFFECT RAPPORTAGE BIJSTERHUIZEN

In 2014 is aan het beleidsplan Bijsterhuizen een 'Economische Effect Rapportage' (EER) toegevoegd. Dit is een model dat inzicht biedt in de (sociaal-)economische waarde van een bedrijventerrein. Hiermee wordt een scherp en objectief beeld van de economische toegevoegde waarde van Bijsterhuizen voor de gemeenten Nijmegen en Wijchen en de regio Arnhem-Nijmegen weergegeven. Zo geeft de EER onder andere inzicht in het (potentiële) effect van Bijsterhuizen op werkgelegenheid (omvang, opleidingsniveaus en ontwikkeling), vestigingen, consumentenbestedingen, ruimtelijke kwaliteit (inclusief leegstand en ontwikkeling daarvan) en duurzaamheid. Ten opzichte van vorig jaar is nu de meest recente data doorgevoerd. De uitkomsten van de EER zijn nagenoeg gelijk aan vorig jaar.

Het model is ontwikkeld met meerdere Kamers van Koophandel en daarna uitgerold over veel regio's in Nederland. Er zijn zo'n 400 bedrijventerreinen doorgelicht met de EER. Daarmee is de EER een bewezen aanpak en model voor bedrijventerreinen.

Economische waarde van bedrijventerrein Bijsterhuizen bovengemiddeld

De huidige economisch waarde van bedrijventerrein Bijsterhuizen is uitgedrukt in een score. Deze score geeft – op basis van objectief meetbare indicatoren – een oordeel over het (economische) presteren van het bedrijventerrein op dit moment. Voor Bijsterhuizen is deze economische waarde bovengemiddeld: 76% van de totale score.

Ter vergelijking: de gemiddelde score in de EER voor een bestaand bedrijventerreinen in Nederland ligt tussen de 40 en 60%. Het feit dat Bijsterhuizen dateert van begin jaren '90 (start uitgifte), dat de afgelopen tien jaar flink wat kavels zijn uitgegeven (en daardoor bedrijfsvestigingen en werkgelegenheid is toegenomen) speelt een belangrijke rol bij de bovengemiddelde score van Bijsterhuizen.

Tabel 2: Score indicatoren Economische Effectrapportage Bijsterhuizen

Indicator	Score	Score t.o.v. vorig jaar
 Banen & Vestigingen	75%	=/-
 Marktwarde & Vastgoed	60%	+
 Ruimtelijke kwaliteit	92%	=
Totale gemiddelde waarde	76%	= / +

Deze score is bepaald door de locatie af te zetten tegen regionale cijfers op het gebied van economie, werkgelegenheid en marktwarde. De score per hoofdindicator wordt bepaald door een aantal subindicatoren, die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark.

Hierna geven we, na het locatieprofiel van Bijsterhuizen, een toelichting op de scores van de diverse indicatoren van het model.

3.1 Locatieprofiel

Bijsterhuizen in bruto oppervlakte grootste terrein van Gelderland

Bijsterhuizen is qua bruto oppervlakte nog steeds het grootste bedrijventerrein in de provincie Gelderland. De provincie Gelderland is in vier regio's opgedeeld: Veluwe, Achterhoek, Arnhem/Nijmegen en Zuidwest-Gelderland. Bijsterhuizen bevindt zich in de regio Arnhem-Nijmegen.



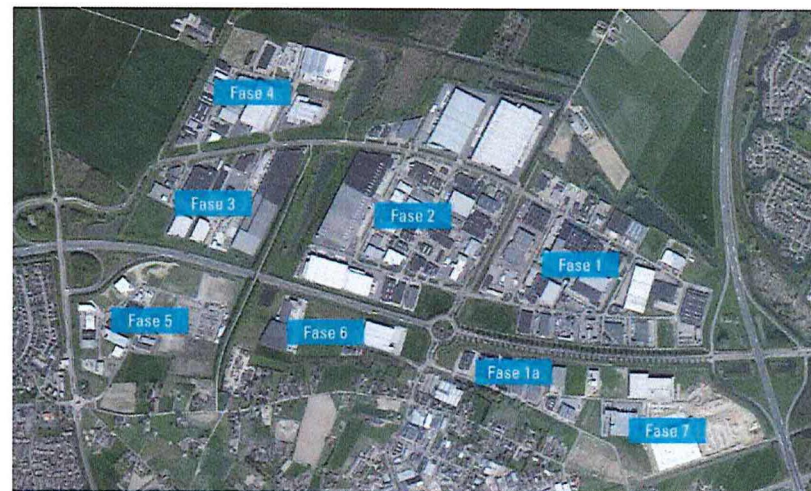
Figuur 3: Ligging Bijsterhuizen

Bijsterhuizen heeft een bruto oppervlakte van 223 hectare, met in totaal circa 164 hectare uitgeefbaar terrein. Het overgrote deel van het bedrijventerrein ligt op Wijchens grondgebied, het andere deel ligt in de gemeente Nijmegen. Bijsterhuizen is op dit moment beeldbepalend in het aanbod van bedrijventerreinen van de samenwerkende gemeenten Wijchen en Nijmegen. Het bedrijventerrein positioneert en profileert zich in de regio als gemengd regionaal bedrijventerrein, met focus op de logistieke dienstverlening. Dit zal het bedrijventerrein ook in de toekomst blijven uitstralen.

Locatie is goed bereikbaar en heeft aansluiting op meerdere snelwegen

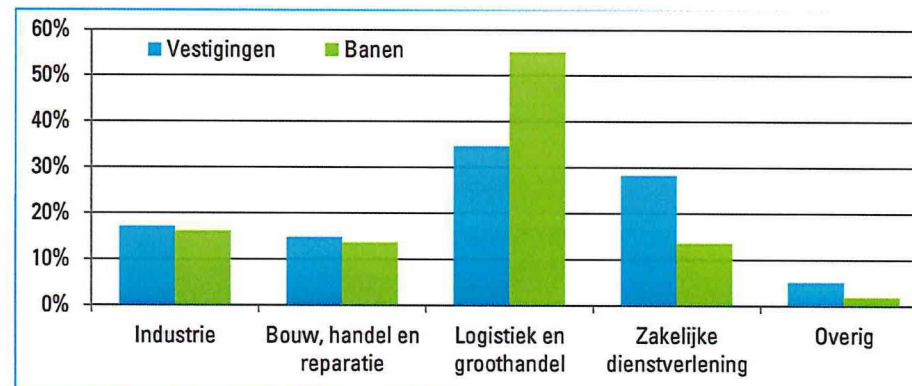
Bijsterhuizen kent een goede ontsluiting. Het terrein is goed bereikbaar via de noord-zuidverbinding van de A73, maar ook via de A326 en de verbinding tussen de A50 en Nijmegen. Het terrein is ontsloten via een rotonde die de A326 verbindt met de Wijchenseweg en een rotonde op de Schoenaker, die de verbinding vormt tussen Wijchen en Beuningen. Fase 5 wordt ontsloten via de rotonde op de kruising Schoenaker / Woeziksestraat (richting A326 en N847, Schoenaker).

Figuur 4: Overzicht ontwikkelfases Bijsterhuizen



Bron: PDOK-viewer, 2019; Bewerking: Stec Groep, 2019.

Figuur 5: Samenstelling werkgelegenheid en vestigingen naar sector



Bron: PWE Gelderland 2018; Bewerking: Stec Groep, 2019.

3.2 Banen & vestigingen



Toelichting score

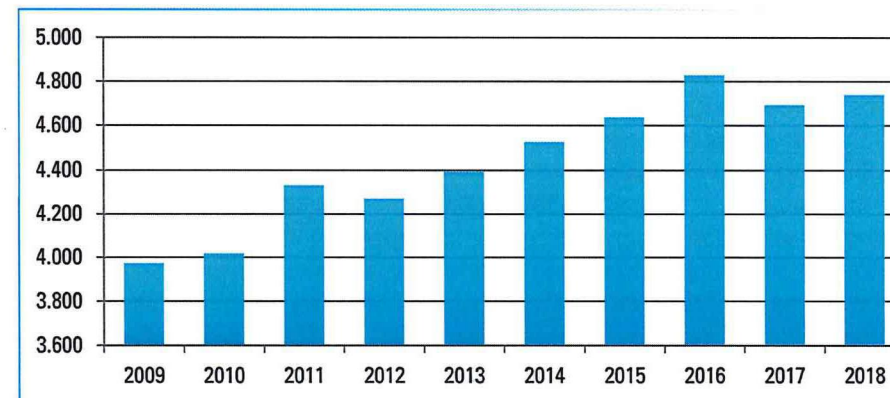
Bedrijventerrein Bijsterhuizen heeft een sterk bovengemiddelde score op de indicator banen & vestigingen. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Bijsterhuizen kennen de volgende scores:

- Een hoog aandeel in de totale werkgelegenheid van de gemeente (voor Wijchen in het bijzonder);
- Een gemiddeld indirect werkgelegenheidseffect;
- Een benedengemiddelde groei in aantal arbeidsplaatsen en vestigingen in 2018;
- Relatief veel arbeidsplaatsen voor praktisch opgeleiden (per hectare).

Analyse van de score

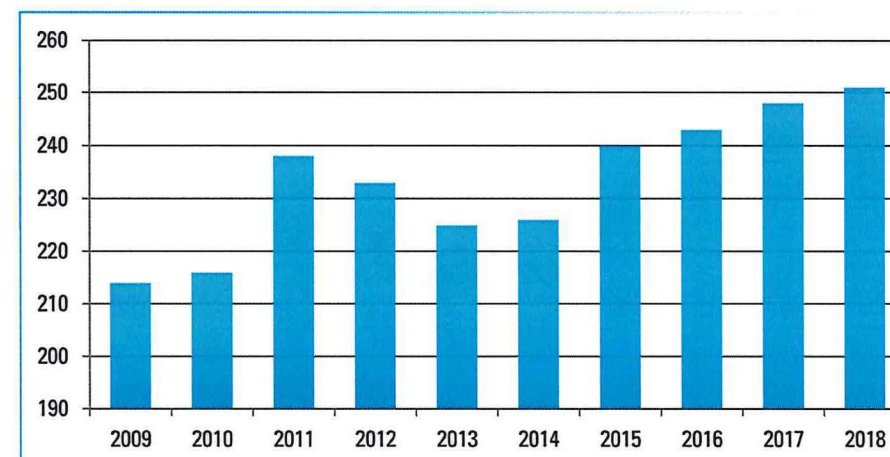
Bedrijventerrein Bijsterhuizen ligt zowel in de gemeente Nijmegen als in de gemeente Wijchen. In Nijmegen werken in totaal zo'n 100.580 mensen (bron: PWE Gelderland, 2018). Bijsterhuizen (4.740 arbeidsplaatsen) is goed voor bijna 5% van de totale werkgelegenheid van Nijmegen. Voor Wijchen, met 17.270 arbeidsplaatsen, ligt dit percentage met circa 27% flink hoger. Het aantal arbeidsplaatsen op Bijsterhuizen is ten opzichte van 2017 met 0,9% toegenomen, terwijl het totaal aantal arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen in de regio Arnhem Nijmegen met 3,6% toenam. De groei die zich vanaf 2012 heeft ingezet, is inmiddels gestabiliseerd. Het aantal vestigingen op Bijsterhuizen ten opzichte van vorig jaar is ook licht gegroeid (+1,2%). Het totaal aantal vestigingen op bedrijventerreinen in de regio nam iets sterker toe (2,1%). Ook in aantal vestigingen is na 2013 elk jaar een (lichte) groei zichtbaar.

Figuur 6: Ontwikkeling werkgelegenheid Bijsterhuizen 2009 t/m 2018



Bron: PWE Gelderland, 2018.

Figuur 7: Ontwikkeling vestigingen Bijsterhuizen



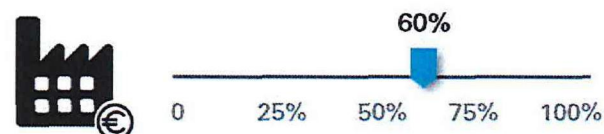
Bron: PWE Gelderland, 2018.

De groei in werkgelegenheid in 2018 deed zich met name voor in de bouwsector (+60 banen, +14%), vervoer en opslag (+50 banen, +5%) en specialistische zakelijke diensten (+50 banen, +21%). Een relatief grote afname van banen vond plaats in de sector 'verhuur en overige zakelijke diensten' (-80 banen, -24%).

Op basis van de sectorverdeling op het bedrijventerrein en kerncijfers over de spin-off van werkgelegenheid maken we een inschatting van het indirecte werkgelegenheidseffect. Bij deze indicator gaat het om de hoeveelheid werkgelegenheid die wordt gecreëerd bij andere bedrijven in de regio als gevolg van de bedrijvigheid op Bijsterhuizen. Het effect wordt uitgedrukt in een score van 1,X, waarbij X staat voor de afgeleide werkgelegenheid. Bedrijven op Bijsterhuizen kennen een gemiddelde multiplier van 1,41. Dit staat voor één arbeidsplaats bij de bedrijven zelf en 0,41 arbeidsplaats bij andere bedrijven (in de regio of daarbuiten). We schatten in dat Bijsterhuizen goed is voor circa 1.950 indirecte arbeidsplaatsen bij toeleveranciers en afnemers.

Op Bijsterhuizen zien we dat de meeste werkgelegenheid zit in de sectoren (groot)handel, vervoer en opslag (logistiek) en industrie. In deze sectoren werken relatief veel praktisch opgeleiden en relatief minder theoretisch opgeleiden. Hierdoor biedt Bijsterhuizen werk aan een bovengemiddeld aantal praktisch opgeleiden. Daarnaast werken in de sector (groot)handel en reparatie relatief veel jongeren (15 – 25 jaar). Zo'n 40% van de werkgelegenheid van Bijsterhuizen zit in deze sector, waardoor op Bijsterhuizen relatief veel jongeren werkzaam zijn. De sociaal-maatschappelijke waarde van Bijsterhuizen is daarmee groter dan gemiddeld op een bedrijventerrein in de regio. Met name voor praktisch opgeleiden is werk op korte afstand (circa 10 kilometer) van het woonadres van grote meerwaarde.

3.3 Marktw waarde & Vastgoed



Toelichting score

Op de indicator marktw waarde & vastgoed heeft Bijsterhuizen een gemiddelde score. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Bijsterhuizen kennen de volgende scores:

- Bovengemiddelde groei van huurprijzen, gelijkblijvende grondprijs;
- Hoog aandeel in de totale opname van bedrijfsruimte in beide gemeentes;
- Gemiddeld leegstandspercentage op het terrein;
- Gemiddelde arbeidsproductiviteit.

Analyse van de score

De tophuren voor bedrijfsruimte op Bijsterhuizen zijn ook afgelopen jaar weer gestegen. De bovenkant van het huurprijsniveau verschoof volgens Cushman & Wakefield van € 47 per m² per jaar naar € 50 per m² per jaar. Deze stijging zien we elders in de regio alleen op (logistieke) toplocaties, zoals Park15 in Oosterhout, en heeft te maken met schaarste aan kwalitatief goed logistiek vastgoed. De grondprijzen op Bijsterhuizen zijn enkele jaren terug naar beneden bijgesteld. De huidige prijsstelling bedraagt € 160 per m² kavel voor een zichtlocatie en € 145 per m² kavel voor een 'reguliere' kavel. Deze prijsstelling is gelijk aan afgelopen jaar.

De uitgifte lag in 2018 op een hoger niveau dan in 2017. Deze stijging is vrijwel volledig toe te schrijven aan de verkoop aan DHL in fase 7. Deze kavel was al onder optie, en de (hogere) verkoop was dan ook al voorspeld in het vorige beleidsplan. In eerdere beleidsplannen constateerden we daarnaast dat het aanbod aan (zeer) grootschalige kavels inmiddels is opgedroogd en dat grote uitschieters in de uitgifte niet meer zullen voorkomen.

De opname van bedrijfsruimte op Bijsterhuizen lag in 2018 op een lager niveau dan de jaren daarvoor. Er werd zo'n 35.000 m² aan bedrijfsruimte verhuurd/verkocht. Het lagere opnameniveau wordt mede veroorzaakt door een beperkt aanbod aan grootschalig (logistiek) vastgoed (zie ook volgende paragraaf). De grootste transactie in 2018 was de verhuur van een distributiecentrum aan AG Transport.

Tabel 3: Omvangrijke transacties bedrijfsruimte Bijsterhuizen 2018

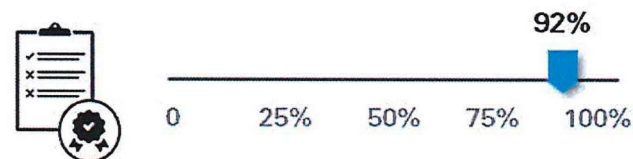
Huurder/koper	Type	Omvang transactie (m ²)
AG Transport	bedrijfsruimte	19.500
Polar Special / Cornelissen Groep	bedrijfsruimte	5.900
Travion IT Distribution	bedrijfsruimte	4.900
Micodo	bedrijfsruimte	4.500

Bron: Cushman & Wakefield, 2018; Vastgoeddata.nl & Vastgoedjournaal Transactiedatabase, 2019.

In totaal wordt er zo'n 85.000 m² aan bedrijfs- en kantoorruimte aangeboden op Bijsterhuizen, waarvan zo'n 22.500 m² nu nog in gebruik is door CEVA Logistics. Exclusief het pand van CEVA is het aanbod zo'n 8% van de voorraad. Het gaat om zowel kleinschalige bedrijfsruimten en -panden als enkele grote bedrijfspanden en inpandige kantoorruimten. Het aanbodpercentage is daarmee opnieuw gedaald. Niet alle aangeboden meters staan daadwerkelijk leeg, zo bleek ook uit inventarisaties van voorgaande jaren. Uit een inventarisatie van Gemeente Nijmegen blijkt dat circa 98.511 m² bedrijfsruimte wordt aangeboden. Ook hierin is het pand dat nu nog in gebruik is bij CEVA meegenomen. Daarnaast zit ook het grootschalige object van DHL Supply Chain in dit cijfer. Vanwege de nieuwbouw van DHL Supply Chain op fase 7 is het bestaande pand recent op de markt gekomen. We schatten in dat de daadwerkelijke leegstand op Bijsterhuizen inmiddels rond een gezond frictieniveau (5 á 6%) ligt.

De gemiddelde arbeidsproductiviteit per werknemer op het terrein is met circa € 72.000 redelijk in lijn met het gemiddeld in de regio (€ 71.000).

3.4 Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid



Toelichting score

Op de indicator ruimtelijke kwaliteit heeft Bijsterhuizen een sterk bovengemiddelde score. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Bijsterhuizen kennen de volgende scores:

- Goede bereikbaarheid;
- Goede parkeermogelijkheden;
- Sterk bovengemiddelde score op beheer en onderhoud;
- Veel extra voorzieningen aanwezig;
- Uitstekende gebruiksmogelijkheden en kwaliteit vastgoed.

Analyse van de score

De bereikbaarheid van Bijsterhuizen is goed. Het terrein is bereikbaar via de A326, en de A73 en A50 zijn op korte afstand bereikbaar. Ook is het terrein bereikbaar met het openbaar vervoer (bus) en per fiets en zorgt de wegbreedte voor voldoende manoeuvreerruimte voor vrachtwagens. Voor vrachtwagens is achter het Texaco tankstation extra parkeergelegenheid. Onderzocht dient te worden of dit nog voldoende is.

Het beheer en onderhoud van het terrein is uitstekend op orde. De wegen en infrastructuur zijn van goede kwaliteit en er is voldoende groen en straatverlichting aanwezig. Bijsterhuizen heeft een parkmanager en er is sprake van collectieve beveiliging.

De gebruiksmogelijkheden van het terrein zijn goed op orde. Het maximale bebouwingspercentage en de bouwhoogte voorzien in de eisen van de

(moderne) bedrijfsruimtegebruiker. Er zijn zichtlocaties langs de snelweg A326 en de uitstraling van het terrein is goed.

Bewaken ruimtelijke kwaliteit

Door de GR Bijsterhuizen is een Architectuur Begeleidingscommissie (ABC) ingesteld, waarin vertegenwoordigers van de gemeenten Nijmegen en Wijchen zitting hebben. Doelstelling van de ABC is de planvorming op zowel de zichtlocaties als niet-zichtlocaties te begeleiden en individuele plannen op elkaar af te stemmen. Op deze wijze wordt de uitstraling van het bedrijventerrein gewaarborgd. De ABC toetst stedenbouwkundige en architectonische plannen. Om geen afbreuk te doen aan de diversiteit en de bedrijven geen strak keurslijf van architectonische regelgeving op te dringen, is gekozen voor maatwerk.

Parkmanagement / samenwerking bedrijven

Bijsterhuizen beschikt over een actieve bedrijvenvereniging die is opgericht in 1996 en vanaf het prille begin betrokken geweest is bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Zo is in 2015 reclamebelasting ingevoerd, voor het in stand houden en verbetering van de kwaliteit op Bijsterhuizen. De belangrijkste doelstellingen van de bedrijvenvereniging zijn:

- het in stand houden van de kwaliteit van de omgeving;
- het bevorderen van een veilig en gezond ondernemersklimaat;
- de belangenbehartiging bij instanties en overheden;
- het bevorderen van de onderlinge verstandhouding tussen de gevestigde bedrijven;
- het bevorderen van de economische ontwikkelingen.

3.5 Toekomstwaarde

Toelichting

Aan de indicator toekomstwaarde hangen we geen score. Wel kijken we naar een aantal subindicatoren die een beeld geven van de toekomstige economische waarde van en ontwikkelingsmogelijkheden op Bijsterhuizen.

Analyse

Bijsterhuizen heeft een relatief lage Floor Space Index (FSI) ten opzichte van een gemiddeld (regulier) bedrijventerrein in de regio, namelijk een FSI van 0,55. Dit betekent dat gemiddeld 55% van de kavel bebouwd is. Voor een logistiek terrein is 0,5 echter een gemiddelde FSI. Logistieke bedrijven gebruiken namelijk doorgaans meer buitenruimte.

Het terrein is nog niet geheel uitgegeven, er is nog zo'n 12 hectare netto uitgeefbaar. Daarmee is er nog voldoende ruimte voor uitbreiding. Echter, met de verkoop van grond aan DHL in fase 7 in 2016 en 2018 is de beschikbare ruimte voor nieuwbouw van (zeer) grootschalige logistiek inmiddels opgedroogd. Er zijn alleen nog kavels beschikbaar voor kleinere bedrijven (tot 1 hectare) en middelgrote (logistieke) partijen (1 tot 2 hectare). Dit betekent dat Bijsterhuizen zich heeft bewezen als aantrekkelijke vestigingsplaats. De opgave is nu om de resterende kavels goed in de markt te zetten en te zorgen voor een mooie afronding van het terrein.

Bijsterhuizen speelt in op markttrends als schaalvergroting, toekomstige groei van de logistiek en internationalisering. Zo heeft de GR in 2015 de mogelijkheid gecreëerd voor uitgifte van een XXL-kavel in fase 7 om grootschalige logistieke partijen vestigingsmogelijkheden te bieden. Met succes, zo is in 2016 en afgelopen jaar gebleken. De DHL Life Science & Healthcare campus betekent een economische impuls voor Bijsterhuizen en regio Nijmegen. Bijsterhuizen beschikt over een relatief jonge vastgoedvoorraad, vergeleken met bedrijventerreinen in de omgeving. Het gros van de voorraad (zo'n 75% van de vierkante meters) is gebouwd in de periode na 2000. Zo'n 20% van de oppervlakte is gebouwd na 2010.

Figuur 8: Vastgoedvoorraad Bijsterhuizen naar bouwperiode



Bron: BAG, 2019. Bewerking: Stec Groep, 2019.

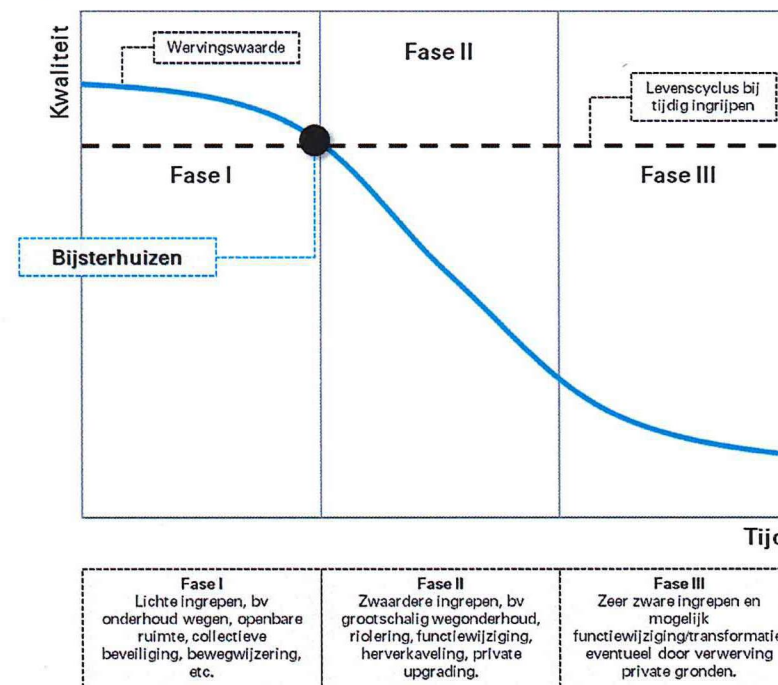
Circa 20% van de panden op Bijsterhuizen beschikt over een geregistreerd energielabel. In oppervlakte (m²) gaat het om zo'n 36% van de voorraad. Dat zijn lage percentages, maar we zien een vergelijkbaar beeld op veel andere plekken. We zien bovendien een snelle groei in aantal panden met een geregistreerd label: van zo'n 30 per medio 2017 naar circa 60 per januari 2019.

Tabel 4: Geregistreerde energielabels op Bijsterhuizen per 1-1-2019

Energielabel	Aantal panden	Oppervlakte (m ²)
A	11%	20%
B	3%	1%
C	3%	3%
D	1%	6%
E	0%	0%
F	1%	2%
G	1%	1%
geen energielabel	80%	64%

Bron: EP Online, 2019 & BAG, 2019.

Figuur 9: Positie Bijsterhuizen in de levenscyclus van bedrijventerreinen



We plaatsen Bijsterhuizen in de eerste fase van de levenscyclus (figuur 9). De uitstraling en kwaliteiten van het terrein sluiten nog goed aan bij de wensen en eisen van de eindgebruikers. Het terrein heeft een goede uitstraling, voldoende uitbreidingsmogelijkheden en kende een bovengemiddelde groei in vestigingen en arbeidsplaatsen in de afgelopen tien jaar.

SAMENVATTEND: ONTWIKKELINGEN BIJSTERHUIZEN IN 2018

- Het aantal banen op Bijsterhuizen nam in 2018 licht toe. De toename lag op een lager niveau dan gemiddeld op andere terreinen in de regio. Absoluut gezien nam het aantal banen het sterkst toe in de sectoren bouw, logistiek en specialistische zakelijke diensten. De sterkste afname vond plaats in de sector verhuur en overige zakelijke diensten.
- De ingebruikname van bedrijfsruimte op Bijsterhuizen in 2018 (circa 35.000 m²) lag op een lager niveau dan in 2016 en 2017. Het beperkte aanbod aan grootschalige (logistieke) ruimten speelt daarbij een rol. Grote transacties kwamen opnieuw voort vanuit logistieke partijen en groothandels.
- De leegstand op Bijsterhuizen ligt, naar schatting, rond een gezond frictieniveau van 5 á 6%. Doordat de vastgoedvoorraad op Bijsterhuizen uit relatief grote hallen/metrages bestaat, kan de komst of het vertrek van een enkel bedrijf al snel van invloed zijn op de leegstand. We constateren dat de leegstand op Bijsterhuizen sinds het herstel op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt rond het frictieniveau is gedaald en er sprake is van gezonde marktspanning.
- De uitgifte op Bijsterhuizen in 2018 lag op een relatief hoog niveau, dankzij de verkoop aan DHL. Daarmee is de laatste XXL-kavel op het terrein verkocht.

BAROMETER BEDRIJVENTERREIN BIJSTERHUIZEN 2018

Bedrijvenvereniging Bijsterhuizen heeft een enquête gehouden onder haar leden. Circa 45% van de leden heeft aan deze 'Barometer' deelgenomen. Hieronder een aantal conclusies van de bedrijvenvereniging:

- Er is in 2017 naar schatting een omzet gerealiseerd van circa 2 miljard euro door bedrijven op Bijsterhuizen.
- In de categorie bedrijven met een omzet tussen 1 en 5 miljoen euro is de omzet het hardst gegroeid ten opzichte van 2016.
- Ruim 63% verwacht dat de omzet in 2018 hoger is dan 2017. Dat is een hoger percentage dan het jaar daarvoor.
- 58% van de respondenten geeft aan mee te willen werken aan Bijsterhuizen energieneutraal.
- De groei van vaste werknemers die in 2017 zichtbaar was heeft zich in 2018 doorgezet.
- Organisaties besteden circa 2% van de omzet aan innovatie.
- De belangrijkste redenen voor de organisaties om te investeren in duurzaamheid zijn maatschappelijk verantwoord ondernemen (28%), kostenbesparing (23%) en bijdragen aan een beter milieu (22%).
- Het rapportcijfer voor de conjunctuurontwikkeling was in 2018 een 7,5. Dat was daarmee opnieuw een hoger cijfer dan het jaar daarvoor (2015: 6,3; 2016: 7,0; 2017: 7,4).

4 Macro-economische ontwikkelingen

Vraag naar bedrijfsruimte in Nederland blijft op hoog niveau

De vraag naar (bestaande) bedrijfsruimte steeg in 2017 naar een recordhoogte van circa 4,5 miljoen m² (Cushman & Wakefield). De cijfers over geheel 2018 zijn nog niet bekend, maar de vraag lijkt voorlopig op een hoog niveau te blijven. In de eerste helft van 2018 was de totale ingebruikname van bedrijfsruimte meer dan 2 miljoen m² (Cushman & Wakefield, medio 2018). De groei vanuit de logistieke sector, gedreven door onder andere schaalvergroting en e-commerce, is de belangrijkste oorzaak voor de aanhoudende vraag. Daarbij blijken ook locaties buiten de traditionele logistieke hotspots in trek dankzij het steeds schaarser wordende aanbod, zo concludeerden we vorig jaar al. Zo zagen we in 2018 onder andere transacties van Mainfreight (50.000 m²) en DHL Parcel (42.000 m²) in Zaltbommel, Bleckmann in Almelo (43.000 m²) en VSH in Zeewolde (36.000 m²).

Opname blijft in regio Arnhem-Nijmegen ook op niveau

De opname van bedrijfsruimte in de eerste helft van 2018 in regio Arnhem-Nijmegen bedroeg 67.000 m² (Cushman & Wakefield, medio 2018). Daarmee lijkt het opnameniveau in 2018 licht te dalen ten opzichte van 2017, maar zit het echter boven het niveau van voor 2016. Ook uit onze eigen Monitor Locatiedynamiek blijkt dat het opnameniveau in de regio boven de 100.000 m² uit komt. De aanbod-voorraadratio bleef tot medio 2018 gelijk. Deze ligt met 3,9% nog steeds onder het frictieniveau. Het huurprijsniveau bleef tot medio

2018 ook op een gelijk niveau. De gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte in de regio lag medio 2018 op € 42 per m² per jaar.

Groeipiek logistiek voorbij

Groothandel en vervoer (logistiek) zijn een van de belangrijkste doelgroepen voor Bijsterhuizen. ABN Amro verwacht voor de sector Transport & Logistiek een volumegroei van 1,5% in 2019, terwijl in 2018 nog een groei van 2,5% wordt verwacht. De afnemende groei heeft te maken met de vooruitzichten voor de algehele Nederlandse economie, waar voor 2019 ook een terugloop in groei wordt verwacht. ING verwacht een volumegroei van 2% van de transport & logistiek. Zij stellen dat de groeipiek achter de rug is, en dat de sector minder snel groeit door lagere groei bij opdrachtgevers. Logistieke dienstverleners en wegtransporteurs groeien naar verwachting het hardst volgens de prognoses van ING. De impact van de Brexit op de logistieke sector is nog een vraagteken, blijkt uit marktrapportages. Er worden zowel kansen (bijvoorbeeld meer omzet door extra opslag en douane dienstverlening) als bedreigingen (bijvoorbeeld vertraging en administratieve lasten) geconstateerd.

XXL trend in logistiek zet op korte termijn door

De logistieke locatiedynamiek blijft onverminderd groot. Uit onze eigen Monitor Locatiedynamiek blijkt dat de ingebruikname van logistiek vastgoed in 2018 ruim 3 miljoen m² was. In april en mei 2018 hebben we ontwikkelaars en beleggers in logistiek vastgoed gevraagd het marktperspectief te taxeren, nu en op middellange termijn. In totaal deden ruim 20 vastgoedpartijen mee, waaronder Prologis, WDP, DHG, Heembouw en Borghese Logistics. Een opvallende conclusie uit deze marktpijling is dat de vastgoedmarkt op langere termijn een verschuiving verwacht naar meer kleinere warehouses, vaak dicht bij de stedelijke concentraties. Dit betekent overigens niet dat het grootschalige marktsegment, dat op korte termijn naar verwachting doorzet, op haar retour is. De markt voor logistiek vastgoed wordt er steeds meer een van twee uitersten. Grote logistieke dienstverleners streven naar enkele toplocaties waar zij – verdeeld over meerdere panden – tot (meer dan) 100.000 m² wensen te realiseren. Daarnaast streven zowel logistieke dienstverleners, verladers als

post- en pakketdiensten naar kleine hubs nabij de stad om zo de stedelijke distributie vorm te geven.

Wat betekent dit voor Bijsterhuizen?

Bijsterhuizen blijft profiteren van het gunstige marktperspectief van de logistieke sector. Dit zien we zowel in de gronduitgifte (verkoop aan DHL) als in de bestaande bedrijfsruimtemarkt (AG Transport, Travion, Polar). Bijsterhuizen behoud daarmee haar positie als belangrijke vestigingsplaats voor de (groot)handel en logistiek in de regio. Het aantal banen in deze sector nam afgelopen jaar ook weer toe. We constateerden vorig jaar al dat het aanbod aan zeer grootschalige kavels (> 3 hectare) op Bijsterhuizen inmiddels is opgedroogd. We zien dit jaar dat ook het aanbod aan bestaande grootschalige bedrijfsruimtes (distributiecentra) aan het opdrogen is. Er worden op dit moment nog twee bedrijfspanden op Bijsterhuizen aangeboden met een oppervlakte groter dan 10.000 m². Dit is een bevestiging van Bijsterhuizen als logistieke toplocatie in de regio. Het betekent ook dat de grootste groei (in o.a. banen en investeringen) inmiddels achter de rug is, en dat de focus komt te liggen op het behoud en op niveau houden van de locatie als aantrekkelijke vestigingsplaats.

5 Beleidsagenda Bijsterhuizen

Strategische doelstelling en aandachtsgebieden

De gemeenschappelijke regeling heeft betrekking op het beleidsterrein economie en werkgelegenheid. De beoogde strategische doelstelling van de GR Bijsterhuizen is: “het bevorderen van de economische ontwikkeling en de werkgelegenheid in de regio Nijmegen, door middel van het gezamenlijk ontwikkelen en exploiteren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar intergemeentelijk bedrijventerrein.”

Binnen deze doelstelling is onderscheid gemaakt naar drie aandachtsgebieden:

- het realiseren van kwantitatief én kwalitatief voldoende bedrijventerrein;
- het behouden en uitbreiden van de werkgelegenheid in de regio Nijmegen;
- het bieden van vestigingsmogelijkheden voor verschillende bedrijfscategorieën.

Centraal binnen de doelstelling staat het realiseren van kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerrein (aandachtsgebied 1) dat ruimte biedt aan verschillende bedrijfscategorieën. Daarbij is de ontwikkeling van het bedrijventerrein geen doel op zich, maar een middel om invulling te geven aan het gemeentelijke en regionale beleid. De focus op kwaliteit komt onder meer tot uiting in het beleid en de organisatie en door toepassing van het concept Parkmanagement. De GR Bijsterhuizen wil het bedrijventerrein op een zodanige wijze organiseren, dat het terrein ook in de toekomst een aantrekkelijke locatie blijft. Om deze doelstellingen te realiseren is gekozen voor een tweetal (algemene) strategische actiepunten:

GR Bijsterhuizen wil ook de komende jaren bedrijvigheid op het terrein accommoderen en zoveel mogelijk werkgelegenheid behouden en creëren

Wat betekent dit?

Het accommoderen van bedrijvigheid op Bijsterhuizen betekent vooral het uitgeven van de nog beschikbare kavels (circa 12 hectare). Daarnaast is het een vereiste dat het (bestaande) terrein goed wordt benut, zowel kwalitatief als intensief.

Waarom?

Bedrijventerreinen vervullen een belangrijke rol in de werkgelegenheid van Wijchen en Nijmegen. De beide gemeenten willen bedrijvigheid op bedrijventerreinen blijven accommoderen om zo de werkgelegenheid voor haar inwoners en die van de regio in stand te houden en zelfs uit te breiden. Dit sluit aan bij de strategische doelstelling van het beleidsplan: het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid.

GR Bijsterhuizen wil, samen met de Bedrijvenvereniging Bijsterhuizen, het huidige kwaliteitsniveau handhaven en inzetten op zorgvuldig ruimtegebruik

Wat betekent dit?

Om de ruimtelijke kwaliteit op Bijsterhuizen te behouden, hebben zowel GR Bijsterhuizen als de bedrijvenvereniging de doelstelling om de kwaliteit van de omgeving in stand te houden. Daarvoor is een Architectuur Begeleidingscommissie (ABC) die plannen voor nieuwe bedrijfsvestiging zowel stedenbouwkundig, als aan de Ruimtelijke Richtlijnen toetst. Deze richtlijnen zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Voor wat betreft beheer en onderhoud richt de bedrijvenvereniging zich vooral op private kavels en GR Bijsterhuizen en/of betreffende gemeenten op de openbare ruimte. Het streven is om gezamenlijk het bedrijventerrein schoon, heel en veilig te houden.

Intensief ruimtegebruik is een doelstelling van zowel provincie en de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Op Bijsterhuizen zijn meerdere voorbeelden van intensief ruimtegebruik aanwezig. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geschakeld bouwen, stapelen van kantoor- en bedrijfsruimte, maar ook moderne, hoge bedrijfsruimte van meer dan 15 meter. Wanneer wordt gekeken naar bebouwingspercentage en restruimte valt op dat nog ruimtewinst is te behalen. Een aantal bedrijven beschikt over restruimte in de vorm van grasland.

Waarom?

Ruimtelijke kwaliteit en intensief ruimtegebruik zijn belangrijke doelstellingen uit regionaal en gemeentelijk beleid. Om de kwaliteit van Bijsterhuizen te kunnen garanderen en ervoor te zorgen dat het terrein aantrekkelijk blijft voor vestiging (ook op middellange en lange termijn) zijn scherpe kwaliteitseisen belangrijk. Intensief ruimtegebruik zorgt ervoor dat meerdere bedrijven zich kunnen vestigen (er wordt immers efficiënter met grond omgegaan), waardoor de terreincoëfficiënt hoger zal zijn en de werkgelegenheid op het terrein dus ook hoger is. Dit sluit aan bij de strategische doelstelling van dit beleidsplan.

6 Ontwerp meerjaren- begroting Bijsterhuizen

Toelichting op de meerjarenbegroting 2019-2025:

- Deze begroting is gebaseerd op de uitgangspunten van de planexploitatie per 1-1-2019.
- Voor 2019 is 3 hectare grondverkoop geprognostiseerd. Voor de jaren 2020 tot en met 2023 is in de planexploitatie een prognose voor de grondverkopen van 7,8 hectare opgenomen en in 2024 0,9 hectare.
- De planexploitatie loopt tot en met 2025.
- De bedragen van grondverwerving, bouw- en woonrijp maken, archeologie en plankosten zijn afkomstig uit de planexploitatie.
- Onder plankosten en VTU behoren alle kosten voor het projectbureau, DVO Wijchen, DVO Nijmegen, externe advies- en onderzoekskosten, technische voorbereiding (zoals het maken van het bestek, directievoering en toezicht etc.) alsmede alle overige kosten t.b.v. GR Bijsterhuizen (zoals belastingen, huisvesting, promotiekosten e.d.).

Meerjarenbegroting vanaf 1 januari 2019

Meerjarenbegroting van lasten en baten vanaf 1 januari 2019

Lasten

Omschrijving	Rekening t/m 31-12-2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Totaal
Grondverwerving	34.529.367	0	589.661	0	0	0	0	0	0	35.119.028
Archeologie	1.024.239	25.000	25.000	0	0	0	0	0	0	1.074.239
Sloopkosten	1.211.991	0	0	0	0	0	0	0	0	1.211.991
Milieukosten	298.960	0	0	0	0	0	0	0	0	298.960
Beheerplan t/m 2024	2.145.105	43.070	50.000	50.000	50.000	50.000	0	0	0	2.388.175
Bouw en woonrijpmaken	33.574.909	866.104	809.435	453.370	0	0	0	0	0	35.703.818
Winstneming	34.289.429	0	0	0	0	0	0	0	0	34.289.429
Plankosten en VTU	14.754.807	369.419	365.000	365.000	365.000	365.000	365.000	0	0	16.949.226
Voorziening kwaliteitsinstandhouding	2.293.463	42.302	39.768	41.700	13.900	13.900	12.908	0	0	2.457.941
Fondsvorming	464.515	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	0	0	764.515
Rente	3.183.369	0	0	0	0	0	0	0	0	3.183.369
Vennootschapsbelasting	104.882	14.553	27.588	14.553	14.553	9.244	0	0	0	185.373
Totaal lasten	127.875.036	1.410.448	1.956.452	974.623	493.453	488.144	427.908	0	0	133.626.064

Baten

Omschrijving	Rekening t/m 31-12-2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Totaal
Verkopen	126.277.292	4.222.650	3.862.350	4.050.000	1.350.000	1.350.000	1.253.610	0	0	142.365.902
Overige opbrengsten	1.293.351	0	0	0	0	0	0	0	0	1.293.351
Externe subsidies	7.267.771	0	0	0	0	0	0	0	0	7.267.771
Rente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal baten	134.838.414	4.222.650	3.862.350	4.050.000	1.350.000	1.350.000	1.253.610	0	0	150.927.024

Resultaat	6.963.378	2.812.202	1.905.898	3.075.377	856.547	861.856	825.702	0	0	17.300.960
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------	----------	-------------------

Cash-flow	6.963.378	9.775.580	11.681.478	14.756.855	15.613.402	16.475.258	17.300.960	17.300.960	17.300.960	
------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--

Betreft:

Actualisatie Beleidsplan Bijsterhuizen & ontwerp meerjarenbegroting 2019 t/m 2025.

Aldus voorlopig vastgesteld in de vergadering van het Dagelijks Bestuur dd. 17 april 2019.

Betreft:

Actualisatie Beleidsplan Bijsterhuizen & ontwerp meerjarenbegroting 2019 t/m 2025.

Aldus definitief vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur.

De secretaris,

J.A. Dekkers

De voorzitter,

mr. J.Th.C.M. Verheijen

