

**VOORONDERZOEK
VEROUDERING EN HERSTRUCTURERING**

MINISTERIE VAN VROM

21 december 2009
V23
B02032/CE0/001/100205/dt



Inhoud

Samenvatting	3
1 Verantwoording	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling en onderzoeksvragen	6
1.3 Onderzoeksmethode	6
1.4 Opzet rapportage	7
2 Stand van zaken bij de provincies	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Bronnenonderzoek provincies	8
2.3 Beschrijving toegepaste (operationele) indicatoren	13
2.4 Samenvatting	17
3 Operationalisering	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Definitie veroudering	18
3.3 Definitie herstructurering	19
3.4 Doel van de meting	19
3.5 Operationalisatie veroudering	20
3.6 Operationalisatie van herstructurering	25
4 Bruikbaarheid en kwaliteit van de gegevens	27
4.1 Inleiding	27
4.2 Analyse informatiebronnen	27
4.2.1 IBIS systemen	27
4.2.2 Bronnenanalyse verouderingsonderzoeken	28
4.3 Betrouwbaarheid van de meetwaarde indicatoren:	28
4.4 Relevantie onderzoek voor landelijk inzicht in veroudering en herstructurering	29
4.5 Uitslag verkennende enquête onder IBIS-contactpersonen	30
5 Conclusies en aanbevelingen	32
Bijlage 1 Literatuur / bronnen	43
Bijlage 2 Documentenanalyse provinciale documenten	45
Bijlage 3 Ideaaltypische meting veroudering (2009)	48

Samenvatting

Een centraal vraagstuk in het VROM-programma Mooi Nederland is de veroudering van bedrijventerreinen. Het tijdig signaleren van veroudering en, indien gewenst, herstructurering van bedrijventerreinen draagt bij aan zuinig ruimtegebruik. Een belangrijke voorwaarde is een betrouwbare monitor. In IBIS (Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem) worden onder meer op landelijke schaal gegevens over veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen verzameld. Om de gegevens op dit vlak te verbeteren is door het Ministerie van VROM aan ARCADIS en de Stec Groep gevraagd om te inventariseren waar deze onbetrouwbaarheid vooral zich manifesteert en welke aanbevelingen er zijn voor verbetering van de monitoring van verouderings- en herstructureringsgegevens.

Onderzoeksvragen

1. Op welke wijze vindt de inventarisatie van veroudering en herstructurering plaats in de provincies?
2. Wat zijn relevante operationele indicatoren voor het meten van veroudering en herstructurering?
3. Hoe representatief en betrouwbaar zijn deze gegevens per provincie?
4. In hoeverre is het mogelijk om vanuit de bestaande gegevens te komen tot een landelijk betrouwbaar beeld inzake veroudering en herstructurering?
5. Welke (haalbare) verbeteringen zijn er in de monitoring noodzakelijk om te komen tot een betrouwbaar beeld inzake veroudering en herstructurering?

Stand van zaken bij de provincies

Als kwaliteitswaarden die een maat zijn om de veroudering te bepalen is onderscheiden:

- Gebruikswaarde
- Belevingswaarde
- Toekomstwaarde

Een beperkt aantal provincies meten deze waarden. In alle provincies is het beeld wisselend wat wordt gemeten.

Operationalisering van veroudering en de bruikbaarheid van de gegevens

Bij de gebruikswaarde zijn als kernwaarden opgenomen: bereikbaarheid, infrastructuur, kavelgrootte, parkeermogelijkheden en veiligheid. Bij de belevingswaarde zijn de kernwaarden: conflicten, leegstand en onderhoud. Bij de toekomstwaarde gaat het om: beheerorganisatie en voorzieningen.

Over de volgende indicatoren bestaat binnen de provincies overeenstemming als relevante maat voor de veroudering van een bedrijventerrein: bereikbaarheid, parkeren, leegstand, onderhoud (private ruimte en opstallen en openbare ruimte), beheerorganisatie.

Van de indicatoren waarop positief is gescoord als het gaat of dit inzicht biedt in veroudering is bij 3 indicatoren aangegeven dat het meten in IBIS ook mogelijk is. Het gaat dan om: bereikbaarheid, parkeren en parkmanagement. Bij de vraag naar gidsindicatoren wordt alleen bij bereikbaarheid eenduidig gescoord.

Conclusies

Op basis van de huidige IBIS-inventarisatie is het niet mogelijk om te komen tot een landelijk betrouwbaar beeld over veroudering op bedrijventerreinen.

De bestaande IBIS-inventarisatie is in principe wél een goede tool om veroudering van bedrijventerreinen in Nederland te monitoren. Mits dit veel beter gebeurt dan nu en veel intensiever aan controles c.q. prikkels is onderworpen. Naast de bottom up lijn die - met gemengd succes - tot nu toe plaatsvindt, moet de top down lijn veel belangrijker worden. Dit vergt een zware inspanning van het Rijk met de provincies. Een lijn die door het Rijk is ingezet met het convenant Bedrijventerreinen 2010-2020.

Aanbevelingen

1. Ga door met het meten van veroudering in de IBIS-inventarisatie.
2. Verbeter het meten van veroudering in IBIS.
3. Meet ook de stand van de herstructurering in de IBIS-inventarisatie.
4. Sluit het meten van herstructurering kort met het Convenant.

Vanuit de mogelijkheden die de IBIS- inventarisatie heeft is een toevoeging relevant van indicatoren inzake interne en externe bereikbaarheid alsmede de aanwezigheid van een management of beheerorganisatie (uitwerking aanbeveling 2 naar de IBIS-inventarisatie).

HOOFDSTUK 1

Verantwoording

1.1

AANLEIDING

Het Rijk wil verrommeling van het buitengebied tegengaan. Veroudering is voor veel bedrijven een aanleiding om weg te trekken van bestaande bedrijventerreinen naar nieuwe bedrijventerreinen die veelal in het buitengebied liggen. Om de veroudering van bestaande bedrijventerreinen aan te pakken en de herstructurering te versnellen hebben de ministers van VROM en van EZ de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (THB) ingesteld, in het kader van de “Agenda herijking aanpak bedrijventerreinen 2008-2009” (VROM&EZ, 2007). De Taskforce heeft, onder voorzitterschap van de heer Noordanus in september 2008 haar advies uitgebracht (*Kansen voor kwaliteit – een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen*). Een centrale boodschap van het advies is dat een strakkere planning van bedrijventerreinen op regionaal niveau noodzakelijk is voor een duurzame aanpak. Ook gaat het rapport in op de omvang van de herstructureringsopgave, de daarvoor benodigde middelen en de te volgen aanpak. Het kabinet deelt de centrale boodschap van het advies. Het is van groot belang dat het gezamenlijke beleid is gebaseerd op betrouwbare en volledige cijfers over de feitelijke ontwikkelingen en de planning van bedrijventerreinen. In IBIS (Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem) worden onder meer op landelijke schaal gegevens over veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen verzameld. Binnen IBIS is geconstateerd dat de informatie op dit punt niet betrouwbaar is (IBIS jaarrapportage ARCADIS en Stec Groep, in opdracht van VROM, 2008). De oorzaak hiervan wordt vooral toegeschreven aan een verschillend interpreteren van IBIS-omschrijvingen en definities omtrent veroudering/herstructurering door gemeenten. Daarnaast wordt deze vraag vaak niet ingevuld.

Door het Planbureau voor de Leefomgeving worden gemeentelijke strategische belangen en ambities als mogelijk achterliggende oorzaken gezien van het verschillend interpreteren van IBIS-omschrijvingen (PBL, 2009). Het besef dat de monitoring van veroudering en herstructurering in IBIS dringend een kwaliteitsimpuls nodig heeft, bestaat overigens in brede kring (Algemene Rekenkamer 2008, BCI 2008, Stec Groep 2007).

In een brief naar aanleiding van het Algemeen Overleg Bedrijventerreinen (AO 29 januari 2009) is dit door minister Cramer (VROM) onderkend (VROM, 2009). Om de gegevens op dit vlak te verbeteren is door het Ministerie van VROM aan ARCADIS en de Stec Groep gevraagd om te inventariseren waar deze onbetrouwbaarheid met name zich manifesteert en welke aanbevelingen er zijn voor structurele verbetering van de monitoring van verouderings- en herstructureringsgegevens.

1.2 DOELSTELLING EN ONDERZOEKSVRAGEN

Het doel van het onderzoek is ten eerste inzicht geven in de manier waarop provincies en gemeenten veroudering van bedrijventerreinen meten en monitoren in de IBIS-inventarisatie. Ten tweede geeft de notitie een beeld van de verschillende meetinstrumenten die provincies – naast IBIS – hebben om veroudering en/of de stand van de herstructurering te meten. Ten derde biedt de notitie inzicht in de opvattingen die er zijn over het meten van veroudering. De notitie sluit tot slot af met een advies hoe de meting, monitoring en de betrouwbaarheid en volledigheid van de gegevens in IBIS te verbeteren.

De volgende onderzoeksvragen zijn geformuleerd:

ONDERZOEKSVRAGEN

1. Op welke wijze vindt de inventarisatie van veroudering en herstructurering plaats in de provincies?
2. Wat zijn relevante operationele indicatoren voor het meten van veroudering en herstructurering?
3. Hoe representatief en betrouwbaar zijn deze gegevens per provincie?
4. In hoeverre is het mogelijk om vanuit de bestaande gegevens te komen tot een landelijk betrouwbaar beeld inzake veroudering en herstructurering?
5. Welke (haalbare) verbeteringen zijn er in de monitoring noodzakelijk om te komen tot een betrouwbaar beeld inzake veroudering en herstructurering?

1.3 ONDERZOEKSMETHODE

Het gaat om een inventariserend onderzoek met een exploratief karakter. Het onderzoek is inventariserend doordat het gebruik maakt van beschikbare informatie en deze structureert. Het exploratief karakter komt tot uitdrukking door verbanden te leggen tussen beschikbare informatie, kwaliteit van de informatie en mogelijkheden om deze informatie te verbeteren.

ROLVERDELING ARCADIS EN STEC GROEP

ARCADIS heeft het onderzoek, onder begeleiding van VROM, opgezet en getrokken. De STEC Groep heeft kritisch meegekeken bij de opzet van het onderzoek, de verwerking van de resultaten en hierop feed-back geleverd. Een substantieel aandeel is door de STEC groep geleverd bij het formuleren van de aanbevelingen.

Hieronder volgt per onderzoeksvraag een toelichting op de vorm van dataverzameling en de aanpak.

Onderzoeksvraag 1: Wijze van inventarisatie van veroudering en herstructurering in de provincies

Voor het beantwoorden van deze vraag is gebruik gemaakt van informatie uit:

- Gesprekken tussen Arcadis en de provincies tijdens de IBIS-provinciale ronde 2009 (over 2008)
- Opgevraagde relevante (provinciale) onderzoeken (overzicht in bijlage 1)

Onderzoeksvraag 2: Operationele indicatoren

We verkennen eerst welke doelen er zijn met het meten van veroudering en herstructurering. Vervolgens voegen we aan deze doelen operationele indicatoren toe. Hierbij maken we gebruik van kennis binnen Arcadis en Stec Groep, discussies binnen de IBIS-contactpersonengroep (bijeenkomst 12 mei 2009 en 7 oktober 2009), VROM (bijeenkomst 10 juni 2009) en beschikbare literatuur (zie bijlage 1).

Onderzoeksvraag 3: Representativiteit en betrouwbaarheid van de gegevens per provincie

Bij de beoordeling van de representativiteit en betrouwbaarheid van de gegevens wordt gelet op:

- Operationalisering (mate van eenduidigheid van gebruikte indicatoren en mate waarin indicator het begrip meet).
- Het percentage terreinen waar informatie over is verzameld.
- De wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd.

Onderzoeksvraag 4: De landelijke waarde van de op provinciaal niveau verzamelde gegevens inzake veroudering en herstructurering

Op basis van onderzoeksvraag 2 is een 'ideaaltypische' meting vastgesteld. Vervolgens wordt gekeken:

- In hoeverre deze meting is uitgevoerd in de provincies.
- Welke operationele indicatoren de provincies en VROM zelf als waardevol ervaren (Bron: enquête die is uitgezet onder de provinciale contactpersonen naar aanleiding van de discussie op 7 oktober 2009).

Onderzoeksvraag 5: Aanbevelingen

De analyse van de ideaaltypische situatie (onderzoeksvraag 2) met de feitelijke situatie (onderzoeksvraag 1, 3 en 4) geeft aanknopingspunten voor verbeteringen.

1.4**OPZET RAPPORTAGE**

In hoofdstuk 2 is een korte beschrijving gegeven van alle onderzoeken. Hierbij wordt inventariserend een overzicht gegeven van de stand van zaken in de provincies (onderzoeksvraag 1). De vraag op welke wijze idealiter gemeten zou moeten worden wordt behandeld in hoofdstuk 3 (onderzoeksvraag 2). In hoofdstuk 4 is beschreven wat er feitelijk aan systemen zijn en in hoeverre deze aansluiten bij de gekozen wijze van operationalisatie. Dit om inzicht te krijgen in de representativiteit en bruikbaarheid van de gegevens (onderzoeksvraag 3). In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de wijze van inventarisatie van veroudering en herstructurering in de provincies, in paragraaf 4.3 wordt de kwaliteit hiervan besproken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 concluderend ingegaan op de mogelijkheden die er zijn om op basis van de bestaande gegevens te komen tot een landelijk betrouwbaar beeld inzake veroudering en herstructurering (onderzoeksvraag 4). Het rapport wordt in hetzelfde hoofdstuk afgesloten met aanbevelingen (onderzoeksvraag 5).

HOOFDSTUK 2

Stand van zaken bij de provincies

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt weergegeven welke provinciale onderzoeken er zijn over veroudering en herstructurering (paragraaf 2.2). Daarnaast is geanalyseerd in hoeverre dit gegevens genereert over veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen (paragraaf 2.3). Hierdoor wordt een eerste indicatie verkregen in welke provincies er relatief veel informatie is over veroudering en herstructurering en in welke provincies een inhaalslag noodzakelijk is.

In dit hoofdstuk wordt **onderzoeksvraag 1** behandeld:
Op welke wijze vindt de inventarisatie van veroudering en herstructurering plaats in de provincies?

2.2 BRONNENONDERZOEK PROVINCIES

Alle provincies zijn gevraagd om documenten aan te leveren ten aanzien van de actuele stand van zaken rond veroudering en herstructurering binnen hun provincie. Daarnaast is gekeken of men verouderings- en herstructureringsgegevens heeft aangeleverd ten behoeve het IBIS-databestand. Hieronder wordt per provincie aangegeven in hoeverre er onderzoek is uitgevoerd. Er wordt ingegaan op de volgende vragen:

- Is er een onderzoek uitgevoerd om veroudering / herstructurering beter in beeld te brengen?
- Welk(e) onderzoeksrapport(en) is/zijn beschikbaar?
- Welke partij heeft het onderzoek uitgevoerd?
- Loopt het, is het afgerond, en van welke datum is het onderzoek?
- Welke vragen zijn er (groveweg) gesteld in het onderzoek?
- Is in het onderzoek een relatie gelegd met de (invulling van) IBIS?

DRENTHE

Provincie Drenthe heeft aangegeven dat de Noordelijke Rekenkamer (tezamen met provincie Friesland en Groningen) een onderzoek heeft uit laten voeren naar veroudering en herstructurering. Hiervan was ten tijde van het onderzoek voor dit rapport geen vastgestelde versie beschikbaar.

Tabel 2.1Beschikbaarheid bronnen
Flevoland

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Beperkt
Documenten beschikbaar	Nee

FLEVOLAND

Provincie Flevoland heeft enkele data analyses uitgevoerd voor de gehele provincies op verschillende bronbestanden waaronder IBIS en LISA.

Tabel 2.2Beschikbaarheid bronnen
Flevoland

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Beperkt
Documenten beschikbaar	Nee

FRIESLAND

Provincie Friesland heeft ten aanzien van veroudering en herstructurering een onderzoek gestart in zomer 2009. Eerder is aan de hand van bestaande data een behoefteraming bedrijventerreinen tot 2020 opgesteld (juni 2008). Daarbij is een indicatie verkregen over de relevantie van herstructurering voor de provincie Friesland.

RUIMTEWINST DOOR HERSTRUCTURERING, P. 29

'De verschillende revitaliserings- en herstructureringsprojecten die in Fryslân in het recente verleden zijn uitgevoerd, leren ons dat de ruimtewinst amper boven de 5% uitkomt.'

'In het licht van de toekomstige krimp zal herstructurering wel een belangrijke betekenis krijgen.'

Tabel 2.3Beschikbaarheid bronnen
Friesland

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Ja
Documenten beschikbaar	Deels, december 2009 oplevering rapport
Titel onderzoeksrapport	Herstructureringsopgave Fryslân in beeld
Uitvoerder onderzoek	Stec Groep BV
Planning	December 2009
Hoofdvraag van het onderzoek	Is er sprake van veroudering? Wat is de stand van zaken ten aanzien van herstructurering?
Aanpak	Het schouwen (= daadwerkelijk visueel inspecten aan de hand van vooraf geformuleerde criteria) van bedrijventerreinen in nauwe samenwerking met de gemeenten om de situatie met betrekking tot veroudering en herstructurering in beeld te brengen.
Onderzoek legt relatie met IBIS	Onbekend.

GELDERLAND

Provincie Gelderland heeft onderzoek laten uitvoeren naar de leegstand en duur van de leegstand (> 1 jaar) op een selectie van de bedrijventerreinen.

Tabel 2.4Beschikbaarheid bronnen
Gelderland

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Ja
Documenten beschikbaar	Ja
Titel onderzoeksrapport	Scan leegstand bedrijventerreinen Gelderland
Uitvoerder onderzoek	Stec Groep BV
Planning	Februari 2008
Hoofdvraag van het onderzoek	Is er sprake van leegstand? Zo ja hoeveel dan en wat is de aard van de leegstand (structureel/tijdelijk)? Wat is de invloed van de conjunctuur? En is er de komende jaren meer, minder of ongeveer evenveel leegstand te verwachten.
Aanpak	Uitvoeren van een steekproef op een selectie van bedrijventerrein in provincie Gelderland. Door middel van schouwen is vastgesteld hoeveel leegstand er is, als ook hoe de leegstand eruit ziet. Dit is vervolgens vertaald in een regionaal, en vervolgens naar provinciaal niveau.
Onderzoek legt relatie met IBIS	Ja.

GRONINGEN

Provincie Groningen heeft het voornemen, om naast het onderzoek van de Noordelijke Rekenkamer, ook een eigen onderzoek te doen in 2009. Daarnaast zijn in 2009 de volgende trajecten van start gegaan:

- Regio Groningen-Assen.
- Regio Oost (Oldambt-Veenkolonien-Westerwolde).

In beide trajecten worde onder meer de volgende aspecten behandeld:

- vraag/aanbod bedrijventerrein
- herstructureringsopgave
- grondprijspromblematiek

Tabel 2.5Beschikbaarheid bronnen
Groningen

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Beperkt
Documenten beschikbaar	Nee

LIMBURG

Provincie Limburg heeft in haar programma werklocaties Limburg 2020 een segmentatie gemaakt in de werklocaties op grond van ruimtelijke kwaliteit. Door middel van programmeringoverleg tussen de verschillende regio's en een data-analyse zijn de verschillende kwaliteiten van de werklocaties geïnclassificeerd.

Tabel 2.6

Beschikbaarheid bronnen
Limburg

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Ja
Documenten beschikbaar	Ja
Titel onderzoeksrapport	Programma Werklocaties Limburg 2020
Uitvoerder onderzoek	Provincie Limburg met ondersteuning Royal Haskoning
Planning	Gereed
Hoofdvraag van het onderzoek	Wat is de herstructureringsopgave in deze regio
Aanpak	Een schriftelijke enquête onder circa 60 gemeenten/instanties in de regio. Daarnaast is er een expertgroep geweest die een analyse heeft gemaakt die vervolgens gecontroleerd is door de gemeenten in de Regionale Programmeringsoverleggen.
Onderzoek legt relatie met IBIS	Nee. Wel worden de gegevens uit de monitor REBIS (Regionaal Economisch Bedrijventerrein Informatiesysteem) gebruikt om de gegevens voor IBIS aan te leveren.

NOORD-BRABANT

Provincie Noord-Brabant heeft de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen in Noord-Brabant onderzocht. Daarbij maakt de provincie gebruik van het landelijke Inventarisatie Bedrijventerreinen (IBIS) en het LISA vestigingsregister. Daarnaast zijn alle bedrijventerreinen bezocht en geïnventariseerd. Hiermee wordt leegstand en ruimtegebruik gemeten. Voor het meten van veroudering is in het najaar van 2009 een onderzoeksopdracht gegeven aan Royal Haskoning (zie ook bijlage 2). Naar verwachting zijn de resultaten hiervan beschikbaar op 31 december 2009.

Tabel 2.7

Beschikbaarheid bronnen
Noord-Brabant

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Ja
Documenten beschikbaar	Deels. Onderzoeksrapport veroudering (2009) in uitvoering.
Titel onderzoeksrapport	Monitor zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen 2008
Uitvoerder onderzoek	Provincie Noord-Brabant
Planning	Gereed
Hoofdvraag van het onderzoek	Wat zijn de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen in Noord-Brabant?
Aanpak	De monitor maakt gebruik van het landelijke Inventarisatie Bedrijventerreinen (IBIS) en het LISA vestigingsregister. Deze gegevens zijn aangevuld met metingen door middel van veldwerk. Alle 603 Brabantse bedrijventerreinen zijn daarbij bezocht.
Onderzoek legt relatie met IBIS	De gegevens uit de monitor gebruikt om de gegevens voor IBIS aan te leveren.

NOORD-HOLLAND

Provincie Noord-Holland heeft een data-analyse uitgevoerd op de IBIS data. Daarnaast heeft de provincie voor de metropoolregio Amsterdam een onderzoek laten uitvoeren voor de herstructureringsopgave tot 2020, gebruikmakend van een uitgebreide enquête.

Tabel 2.8

Beschikbaarheid bronnen
Noord-Holland

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Ja voor deel provincie
Documenten beschikbaar	Ja
Titel onderzoeksrapport	Herstructurering Bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam
Uitvoerder onderzoek	Buiten
Planning	Gereed
Hoofdvraag van het onderzoek	Wat is de herstructureringsopgave in deze regio
Aanpak	Een schriftelijke enquête onder 34 gemeenten/instanties in de regio.
Onderzoek legt relatie met IBIS	Nee

OVERIJSEL

Provincie Overijssel heeft in 2007 een inventarisatie laten uitvoeren voor alle bedrijventerreinen. Hierbij is een vragenlijst voorgelegd aan de gemeentelijke ambtenaren, gevolgd door een bezoek aan alle verouderde bedrijventerreinen. Op grond hiervan zijn de verouderde bedrijventerreinen geïdentificeerd naar reden van veroudering. Tevens zijn de oppervlakten van de verouderde bedrijventerreinen geïnventariseerd.

Tabel 2.9

Beschikbaarheid bronnen
Overijssel

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Ja
Documenten beschikbaar	Ja
Titel onderzoeksrapport	Inventarisatie veroudering en herstructurering bedrijventerreinen Provincie Overijssel
Uitvoerder onderzoek	Stec Groep BV
Planning	Gereed
Hoofdvraag van het onderzoek	Hoe groot is de herstructureringsopgave in Overijssel nu werkelijk? Wat is de aard van de veroudering: in hectare, ligging, spreiding, type en zwaarte? Wat zijn de concrete plannen om dit aan te pakken en hoever zijn de gemeenten hiermee? Hoeveel hectare wordt nu exact geherstructureerd en wat voor type aanpak is nodig? Wat kost dit bij benadering?
Aanpak	Afspraken met afzonderlijke gemeenten om indicatie te krijgen van verouderde terreinen. Daarnaast als onderwerpen: beleid, veroudering en herstructurering in combinatie met een bezoek aan de verouderde terreinen en een grondige bezichtiging ervan. Informatie wordt vertaald in kaartmateriaal en indicatie van de kosten om veroudering aan te pakken.
Onderzoek legt relatie met IBIS	Ja.

Proces

Om inzicht te verkrijgen in de verouderde bedrijventerreinen van Provincie Overijssel heeft de Stec Groep een onderzoek uitgevoerd, waarbij alle gemeenten zijn bezocht, evenals alle verouderde bedrijventerreinen.

UTRECHT

Provincie Utrecht heeft een data-analyse uitgevoerd op gegevens uit IBIS en LISA ten aanzien van veroudering en herstructurering voor alle terreinen in de provincie. Deze data-

analyse is gerelateerd aan de beleidsambities en het beschikbare instrumentarium. Op grond daarvan is een plan van aanpak geformuleerd.

Tabel 2.10

Beschikbaarheid bronnen
Utrecht

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Ja
Documenten beschikbaar	Ja
Titel onderzoeksrapport	Herstructurering PLUS, Kwaliteitsimpuls Bestaande Bedrijventerreinen
Uitvoerder onderzoek	Provincie Utrecht
Planning	Gereed
Hoofdvraag van het onderzoek	Op welke wijze kan er een kwaliteitsimpuls worden gegeven aan Bestaande Bedrijventerreinen mede in het licht van de al lopende projecten en activiteiten?
Aanpak	De hand van de verzamelde gegevens in de monitoren worden geanalyseerd en gerelateerd aan het beleid.
Onderzoek legt relatie met IBIS	Ja.

ZEELAND

Provincie Zeeland heeft voor een deel van de terreinen informatie over gegevens rondom veroudering.

Tabel 2.11

Beschikbaarheid bronnen
Zeeland

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Beperkt
Documenten beschikbaar	Nee

ZUID-HOLLAND

Provincie Zuid-Holland geeft in het uitvoeringsprogramma Ruimte voor Economie 2008-2011 een overzicht van instrumenten en activiteiten om te komen tot voldoende en kwalitatief goede werklocaties.

Tabel 2.12

Beschikbaarheid bronnen Zuid-Holland

Bron	Beschikbaarheid
Data beschikbaar	Ja
Documenten beschikbaar	Ja
Titel onderzoeksrapport	Uitvoeringsprogramma Ruimte voor Economie 2008-2011
Uitvoerder onderzoek	Provincie Zuid-Holland
Planning	Gereed
Hoofdvraag van het onderzoek	Wat is de herstructureringsopgave en welke instrumenten zetten wij in om de ambities hierin te realiseren?
Aanpak	De lijst is gebaseerd op het Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011 en de selectie van bedrijventerreinen die Zuid-Hollandse regio's hebben gemaakt in het kader van hun regionale bedrijventerreinstrategie.
Onderzoek legt relatie met IBIS	Nee.

2.3

BESCHRIJVING TOEGEPASTE (OPERATIONELE) INDICATOREN

Voor zeven provincies (Gelderland, Limburg, Noord-Brabant, Noord-Holland, Overijssel, Utrecht, Zuid-Holland) geldt dat men een onderzoek heeft gedaan naar (aspecten van) veroudering en/of herstructurering waar tevens de resultaten ten tijde van dit onderzoek bekend was. Voor tenminste drie provincies geldt dat men het voornemen heeft om een onderzoek te doen dan wel dat onderzoek is uitgezet. Voor de zeven provincies geven we aan hoe veroudering is gemeten.

GELDERLAND

In provincie Gelderland zijn bedrijventerreinen bezocht ('schouwen') en beoordeeld op de omvang van de leegstand. Leidend hierbij is de gedachte dat verouderde bedrijventerreinen gemiddeld een aanzienlijk hogere leegstand van bedrijfspanden kennen dan niet verouderde bedrijventerreinen.

Operationele indicatoren

- Leegstand
- Structurele leegstand (duur leegstand > 1 jaar)

Beoordeling indicatoren

- Leegstand: als percentage t.o.v. het gehele aanbod
- Structurele leegstand: als percentage t.o.v. leegstand

LIMBURG**De onderscheiden kernwaarden van een bedrijventerrein**

In Provincie Limburg wordt een segmentatie gemaakt in de werklocaties die primair loopt langs de lijn van ruimtelijke kwaliteit, onderverdeeld in drie dimensies:

- Gebruikswaarde (functionele kwaliteit)
- Belevingswaarde (ontwerpkwaliteit)
- Toekomstwaarde (economische kwaliteit)

Operationele indicatoren

Per kernwaarde is weergegeven welke operationele indicatoren hierbij horen.

Gebruikswaarde:

- Bereikbaarheid (al of niet met verschillende modaliteiten)
- Parkeermogelijkheden
- Voldoende ruimte
- Functionaliteit van de gebouwen (flexibiliteit)
- Criminaliteitspreventie
- OV Bereikbaarheid
- Sociale veiligheid

Belevingswaarde:

- Inpassing van het terrein in zijn omgeving en de ruimtelijke kwaliteit van die omgeving.
- De representativiteit van het terrein (geheel van gebouwen, groen, water en landscaping).
- De lay-out van het terrein (situering van gebouwen, breedte van de wegen, wel of niet voetgangers- en fietspaden).
- De representativiteit van de eigen huisvesting.

Toekomstwaarde:

- Het beheer van het terrein en eventueel de gebouwen (afhankelijk van de opzet).
- De aanwezigheid van voorzieningen op het terrein.

Beoordeling kernwaarden:

Provincie Limburg heeft voor elke kernwaarde, operationele indicatoren beschreven welke vervolgens voor beoordeeld conform vier kwaliteitsklassen, te weten BT1, BT2, BT3, en SD1 en SD2. (BT= bedrijventerrein en SD = stedelijke dienstenterrein). Daarbij geldt dat SD1

gelijk is aan BT3. BT1 zijn functionele bedrijventerreinen, BT3 zijn hoogwaardige bedrijventerreinen (zgn. ‘excellente vestigingsmilieu’). Het SD2 terrein is eveneens van het hoogste niveau.

NOORD-BRABANT

Monitor

De monitor zuinig ruimtegebruik is de basis voor het meten van leegstand en ruimtegebruik.

Operationele indicatoren

Voort het meten van het zuinig ruimte gebruik zijn zeven operationele indicatoren onderzocht, namelijk:

- Netto -bruto verhouding oppervlakte
- Bebouwingspercentage
- Floor Space Index (FSI)
- Terreinquotiënt (ontwikkeling van de arbeidsintensiteit)
- Aanwezige bedrijfstakken
- Leegstand
- Oneigenlijk gebruik

Beoordeling indicatoren:

De beoordeling van de indicatoren is kwantitatief, als percentage of indexwaarde.

NOORD-HOLLAND

De beschikbare informatie geeft alleen een overzicht van de operationele indicatoren en de betekenis voor veroudering.

Operationele indicatoren

Om de kwaliteit vast te stellen van bedrijventerreinen en of ze in aanmerking komen voor herstructurering is gelet op:

- Leeftijd bedrijventerrein
- Onderhoud openbare ruimte
- Onderhoud private ruimte en opstallen
- Kwaliteit interne ontsluiting
- Dimensioneren en kwaliteit riolering
- Capaciteit elektriciteitsvoorziening
- Parkeren
- Milieukwaliteit bodem
- Beschikbaarheid geluidruimte
- Leegstaande panden
- Lege kavels
- Onbenutte reserveruimte
- Hinderlijke opslag in buitenruimte
- Bedrijven met uitbreidingsplannen die geen fysieke ruimte hebben
- Natte kavels die droog worden gebruikt.

Beoordeling indicatoren

- Indicator 1: vooroorlogs, 1950-1970, 1970-1990, na 1990, onbekend
- Indicatoren 2 t/m 9: slecht, matig, redelijk, goed, uitstekend, weet niet
- Indicatoren 10 t/m 15: veel, enigszins, beperkt, nauwelijks, niet, weet niet

OVERIJSEL

De onderscheiden redenen voor veroudering

In het onderzoek zijn in provincie Overijssel de verouderde bedrijventerreinen door middel van een bezoek aan geclassificeerd op grond van de reden voor veroudering, namelijk:

- Technische veroudering
- Economische veroudering
- Ruimtelijke veroudering
- Maatschappelijke veroudering

Beoordeling kernwaarden:

De beoordeling van de kernwaarden is kwantitatief in hoeveelheid hectaren

UTRECHT

Het onderzoek van Utrecht is vooral het monitoren van de stand van zaken ten aanzien van Herstructurering. Wel wordt door middel van een enquête onder de gemeenten geïnventariseerd hoeveel en welke terreinen er verouderd zijn. Vanuit dit onderzoek zijn er een aantal operationele indicatoren getraceerd ten aanzien van veroudering.

Jaarlijkse enquête

Jaarlijks wordt aan de gemeenten gevraagd hoeveel terreinen zij verouderd vinden.

Operationele indicatoren

In het rapport is geen systematisch overzicht bekend van de wijze waarop de veroudering wordt gemeten. Getraceerde indicatoren zijn:

- Leegstand
- Verloedering van panden

Beoordeling indicatoren:

Er is geen goed beeld te schetsen hoe deze indicatoren worden gemeten.

ZUID-HOLLAND

Kernwaarden

De beeld- en of ruimtelijke kwaliteit is als kernwaarde gehanteerd.

Operationele indicatoren

De volgende indicatoren zijn gebruikt:

- Beheer (mate van onderhoud)
- Parkmanagement
- Duurzaam water- en energiegebruik
- Bereikbaarheid
- Landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein
- Het tegengaan van verrommeling van het landschap

Beoordeling indicatoren:

Er is, op basis van het rapport, geen goed beeld te schetsen hoe deze indicatoren zijn gemeten.

2.4

SAMENVATTING

Bij de weergave van de resultaten is een onderscheid gemaakt in kernwaarden van een bedrijventerrein en operationele indicatoren. Bij kernwaarden gaat het om gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Een beperkt aantal provincies meten de kernwaarden. De provincie Limburg focust bij de meting van de waarde van een bedrijventerrein op ruimtelijke kwaliteit. Andere provincies die eveneens uitgaan van kernwaarden zijn: provincie Zuid-Holland (ruimtelijke kwaliteit) en Overijssel. Overijssel sluit hierbij aan bij de wijze waarop ook tot 2009 in IBIS wordt gemeten:

- Technische veroudering
- Economische veroudering
- Ruimtelijke veroudering
- Maatschappelijke veroudering

De operationalisatie van de verschillende kernwaarden is wisselend uitgewerkt. Er komt geen eenduidige consistent beeld uit. Regelmatig komt terug: leegstand, onderhoud en bereikbaarheid.

HOOFDSTUK 3 Operationalisering

3.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk beschrijft welke wijze van operationalisering, gezien de doelstelling van het beleid, gewenst is. Hiervoor wordt achtereenvolgend ingegaan op: de definitie van veroudering (paragraaf 3.2) en herstructurering (paragraaf 3.3), de doelstelling van de meting (paragraaf 3.4) en de ideaaltypische operationalisering die we op basis daarvan opstellen (paragraaf 3.5). Hierbij is vooral gebruik gemaakt van:

VROM-rapport *Ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen* (Haskoning, 2008).

In paragraaf 3.6 is aangegeven op welke wijze deze ideaaltypische meting uitgevoerd kan worden. Hierbij is gebruik gemaakt van het commentaar van het IBIS-netwerk (provincies, VROM), zoals besproken tijdens IBIS-vergadering in het voor- en najaar van 2009.

In de bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de verschillende provinciale documenten die gebruikt zijn als inspiratiebron en als toetsing op volledigheid.

In dit hoofdstuk wordt **onderzoeksvraag 2** behandeld:

Wat zijn relevante operationele indicatoren voor het meten van veroudering en herstructurering?

3.2 DEFINITIE VEROUDERING

Veroudering wordt gezien als een probleem voor bedrijventerreinen. In tegenstelling tot wat het woord 'veroudering' doet vermoeden heeft veroudering van een terrein vrijwel niets met de leeftijd van een terrein te maken. Oude terreinen kunnen een belangrijke economische, ruimtelijke en sociale functie hebben (CPB, 2001). Het PBL (2009b) stelt dat weliswaar de kans op een verouderd terrein groter is naarmate het terrein ouder is, maar er ook een aantal jongere terreinen als verouderd te boek kunnen staan.

Pen en Hiethaar (1998) geven een definitie van een verouderd bedrijventerrein. Volgens hen is een terrein verouderd als zich hier op infrastructureel, ruimtelijk, representatief, milieukundig, economisch en organisatorisch gebied elkaar versterkende problemen voordoen, die voortkomen uit de huidige eisen die aan moderne bedrijfsterreinen en de ruimtelijke omgeving worden gesteld. Volgens PBL (2009b) moet er bij veroudering onderscheid gemaakt worden voor wie veroudering bedrijventerreinen problematisch is, voor de bedrijven zelf (bedrijfseconomische veroudering), of voor de omgeving (gebrekkige ruimtelijke kwaliteit/verrommeling).

VOOR WIE EEN PROBLEEM

Voor bedrijven zelf?

Voor omgeving?

Een bedrijventerrein is niet opeens verouderd. Veroudering is een proces. De veroudering wordt geleid door vier te onderscheiden processen (ARCADIS en Stec, 2008). Er is echter geen sprake van volgtijdelijkheid. Deze processen zijn:

- Technische (functionele) veroudering door een gebrek aan onderhoud.
- Economische veroudering door wijzigingen in marktontwikkelingen.
- Maatschappelijke veroudering door bijvoorbeeld gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden etc.).
- Ruimtelijke veroudering door ongunstige liggingaspecten of een conflict tussen verschillende grondgebruikfuncties.

In het inventariserende onderzoek voor de provincie Overijssel (2007) ondervond de STEC-groep dat er geen eenduidige koppeling mogelijk is tussen technische, economische, maatschappelijke of ruimtelijke veroudering en specifieke herstructureringstypen, onder andere vanwege het tegelijkertijd voorkomen van verschillende verouderingstypen op een en hetzelfde terrein.

3.3

DEFINITIE HERSTRUCTURERING

Onder herstructurering wordt verstaan: alle eenmalige ingrepen in het bedrijventerrein die tot doel hebben de veroudering van het terrein als geheel te bestrijden en die niet tot het reguliere onderhoud behoren (CPB, 2001, p.36). Volgens het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 wordt onder het begrip herstructurering verstaan: het uitvoeren van een facelift, (zware) revitalisering, herprofilering en transformatie. Herstructurering verwijst naar de oplossing van het probleem veroudering. Volgens PBL (2009) blijft de inschatting van een passend herstructureringsstype een complexe grotendeels subjectieve aangelegenheid.

3.4

DOEL VAN DE METING

Om de operationalisering van veroudering en herstructurering te verbeteren is helderheid over het doel van de meting een eerste vereiste. Om hier een beeld van te krijgen is gebruik gemaakt van:

- het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (Commissie Noordanus 2008) aan de ministers van EZ en VROM (*Kansen voor Kwaliteit – een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen*);
- provinciale rapporten betreffende veroudering en herstructurering (zie bijlage 1);
- rapport Haskoning, in opdracht van VROM (2008): Ruimtelijke Kwaliteit op bedrijventerreinen;
- rapport PBL (2009): Achtergrondstudie Veroudering en herstructurering op bedrijventerreinen;
- Convenant Bedrijventerreinen (2010-2020), november 2009
- voorjaarsbijeenkomst met de IBIS- contactpersonen d.d.12 mei 2009
- najaarsbijeenkomst met de IBIS-contactpersonen d.d. 7 oktober 2009
- het overleg met VROM d.d. 10 juni 2009.

De Taskforce onder leiding van de heer Noordanus concludeert in zijn advies:

- Te snelle veroudering van bedrijventerreinen (functionaliteit, representativiteit, ontsluiting) vindt plaats, met als gevolg sociale (slechte werkomgeving) en economische marginalisering, inefficiënt ruimtegebruik, verrommeling en onveiligheid op de zogenaamde brownfields;
- Er is een te ruim en goedkoop aanbod van nieuwe uitleglocaties (greenfields), die uitnodigen tot een vlucht van de brownfields en nodeloos beslag op ruimte in de hand werken;

- Er is een onvoldoende vraaggestuurd en dus gedifferentieerd terreinaanbod, met als gevolg een suboptimaal vestigingsklimaat, gemiste kansen voor ruimtelijke kwaliteit en een bijdrage aan de te snelle veroudering;
- Er is sprake van vaak matige ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van de greenfields, waaronder onvoldoende intensief ruimtegebruik (lage 'floor-space-index FSI').

In het overleg met VROM is daarnaast vastgesteld dat in de kern er sprake is van veroudering c.q. een behoefte tot herstructurering als er op een of andere wijze sprake is van een conflictsituatie tussen het gewenste en het feitelijke kwaliteitsniveau. Deze discrepantie kan betrekking hebben op tal van zaken, mede afhankelijk van het ambitieniveau, wettelijke normeringen en klachten van gebruikers en omwonenden over bijvoorbeeld geluid- en stankhinder, verkeersoverlast, of uitbreidingsmogelijkheden.

Door middel van een documentenanalyse en een enquête onder de IBIS-contactpersonen (najaar 2009) wordt onderzocht wat de beste operationele indicatoren zijn voor het meten van veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen.

3.5

OPERATIONALISATIE VEROUDERING

Vanuit de onderkenning van de verschillende (beleids)doelen rondom veroudering en vanuit de invulling in de praktijk is geconstateerd dat de meting van veroudering binnen IBIS onvoldoende is (Algemene Rekenkamer 2008, BCI 2008, Stec- Groep 2007). In bijlage 3 is de huidige meting van IBIS weergegeven. Dit geldt pas vanaf 2005. Daarvoor gold een andere vorm van meting van veroudering.

De berekeningen van de Taskforce (her)ontwikkeling Bedrijventerreinen zijn gebaseerd op de IBIS gegevens, na een bewerkingsslag door BCI (2008). Deze vragen worden echter slecht ingevuld door de gemeenten, waardoor het monitoren van veroudering (en herstructurering) een moeilijke opgave is. Dit komt doordat gemeenten vaak niet weten wat er speelt, of omdat de gemeenten weinig prioriteit geven aan de IBIS-inventarisatie. Ook kunnen onduidelijkheden in IBIS-definities en gemeentelijke strategische belangen hierbij een rol spelen (o.a. PBL, 2009). De gegevens over veroudering(en herstructurering) zijn daarmee binnen IBIS niet echt betrouwbaar.

Uitgangspunten voor de keuze

Op de volgende criteria hebben we een aantal bekende methoden beoordeeld:

- De meetwaarden van de indicatoren zijn (grotendeels) objectief beschreven.
- Invulling van de kwaliteitsindicatoren vraagt geen extra kennis van (gemeente)ambtenaren;
- Er hoeven geen additionele nulmetingen op specifieke ruimtelijke criteria worden uitgevoerd;
- De methodiek sluit het meest aan bij het advies van de commissie Noordanus (2008) in het kader van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen;
- De methodiek is het meest dekkende systeem voor de bepaling van de ruimtelijke kwaliteit en het koppelen van ruimtelijke kwaliteit aan de classificatie van bedrijventerreinen.

De nader op deze criteria beoordeelde methoden zijn:

- Kwaliteitsscan bedrijventerreinen ("Sterrensysteem", ontwikkeld door DHV, 2008)
- H-meter (ontwikkeld door BCI, 2008)

- rapport Haskoning, in opdracht van VROM (2008): Ruimtelijke Kwaliteit op bedrijventerreinen;

Kwaliteitsscan bedrijventerreinen

De kwaliteitsscan bedrijventerreinen beoordeelt bedrijventerreinen op vijf hoofdcriteria en circa 32 subcriteria. Ieder bedrijventerrein kan 0 tot 5 sterren krijgen. Elke ster staat voor een resultaat uit de Kwaliteitmeting en wordt beschreven in de scorekaart, welke verschilt per type bedrijventerrein (conform typering Ministerie van EZ). Aan de score kaart wordt een lijst van aanbevelingen toegevoegd. Een belangrijk aandachtspunt is de hoeveelheid informatie die gevraagd wordt. Deze methode scoort laag als het gaat om kennis 'vanachter' het bureau.

H-Meter

De H(erstructurerings)-meter van BCI definieert enkele indicatoren op de belangrijkste symptomen van veroudering op het gebied van infrastructuur, uitstraling, ruimtegebruik, milieu en omgeving, en vestigingsmilieu. Aan de hand van de scores van de in totaal vijftien gewogen indicatoren kan de mate van veroudering op de terreinen indicatief worden vastgesteld, en in het verlengde ervan welk type herstructurering mogelijk passend is.

Ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen

Haskoning heeft een opzet voor het operationaliseren van veroudering ingezet, namelijk een segmentatie van werklocaties die primair loopt langs de lijn van ruimtelijke kwaliteit, onderverdeeld in drie dimensies:

- Gebruikswaarde
- Belevingswaarde
- Toekomstwaarde

GEBRUIKSWAARDE

Kernwaarden zijn: bereikbaarheid, infrastructuur, kavelgrootte, parkeermogelijkheden, bodemkwaliteit en veiligheid.

BELEVINGSWAARDE

Bij belevingswaarde gaat het om de relatie tussen het bedrijventerrein en de omgeving (zijn er wel of geen conflicten), de uitstraling (mate van onderhoud en leegstand).

TOEKOMSTWAARDE

Bij de toekomstwaarde nemen we als kernwaarden: beheerorganisatie en de aanwezigheid van voorzieningen zoals restauratieve voorzieningen, vergaderfaciliteiten.

Vanuit iedere kwaliteitswaarde worden een aantal meetbare operationele indicatoren gedefinieerd.

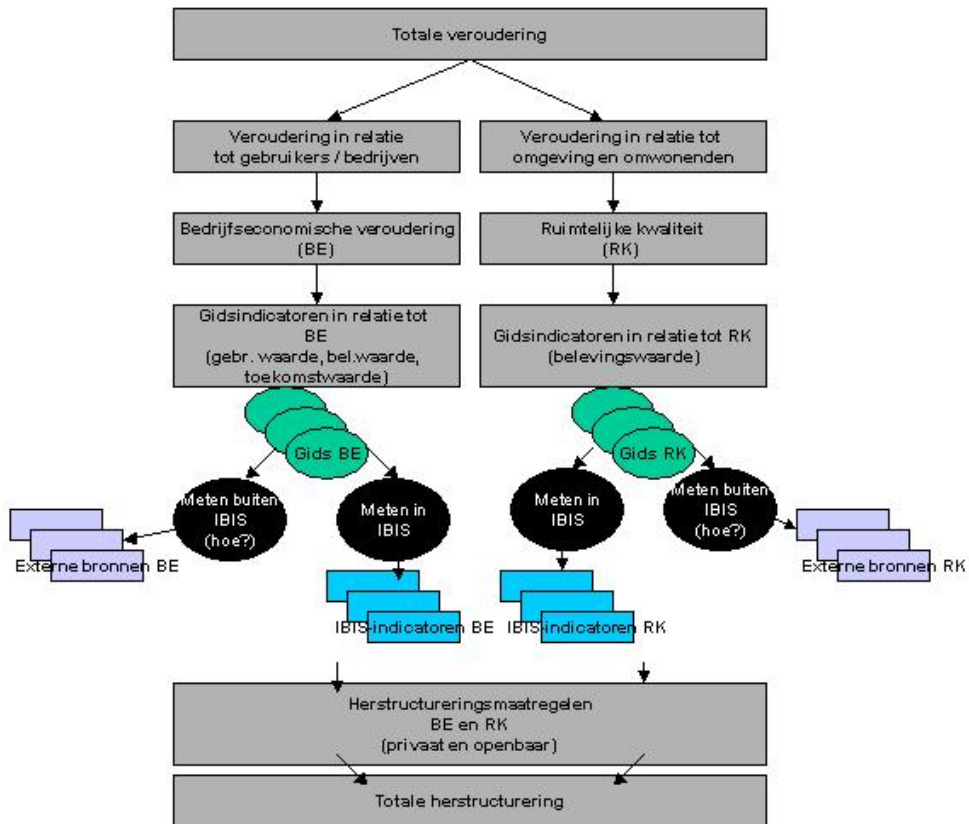
Voor het operationaliseren van de veroudering hebben we grotendeels de methodiek zoals deze door Haskoning, in opdracht van VROM is uitgevoerd. Waarbij we ook hebben gekeken naar provincie Limburg die op het operationele niveau een aantal aspecten verder heeft uitgewerkt. Een belangrijke reden voor het volgen van deze methode is de mogelijkheid om onderscheid te maken naar de doelgroep bedrijven, de zogenaamde bedrijfseconomische motieven, en de doelgroep omgeving, vanuit de zogenaamde ruimtelijke kwaliteitsmotieven, en deze te vertalen naar operationele indicatoren.

Opzet methodiek

Voor de opzet van de methodiek sluiten we aan bij de redenering zoals deze door het PBL (2009b) geschetst wordt. Veroudering van bedrijventerreinen kan effecten hebben voor de gebruikers van bedrijventerreinen: de bedrijven, hier speelt een **bedrijfseconomisch belang**, maar ook voor de omgeving, hier gaat het om de **ruimtelijke omgevingskwaliteit**. Voor beide belangen is de hier boven genoemde ruimtelijke kwaliteitsmethodiek van toepassing, maar zijn er wel verschillende indicatoren uit de hoofdgroepen *gebruikswaarde*, *belevingswaarde* en *toekomstwaarde* van toepassing. Een-en-ander is duidelijk gemaakt in onderstaand figuur:

Afbeelding 3.1

Schema operationalisatie veroudering



De methodiek voor het beschrijven van de veroudering langs de lijn van ruimtelijke kwaliteit is enigszins aangepast door toekenning van kernwaarden en operationele indicatoren, welke zijn gedestilleerd uit de onderzoeken, genoemd in paragraaf 3.4. Deze kernwaarden zijn gerelateerd aan de drie dimensies van (ruimtelijke) kwaliteit.

GIDSINDICATOREN

Grootste gemene deler en op eenduidige manier te meten

Voor elk van de kernwaarden worden vervolgens de operationele indicatoren beschreven waarop getoetst kan worden (zie tabel 3.2). De vraag is nu welke indicatoren iets zeggen over de veroudering vanuit bedrijfseconomisch perspectief en welke indicatoren die iets zeggen over de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving, geldig zijn voor het grootste deel van alle bedrijventerreinen in Nederland (grootste gemene deler) en op eenduidige manier te meten zijn (binnen of buiten IBIS). Dit noemen we *gidsindicatoren*.

Op deze afweging te kunnen maken is er binnen het IBIS-netwerk een discussie hierover gevoerd (o.a. tijdens IBIS-najaarsbijeenkomst 7 oktober 2009), overleg met VROM gevoerd en een enquête onder alle provincies en VROM uitgezet (november 2009), waarbij bovenstaande vraag centraal stond.

Als basis voor deze discussie en enquête is onderstaande tabel gebruikt (gebaseerd op methodiek van Haskoning en de provincie Limburg). Per indicator zijn de vragen gesteld:

- Is de indicator relevant voor alle typen bedrijventerreinen?
- Is dit een gidsindicator die iets zegt over de veroudering vanuit bedrijfseconomisch belang en/of belang van de ruimtelijke omgevingskwaliteit?
- Zou deze al dan niet in IBIS gemeten moeten worden (via de Mini-enquête) of via andere bronnen?

Tabel 3.2

Kwaliteitswaarde, kernwaarden en operationele indicatoren voor ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen

Kwaliteitswaarde	Kernwaarde	Indicator
Gebruikswaarde	Bereikbaarheid	Interne ontsluiting wegen
		Externe ontsluiting wegen, water, spoor (o.a. verkeershinder)
		OV bereikbaarheid
		Breedte wegen
		Aanwezigheid van voet- en fietspaden
	Infrastructuur	Riolering
		Waterbergingsmogelijkheden
		Elektriciteit
		Communicatie (breedband? glasvezel?)
	Kavelgrootte	Floor Space Index
		Uitbreidingsmogelijkheden
	Bodemkwaliteit, milieukwaliteit	Kans op bodemvervuiling
		Geluid- en stankhinder
	Parkeermogelijkheden	Parkeren
	Veiligheid	Criminaliteitspreventie
Sociale Veiligheid		
Verkeersveiligheid		
Belevingswaarde	Onderhoud	Private ruimte en opstallen
		Openbare ruimte, incl. groenvoorzieningen
		Afval
	Leegstand	Hoeveelheid langdurige (> 1 jr) leegstand panden
		Hoeveelheid langdurige (> 1 jr) braakliggende kavels
Toekomstwaarde	Beheerorganisatie	Aanwezigheid beheer-/managementorganisatie
	Voorzieningen	Hoeveelheid voorzieningen

In paragraaf 4.5 is een overzicht van de resultaten van de enquête per provincie opgenomen. Per provincie blijkt het beeld te wisselen welke indicatoren belangrijk zijn voor meting van bedrijfseconomische belangen en de belangen van de ruimtelijke omgevingskwaliteit. Over de volgende indicatoren waren echter de meningen van VROM en de (participerende) provincies redelijk unaniem:

Gidsindicatoren (vooral) bedrijfseconomisch belang:

- Interne ontsluiting van wegen op bedrijventerrein (te meten in IBIS)
- Externe ontsluiting van wegen / spoor / water van en naar het bedrijventerrein (te meten in IBIS)
- Parkeermogelijkheden op bedrijventerrein (te meten in IBIS)
- Hoeveelheid langdurig (> 1 jr) leegstaande panden (niet te meten in IBIS, maar uit alternatieve bronnen)
- Aanwezigheid beheer/managementorganisatie (te meten in IBIS)

Gidsindicatoren (vooral) belang van de ruimtelijke omgevingskwaliteit:

- Staat van onderhoud private ruimte (niet te meten in IBIS, maar bijvoorbeeld door middel van schouwen)
- Staat van onderhoud openbare ruimte, inclusief groenvoorziening (niet te meten in IBIS)

Zoals hierboven aangegeven is een aantal variabelen dus eenduidig te meten in IBIS, en zal voor een aantal variabelen onderzocht moeten worden hoe dit op alternatieve wijze te meten is (en hoe frequent).

3.6

OPERATIONALISATIE HERSTRUCTURERING

In IBIS wordt de herstructurering gemeten conform afspraken die gemaakt zijn tussen Ministerie van EZ, VROM en Planbureau voor de Leefomgeving over veroudering van bedrijventerreinen (*bron: Ministerie EZ, VROM, Veroudering van Bedrijventerreinen; Een structuur voor herstructurering*).

Sinds 2009 wordt de herstructurering gemeten volgens de methodiek zoals deze door BCI (2008) voor het onderzoek van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen is geformuleerd. Er is weinig fundamentele kritiek op deze wijze van herstructurering. Reden om deze wijze te blijven volgen.

In onderstaand tabel is weergegeven hoe in 2009 herstructurering is meegenomen in IBIS, alsook de oppervlakten van de werklocaties die geherstructureerd worden.

Herstructurering	
Van welke vorm van herstructurering is sprake?	A. Facelift; B. Revitalisering; C. Zware revitalisering; D. Herprofilering E. Transformatie.
Fase herstructureringsplan	
In welke fase bevindt het herstructureringsplan zich?	In welke fase bevindt het herstructureringsplan zich? A. Plan van aanpak / startnotitie is aanwezig: Knelpunten, wensen en eisen van overheid en bedrijven zijn geïnventariseerd, evenals mogelijkheden en oplossingsrichtingen; B. Een masterplan is aanwezig, met een ruimtelijk-economische visie en grondpolitiek, een globale raming van kosten en opbrengsten; C. Een revitaliseringplan / projectplan is aanwezig; het masterplan is opgedeeld in verschillende deelprojecten inclusief concrete oplossingen, maatregelen en financiering. D. Financieringsfase: het college van B&W en/of de gemeenteraad heeft de plannen geaccordeerd en heeft de financiering vastgesteld. E. Voorbereidingsfase: de uitvoering wordt voorbereid door het vertalen van de plannen naar concrete opdrachten voor aanbesteding. F. Uitvoeringsfase: het revitaliseringplan / projectplan

	wordt uitgevoerd.
Oppervlak Herstructurering: Wat is oppervlak van herstructurering (in bruto ha.)	

Bij het invullen biedt de onderstaande matrix een toelichting op de kenmerken van de vormen van herstructurering.

	Facelift	Revitalisering	Zware revitalisering	Herprofilering	Transformatie
ingreep in openbare ruimte / gebouwen	X	X	X	X	X
ingreep in infrastructuur		X	X	X	X
ingreep in private ruimte		X	X	X	X
bodemsanering, sloop van opstallen etc.			X	X	X
functieverandering (wel werkfunctie)				X	
functieverandering (echt andere functies)					X
(deel) bedrijven onttrokken aan voorraad					X

HOOFDSTUK

4

Bruikbaarheid en
kwaliteit van de gegevens

4.1 INLEIDING

Bij de provincies worden op verschillende wijzen inventarisaties uitgevoerd betreffende veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen. In dit hoofdstuk onderzoeken we op welke wijze deze inventarisatie plaatsvindt en hoe representatief en betrouwbaar deze gegevens van de provincie zijn.

In dit hoofdstuk wordt **onderzoeksvraag 3** behandeld:
Hoe representatief en betrouwbaar zijn deze gegevens per provincie?

4.2 ANALYSE INFORMATIEBRONNEN

4.2.1 IBIS SYSTEMEN

Uit de IBIS database met peildatum 1 januari 2008 kunnen de volgende verouderingsgegevens worden herleid (zie tabel 4.1)

TABEL 4.1

Inventarisatie van
veroudering van
bedrijventerreinen

Provincie	Inventarisatiesysteem	Ingevuld *	Opmerking
Groningen	www.bedrijvenlocaties.nl	5 / 205	-
Friesland	www.bedrijvenlocaties.nl	2/139	-
Drenthe	www.bedrijvenlocaties.nl	0/130	-
Overijssel	Eigen systeem	48/387	Hiervan 23 BT zonder opgave van oppervlakte
Gelderland	Eigen systeem	119/430	Hiervan 27 BT zonder opgave van oppervlakte. Oppervlakte is netto
Flevoland	www.bedrijvenlocaties.nl	0/92	-
Utrecht	www.bedrijvenlocaties.nl	26/145	-
Noord-Holland	Eigen systeem	41/325	-
Zuid-Holland	Eigen systeem	166/549	Hiervan 1 BT zonder opgave van oppervlakte
Zeeland	www.bedrijvenlocaties.nl	16/205	-
Noord-Brabant	Eigen systeem	146/603	-
Limburg	Eigen systeem	84/235	-

* aantal verouderde bedrijventerreinen en totaal aantal bedrijventerreinen

Hierbij valt op dat bij verscheidene provincies niet of nauwelijks inventarisatiegegevens over verouderde bedrijventerreinen hebben. Hierbij valt op dat bij verscheidene provincies

niet of nauwelijks inventarisatiegegevens over verouderde bedrijventerreinen hebben, dus er zijn momenteel lastig uitspraken te doen over veroudering per provincie.

4.2.2

BRONNENANALYSE VEROUDERINGSONDERZOEKEN

Uit de analyse van de documenten over veroudering en herstructurering, zijn uiteindelijk 6 documenten gevonden waarin de operationalisering van de veroudering door middel van kernwaarden en/of indicatoren worden beschreven. Provincie Utrecht is niet meegenomen omdat er een systematische weergave ontbrak.

In onderstaand overzicht zijn de 6 provincies weergegeven ten opzichte van de harde en zachte indicatoren welke in paragraaf 3.5 zijn voorgesteld.

Provincie	harde indicatoren										zachte indicatoren															
	Interne ontsluiting wegen	Riolering	Parkeren	Criminaliteit	Sociale veiligheid	Verkeersveiligheid	Geluid- en stankhinder	Visuele hinder	Waterbergingsmogelijkheden	Verkeershinder	Leegstand	OV bereikbaarheid	Breedte wegen	Aanwezigheid van voet- en fietspaden	Electriciteit infrastructuur	Communicatie infrastructuur	Floor Space Index	Kans op bodemvervuiling	Uitbreidingsmogelijkheden	Onderhoud private ruimte	Onderhoud openbare ruimte	Onderhoud groenvoorzieningen	Onderhoud afval	Duur leegstand	Aanwezigheid beheer organisatie	Hoeveelheid voorzieningen
Overijssel																										
Gelderland											v													v		
Utrecht																										
Noord-Holland	v	v	v				v			v				v				v	v	v	v					
Zuid-Holland	v		v						v	v									v	v	v	v				
Noord-Brabant											v						v									
Limburg	v		v	v	v						v		v	v			v								v	v

Hierin valt op dat de provincies Limburg, Noord-Holland en Zuid-Holland een behoorlijk aantal operationele indicatoren hebben beschreven en gebruikt om veroudering van bedrijventerreinen te bepalen.

4.3

BETROUWBAARHEID VAN DE MEETWAARDE INDICATOREN:

Hieronder wordt een beschrijving gegeven van de meetwaarden van de 6 provincies welke operationele indicatoren voor kwaliteit van de bedrijventerreinen hebben onderzocht. De betrouwbaarheid wordt beoordeeld op drie niveaus:

- +, meetmethode is betrouwbaar
- +/-, meetmethode is matig betrouwbaar
- -, meetmethode is onbetrouwbaar

Bij het vaststellen in welke mate een meetmethode betrouwbaar is gelet op de (objectieve) mogelijkheden van herhaalbaarheid van de methode. Of er wordt uitgegaan van feiten bij de invulling of (subjectieve) waarnemingen.

Provincie Gelderland beoordeelt leegstand aan de hand van het percentage oppervlak van leegstaande panden ten opzichte van totaal oppervlak van bedrijventerrein. De duur van de leegstand wordt eveneens bepaald als percentage. Hiervoor worden de oppervlakte van de kavels die structureel en langdurig leegstaan (>1 jaar) gedeeld op het totale oppervlak van leegstaande kavels. De gebruikte beoordeling is kwantitatief. Betrouwbaarheid: +.

Provincie Noord-Holland beoordeelt de indicatoren op grond van 5 meetwaarden. Hier onderkennen ze twee typen meetwaarden, namelijk: 1) slecht, matig, redelijk, goed,

uitstekend en 2) veel, enigszins, beperkt, nauwelijks, niet. De gebruikte beoordeling is kwalitatief, en bevat een grote mate van subjectiviteit (mede door toekenning van 5 meetwaarden). Betrouwbaarheid: +/-

Provincie Zuid-Holland heeft geen concrete meetwaarden voor beoordelingen van de indicatoren. Daarmee is het niet mogelijk om objectief de waarden van de indicatoren in te schatten. Betrouwbaarheid: -

Provincie Noord-Brabant beoordeelt de indicatoren op een kwantitatieve manier, als percentage of als indexwaarde. Hiervoor worden objectieve waarden vastgesteld. Betrouwbaarheid: +

Provincie Limburg beoordeelt de indicatoren op vier kwaliteitsklassen, gekoppeld aan type bedrijventerrein. De indicatoren worden zoveel mogelijk kwantitatief gemeten. Betrouwbaarheid: +

4.4

RELEVANTIE ONDERZOEK VOOR LANDELIJK INZICHT IN VEROUDERING EN HERSTRUCTURERING

Van de 12 provincies heeft de helft op een of andere wijze onderzoek verricht dat inzicht biedt in veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen. Voor vier van de zes provincies geldt dat er sprake is van een hoge mate van betrouwbaarheid. Voor elk van deze provincies geldt echter dat ze ieder op een andere wijze veroudering meten.

In onderstaande overzichtstabel zijn alle in paragraaf 2.2 beschreven bronnen weergegeven en is tevens beschreven in hoeverre de uitgevoerde onderzoeken als uitgangspunt kunnen dienen voor een landelijke inventarisatie van veroudering en herstructurering.

Voor de score op belang onderzoek is gekeken in hoeverre het onderzoek informatie oplevert voor eenduidige en relatief objectieve meting voor veroudering. Hierbij is een vergelijking getrokken met de ideaaltypische meting zoals omschreven in tabel 3.1.

LEGENDA

0 = geen enkele indicator uit tabel 3.1 is meegenomen

+ = tenminste een indicator uit tabel 3.1 is meegenomen

++ = meer dan een indicator uit tabel 3.1 is meegenomen

Tabel 4.1

Analyse documenten op
bruikbaarheid voor indicatoren
veroudering

Document	Provincie	Jaar	Omvang	Methodiek	Belang onderzoek
Notitie behoefteeraming bedrijventerreinen	Friesland	2008	Gehele provincie	Data analyse	0
Statistiek van de bedrijventerreinen en kantoorlocaties in Flevoland	Flevoland	2008	Gehele provincie	Data analyse	0
Economie en arbeidsmarkt Flevoland	Flevoland	2008	Gehele provincie	Data analyse	0
Inventarisatie veroudering en herstructurering bedrijventerreinen provincie Overijssel	Overijssel	2007	Gehele provincie	Bezoek bedrijventerreinen, vragenlijst gem. ambtenaar	++
Scan leegstand bedrijventerreinen Gelderland	Gelderland	2008	Selectie van bedrijventerreinen	Bezoek bedrijventerreinen, schouw	+
Herstructurering PLUS, Kwaliteitsimpuls Bestaande Bedrijventerreinen	Utrecht	2009	Gehele provincie	Data analyse	0
Monitor bedrijventerreinen provincie Noord-Holland	Noord-Holland	2009	Gehele provincie	Data analyse	+
Herstructurering Bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam, de opgave tot 2020	Noord-Holland	2008	Gedeelte van provincie	Enquête en data analyse	++
Uitvoeringsprogramma Ruimte voor Economie 2008-2011	Zuid -Holland	2009	Gehele provincie	Data analyse	++
De Brabantse herstructureringsopgave	Noord-Brabant	2002	Gehele provincie	Data analyse	0
Monitor zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen 2008	Noord-Brabant	2008	Gehele provincie	Veldwerk en data analyse	++
Programma Werklocaties Limburg 2020	Limburg	2008	Gehele provincie	Programmeringoverleg en data analyse	++

4.5

UITSLAG VERKENNENDE ENQUETE ONDER IBIS-CONTACTPERSONEN

HET BEGRIJP VEROUDERING

Feitelijk meet men de kwaliteit van het bedrijventerrein.

De enquête is verspreid onder alle twaalf de provincies. Acht van de twaalf provincies hebben de tabel ingevuld. In bijlage 3 is hier een gedetailleerd verslag van gedaan. Deze paragraaf gaat samenvattend in op de gevonden resultaten.

Het doel van de enquête was inzicht krijgen in het belang dat de provincies hechten aan een bepaalde indicator als maat voor veroudering. Overigens vindt men dat er feitelijk geen veroudering wordt gemeten maar de kwaliteit van het bedrijventerrein.

De hoofdlijn van redenering is dat de mate van veroudering (of kwaliteit van het terrein) bepaald wordt door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Abstracte begrippen die om nadere invulling vragen. Op alle drie de onderscheiden waarden is tenminste één indicator gevonden die relevant werd gevonden.

Tabel 4.2

Het, door provincies, ingeschatte belang van de indicatoren

kernwaarde	Indicator	score
gebruikswaarde		
bereikbaarheid	Ontsluiting wegen (intern/extern)	Ja
	OV bereikbaarheid	Twijfel
	Breedte wegen	Twijfel
	Aanwezigheid van voet- en fietspaden	Twijfel
Infrastructuur	Riolering	Twijfel
	Waterbergingsmogelijkheden	Nee
	Elektriciteit	Twijfel
Kavelgrootte	Communicatie (breedband? glasvezel?)	Twijfel
	Floor Space Index	Twijfel
	Uitbreidingsmogelijkheden	Twijfel
Milieukwaliteit	Kans op bodemvervuiling	Twijfel
	Geluid- en stankhinder	Twijfel
Parkeermogelijkheden	Parkeren	Ja
Veiligheid	Criminaliteitspreventie	Twijfel
	Sociale Veiligheid	Twijfel
	Verkeersveiligheid	Twijfel
Belevingswaarde		
Onderhoud	Private ruimte en opstallen	Ja
	Openbare ruimte, incl. groenvoorzieningen	Ja
	Afval	Twijfel
Leegstand	Hoeveelheid langdurige (> 1 jr) leegstand panden	Ja
	Hoeveelheid langdurige (> 1 jr) braakliggende kavels	Twijfel
Toekomstwaarde		
Beheerorganisatie	Aanwezigheid beheer-/managementorganisatie	ja
Voorzieningen	Hoeveelheid voorzieningen	

LEGENDA

Relevantie van de indicatoren:

Ja > 85% van de respondenten is positief

Twijfel: de positieve score ligt tussen 15% en 85%

Nee < 15% van de respondenten is positief

IBIS METING

Bereikbaarheid

Parkeren

parkmanagement

Van de indicatoren waarop positief is gescoord als het gaat of dit inzicht biedt in veroudering is bij 3 indicatoren aangegeven dat het meten in IBIS ook mogelijk is. Het gaat dan om: bereikbaarheid, parkeren en parkmanagement. Bij de vraag naar gidsindicatoren wordt alleen bij bereikbaarheid eenduidig gescoord.

HOOFDSTUK 5

Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden **onderzoeksvraag 4 en 5** behandeld:

In hoeverre is het mogelijk om vanuit de bestaande gegevens te komen tot een landelijk betrouwbaar beeld betreffende veroudering en herstructurering?

Welke (haalbare) verbeteringen zijn er in de monitoring noodzakelijk om te komen tot een betrouwbaar beeld betreffende veroudering en herstructurering?

Conclusie over betrouwbaarheid

Op basis van de huidige IBIS-inventarisatie is het niet mogelijk om te komen tot een landelijk betrouwbaar beeld over veroudering op bedrijventerreinen. Dit komt doordat de (nieuwe) vragen over veroudering door slechts een beperkt aantal gemeenten wordt beantwoord en gemeenten de gegevens heel wisselend invullen: niet eenduidig, niet zorgvuldig. Bovendien wijken sommige provincies af van de standaard vraagstelling. In slechts een enkele provincie kan worden gesproken van een op operationeel niveau objectief verkregen gegevensset over meer dan één dimensie van veroudering. Voorbeelden hiervan zijn provincie Limburg en een deel van provincie Noord-Holland. Daarnaast geldt voor een aantal provincies dat belangrijke indicatoren als leegstand zorgvuldig in beeld worden gebracht. Voorbeelden hiervan zijn: provincie Overijssel en provincie Gelderland. Ook voor de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland geldt dat een gedeelte van de indicatoren wordt gemeten.

De bestaande IBIS-inventarisatie is in principe wel een goede tool om veroudering van bedrijventerreinen in Nederland te monitoren. Mits dit beter wordt ingevuld en de operationalisatie eenduidig is. Een belangrijk voordeel is dat er geen nieuwe organisatie en geen nieuw instrument hoeft te worden opgetuigd maar gebruik kan worden gemaakt van het bestaande (actieve) IBIS-platform. Het is bovendien goed mogelijk naast veroudering ook de stand van de herstructurering te meten; IBIS is immers monitoringsinstrument.

Aanbevelingen

Advies 1: Ga door met het meten van veroudering in de IBIS-inventarisatie.

- Continuering van een onderzoekslijn.
- Er wordt aangesloten bij een actief netwerk van kennisdragers rondom bedrijventerreinen en monitoring.
- Landelijke eenduidigheid bij monitoringsinstrumenten.
- De proceslijn binnen de IBIS-inventarisatie past bij de rolverdeling tussen Rijk, provincie, gemeente.

Advies 2: Verbeter het meten van veroudering in IBIS.

- Vragen kort, eenduidig en helder maken. Met zoveel mogelijk gebruik maken van operationele indicatoren die zo objectief mogelijk zijn te meten.
- Indicatoren waar overeenstemming over blijkt te zijn, zijn indicatoren over interne- en externe bereikbaarheid, parkeerdruk, langdurige leegstand, onderhoud van private en openbare ruimte, en de aanwezigheid van een management of beheerorganisatie. Deze toevoegen aan de IBIS-inventarisatie.
- Gebruiken van andere bronnen / monitoringssystemen dan alleen IBIS. Immers sommige indicatoren zijn geschikt om in IBIS te meten, andere meer geschikt om te meten uit schouwen (= visuele inspecties aan de hand van vooraf opgestelde criteria) of alternatieve databestanden.
- Varieer frequentie van meting per indicator.
- Juiste respondent binnen gemeente vinden en betrekken. Maak onderscheid in verschillende belangen: vanuit bedrijven (bedrijfseconomisch belang) en vanuit de omgeving (ruimtelijke omgevingskwaliteit).
- Strakker sturen.
- Controles inbouwen.

Advies 3: Meet ook de stand van de herstructurering in de IBIS-inventarisatie.

- Voorkomen van meetfouten.
- De IBIS-inventarisatie uitbouwen vergroot de positie.
- Langdurige verankering herstructurering in monitoring.
- Landelijke eenduidigheid bij monitoringsinstrumenten.

Advies 4: Sluit het meten van herstructurering kort met het Convenant.

- Vergroten van de relevantie van de monitor door koppelen met meer formele sturing instrumenten c.q. met financiële prikkels.

Hieronder werken wij onze aanbevelingen verder uit.

Uitwerken aanbevelingen**Advies 1: Ga door met het meten van veroudering in de IBIS-inventarisatie.**

De bestaande IBIS-inventarisatie is in principe een goede tool om veroudering van bedrijventerreinen in Nederland te monitoren. Hiervoor hebben wij vier argumenten.

Argument 1: ten eerste lopen in de jaarlijkse inventarisatie al vragen mee over veroudering. Tot 2005 was een vraag opgenomen over de staat van veroudering en herstructurering op bedrijventerreinen, gebaseerd op de BLM-publicatie 'Veroudering van bedrijventerreinen, een structuur voor herstructurering' (CPB, 2001).

Box: IBIS-inventariseringsvraag naar veroudering tot 2005

- A: nee, terrein is niet verouderd.
- B: ja, terrein is verouderd, herstructureringsplannen bestaan echter nog niet.
- C: ja, terrein is verouderd, aanvang herstructureringsplannen in 3 jaar.
- D: ja, terrein wordt momenteel geherstructureerd.
- E: het terrein is na 1990 geherstructureerd.

Sinds veroudering en herstructurering in de politieke belangstelling staat worden vanuit de IBIS-werkgroep (provincies), het Ministerie van VROM, het PBL en ARCADIS/Stec-Groep verbeteringen aangebracht in de manier van meten en de kwaliteit van de data.

Sinds 2006 wordt gevraagd naar:

- het daadwerkelijke aantal verouderde hectaren – immers, veelal gaat het slechts om een deel van een bedrijventerrein dat is verouderd en niet om het totale oppervlak;
- het type ingreep om deze veroudering aan te pakken – dat kan zijn groot onderhoud, revitalisering, herprofilering of transformatie;
- het aantal hectare dat hiermee gemoeid gaat – vaak gaat het om een combinatie van ingrepen, soms ook zijn er simpelweg nog geen plannen of staat er slechts voor een deel van de verouderingsopgaaf een ingreep gepland;
- het stadium van de herstructureringsplannen – het stadium van planvorming kan uiteenlopen van ideeënvorming tot uitvoering en beheer. Hier zitten vele jaren tussen.

Box: huidige IBIS-enquêtevraag naar veroudering (vanaf 2005)

Hoofdoorzaak veroudering	
Wat is de hoofdoorzaak van de veroudering? (= type veroudering)	Wat is de hoofdoorzaak van de veroudering (= type veroudering). 1 kiezen uit: A. Technische (functionele) veroudering, door een gebrek aan onderhoud; B. Economische veroudering, door een wijziging in marktontwikkelingen; C. Maatschappelijke veroudering, door bijvoorbeeld gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden etc.); D. Ruimtelijke veroudering, door ongunstige ligging, conflict tussen verschillende grondgebruiksfuncties. (Bron: "Veroudering van bedrijventerreinen, een structuur voor herstructurering", BLM)
Bruto oppervlak veroudering	
Wat is het bruto oppervlak van de veroudering?	- Indien bekend oppervlak in ha. - Alternatief. A. Minder dan 50% van het bruto oppervlak van de werklocatie; B. Meer dan 50% van het bruto oppervlak van de werklocatie.
Fase herstructureringsplan	
In welke fase bevindt het herstructureringsplan zich?	In welke fase bevindt het herstructureringsplan zich? A. Plan van aanpak / startnotitie is aanwezig. Knelpunten, wensen en eisen van overheid en bedrijven zijn geïnventariseerd, evenals mogelijkheden en oplossingsrichtingen; B. Een masterplan is aanwezig, met een ruimtelijk-economische visie en grondpolitiek, een globale raming van kosten en opbrengsten; C. Een revitaliseringsplan / projectplan is aanwezig; het masterplan is opgedeeld in verschillende deelprojecten inclusief concrete oplossingen, maatregelen en financiering. D. Financieringsfase : het college van B&W en/of de gemeenteraad heeft de plannen geacordeerd en heeft de financiering vastgesteld. E. Vorbereidingsfase : de uitvoering wordt voorbereid door het vertalen van de plannen naar concrete opdrachten voor aanbesteding. F. Uitvoeringsfase : het revitaliseringsplan / projectplan wordt uitgevoerd.

Dit zijn vragen die op hoofdlijn een beeld geven van de problematiek. Gekozen is om niet gedetailleerd te vragen naar typen knelpunten en typen oplossingen.

Argument 2: er is al een bestaand (actief) netwerk rondom de IBIS-inventarisatie; het platform van de IBIS-werkgroep met de twaalf provincies, het Ministerie van VROM, het PBL en externe projectmanagement (nu: ARCADIS/Stec-Groep). Het voordeel hiervan gebruik te maken is dat er geen nieuwe organisatie hoeft te worden opgetuigd. De IBIS-inventarisatie is bovendien in het bestuurlijke afsprakenkader bedrijventerreinen opgenomen.

Argument 3: ten derde – hiermee samenhangend – is: de IBIS-inventarisatie bestaat. Een nieuw monitoringssysteem optuigen naast de bestaande IBIS-inventarisatie wordt een hele operatie en kan verwarrend zijn; voor invullers (gemeenten), uitvoerders (provincies) en alle

gebruikers. Voor de IBIS-inventarisatie bestaat in ieder geval redelijk tot veel draagvlak bij provincies, die het zelf veel gebruiken; ieder ander systeem wordt een zoektocht nu en komende jaren en zal ongetwijfeld weer worden bestreden. Bovendien is – zo schatten wij nu in - elke andere oplossing (zeer) veel duurder en levert waarschijnlijk niet op korte termijn goede resultaten.

Argument 4: de IBIS-inventarisatie is voor heel Nederland en opgebouwd zoals de verantwoordelijkheid in bedrijventerreinenbeleid is: de gemeenten aan zet, de provincie als regisseur ('systeemverantwoordelijke') en het rijk die de kaders aangeeft, de inhoudelijke lijn uitzet en eventuele nieuwe instrumenten aanbiedt. Binnen deze taakverdeling moet de monitor dus ook het liefst opgezet zijn; de IBIS-inventarisatie volgt deze proceslijn en past bij de rolverdeling tussen gemeenten, provincies en Rijk.

Advies 2: Verbeter het meten van veroudering in IBIS.

De bestaande IBIS-inventarisatie kan in principe veroudering van bedrijventerreinen prima monitoren, mits dit veel beter gebeurt dan nu en veel intensiever aan controles is onderworpen dan nu.

Box: gegevens over veroudering op bedrijventerreinen niet representatief

Het grootste probleem van de huidige IBIS-inventarisatie is: de gegevens rondom veroudering zijn niet op landelijk niveau representatief. Terwijl andere gegevens in IBIS wel (veel beter) betrouwbaar zijn. Op basis van de huidige gegevens is het niet mogelijk om te komen tot een landelijk betrouwbaar beeld over veroudering op bedrijventerreinen. Dit komt doordat de (nieuwe) vragen over veroudering door slechts een beperkt aantal gemeenten wordt beantwoord en gemeenten de gegevens heel wisselend invullen: niet eenduidig, niet zorgvuldig. Bovendien wijken sommige provincies af van de standaard vragen. In praktisch geen enkele provincie kan worden gesproken van een op operationeel niveau objectief verkregen gegevensset. Sommige provincies komen er wel dicht bij zoals de provincie Limburg en (een deel van) de provincie Noord-Holland. En voor een aantal provincies zijn scans uitgevoerd om in één keer de vragen over veroudering te vullen: provinciebreed en objectief (onder andere Overijssel, Friesland, Noord-Brabant). Overigens stijgt het aantal gemeenten dat deze vraag invult wel en is in 2009 (en wordt in 2010) extra aandacht besteed aan de (in)vulling van deze vragen.

De beantwoording (respons) en invulling (juist, nauwkeurig, eenduidig, actueel) van de vragen over veroudering in de IBIS-inventarisatie moet beter. Idealiter:

- vullen gemeenten de vragen beter in;
- controleren provincies de ingevulde vragen meer; op juistheid, volledigheid, eenduidigheid en actualiteit;
- de indicatoren voor veroudering zijn zo concreet mogelijk geformuleerd
- vormen externe audits en scans een grondige check.

Resultaat hiervan zal zijn: veel betrouwbaarder gegevens over veroudering en grotere nauwkeurigheid. We werken de vijf belangrijkste verbeteringen kort uit.

Verbetering 1: vragen kort, eenduidig en helder maken.

De vragen over veroudering moeten kort en eenduidig zijn en geldig voor alle typen bedrijventerreinen.

Er zijn in de huidige inventarisatie drie vragen; vijf vragen over veroudering is maximaal. Zo worden invullers (gemeenten) niet te zwaar belast. De huidige vragen – invullers en gebruikers zijn er al aan gewend – zijn uitgangspunt.

Bovendien moeten de vragen, antwoordmogelijkheden en definities glashelder en eenduidig zijn: de formulering moet preciezer dan nu er moet een goede toelichting beschikbaar zijn.

Uiteraard is er ruimte voor interpretatie en is – zeker bij een onderwerp als veroudering – sprake van enige subjectiviteit. Werken met multiple choice antwoordmogelijkheden, gradaties in kwaliteit (bijvoorbeeld: goed, redelijk, matig, slecht) en beeldmateriaal en – voor de omvang en – aantal hectaren in bandbreedtes ondervangt dit grotendeels.

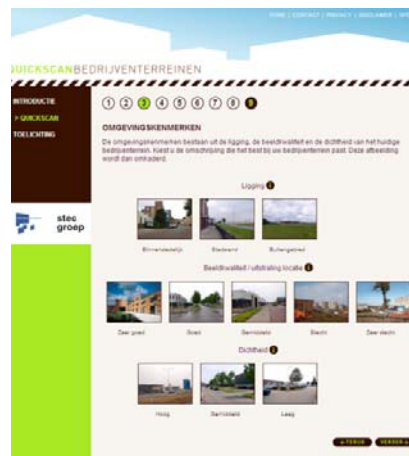
Tabel 5.1

Graduaties in kwaliteit: een voorbeeld

	Goed	redelijk	matig	slecht
uitstraling openbare ruimte	√			
onderhoudsstaat gebouwen en kavels		√		
gebruik openbare ruimte (opslag, parkeren...)			√	
tevredenheid bedrijven		√		
milieuhygiëne (bodem, geluid, stank, stof?)	√			
leegstand bedrijfsruimte (3-8% is goed)				
onbebouwde - wel uitgegeven - kavels				
onderhoudsstaat infrastructuur				
interne ontsluitingverkeersstructuur				
ontsluiting openbaar vervoer				
parkeermogelijkheden				

Figuur 5.2

Graduaties in kwaliteit met gebruik van beeldmateriaal: een voorbeeld



Bron: Stec-Groep & Brink Groep. www.reken-aan-uw-oude-bedrijventerrein.nl.

Box: betere toelichting in huidige meting – een voorbeeld

- Technische veroudering betreft de fysieke en niet-fysieke infrastructuur, die niet langer past bij de vestigingseisen van bedrijven, zoals slijtage aan materialen, maar ook het ontbreken van bijvoorbeeld glasvezelkabel, een te smal wegprofiel of het ontbreken van openbaar vervoer voor arbeidsintensieve bedrijven.
- Economische veroudering is het afnemen van de bijdrage, die het terrein levert aan de economische ontwikkeling van een gemeente/regio (bruto regionaal product, aantal arbeidsplaatsen), maar ook afname van de grondwaarde en technologische veroudering van het bedrijfsonroerend goed doordat perceel en gebouw incourant zijn geworden.
- Ruimtelijke veroudering betreft de inrichting en lay-out van het bedrijventerrein, maar ook de ruimtelijke inpassing in de omgeving of een conflict tussen de verschillende grondgebruikfuncties.
- Maatschappelijke veroudering betreft sociale veiligheid en andere leefbaarheidsaspecten, bijvoorbeeld door gewijzigde regelgeving (milieu, veiligheid, arbeidsomstandigheden) of onwenselijkheid bijvoorbeeld door de nabijheid van een woonwijk of transformatieplannen.

- Maak onderscheid in verschillende belangen: vanuit bedrijven (bedrijfseconomisch belang) en vanuit de omgeving (ruimtelijke omgevingskwaliteit).

Een aanpak die tot verdere verbetering leidt van de eenduidigheid van meting is het kiezen voor indicatoren die in een relatief betrouwbare duiding zijn voor veroudering en eenvoudig en eenduidig te meten zijn. Op basis van ons inventariserend onderzoek willen we, binnen IBIS, pleiten voor het expliciet meten van:

- Bereikbaarheid: interne en externe bereikbaarheid.
- Parkeermogelijkheden: wel of geen knelpunten.
- Aanwezigheid management- of beheerorganisatie.

Dit zijn indicatoren die relatief eenvoudig te meten zijn. Een slechte score op alle drie de indicatoren in samenhang met informatie over leegstand en onderhoud biedt dat een goed kader voor het trekken van conclusies over veroudering. Het meten van leegstand en onderhoud zijn aspecten die onzes inziens echter niet goed zijn in te vullen vanuit de IBIS monitor. Hiervoor is een aparte actie vereist.

Verbetering 2: gebruiken van andere bronnen dan alleen IBIS.

Door het koppelen van andere monitoren aan IBIS gegevens wordt de last voor de respondenten om IBIS in te vullen verkleind. Daarnaast is er sprake van efficiëntie voordelen doordat de kennisdrager maar een keer de gegevens hoeft aan te leveren. Vooral voor relevante indicatoren voor veroudering zoals onderhoud en leegstand is IBIS geen geschikt instrument. Bij onderhoud moet eerder gedacht worden aan visuele waarneming, het 'schouwen' van bedrijventerreinen. Bij leegstand moet gekeken worden naar mogelijkheden van koppeling met bijvoorbeeld transacties, Kamer van Koophandel, Kadaster.

Verbetering 3: Varieer frequentie van meting per indicator.

De vragen over veroudering hoeven niet ieder jaar te worden gesteld. Immers veroudering is een geleidelijk proces en op het geaggregeerde landelijke niveau is het beeld voldoende duidelijk als er bijvoorbeeld 1x per 2 jaar wordt gemeten. De vragen die binnen de IBIS-inventarisatie meelopen (bereikbaarheid, parkeermogelijkheden,

management/beheerorganisatie) kunnen elk jaar gesteld worden. Zaken die buiten IBIS opgepakt worden, en om een relatief grote inspanning vragen, zouden eens per twee of drie jaar bekeken kunnen worden. Dit advies laat onverlet dat er andere argumenten zijn om toch elk jaar te meten. Een motief zou kunnen zijn het monitoren van het succes van een actief (financieel) stimuleringsbeleid in relatie tot herstructurering.

Verbetering 4: juiste respondent binnen gemeenten vinden en betrekken.

De vragen over veroudering worden nu wisselend ingevuld: soms door de afdeling beleidsinformatie, soms door een beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening of Economische Zaken, soms door een bedrijfscontactfunctionaris.

Indien helder is welke belangen gemeten wordt is het ook duidelijker wie waarvoor het juiste aanspreekpunt is. Door de juiste respondent in beeld te krijgen – diegene bijvoorbeeld die direct betrokken is bij (de herstructurering van) bedrijventerreinen – kunnen vragen beter en betrouwbaarder ingevuld worden. Meestal een beleidsmedewerker RO of EZ.

Het is goed hiervoor aandacht te vragen (door provincies) en afspraken te maken over het betrekken van deze ‘inhoudelijk deskundigen’ bij het invullen van de vragen over veroudering in de IBIS-inventarisatie.

Verbetering 5: strakker sturen.

Dit betekent:

- Heldere, controleerbare afspraken maken over het invullen van de IBIS-inventarisatie.
- Onder meer vast te leggen in de convenanten Mooi Nederland en een uitvoeringsprotocol of ‘kwaliteitssysteem-IBIS’.
- Provincies vragen gemeenten hierin ook te stimuleren.
- Gemeenten handvatten bieden voor het goed invullen van de IBIS-inventarisatie.
- IBIS beter vermarkten (misschien een nieuwe naam voor IBIS?) en de eerste jaren tijd stoppen in bewustwording van en goede voorlichting over een goed IBIS.

Verbetering 6: controles inbouwen.

Naast de bottom up lijn, zoals de verantwoordelijkheid van de provincies voor de kwaliteit van de IBIS-registratie vergroten, zou de top down lijn veel belangrijker moeten worden. Zowel Rijk als provincies zorgen door middel van feed-back over de resultaten hoe in positieve of negatieve zin de IBIS-gegevens in kwaliteit toenemen en wat het effect daarvan is voor de ruimtelijke en economische (beleids)doelstellingen.

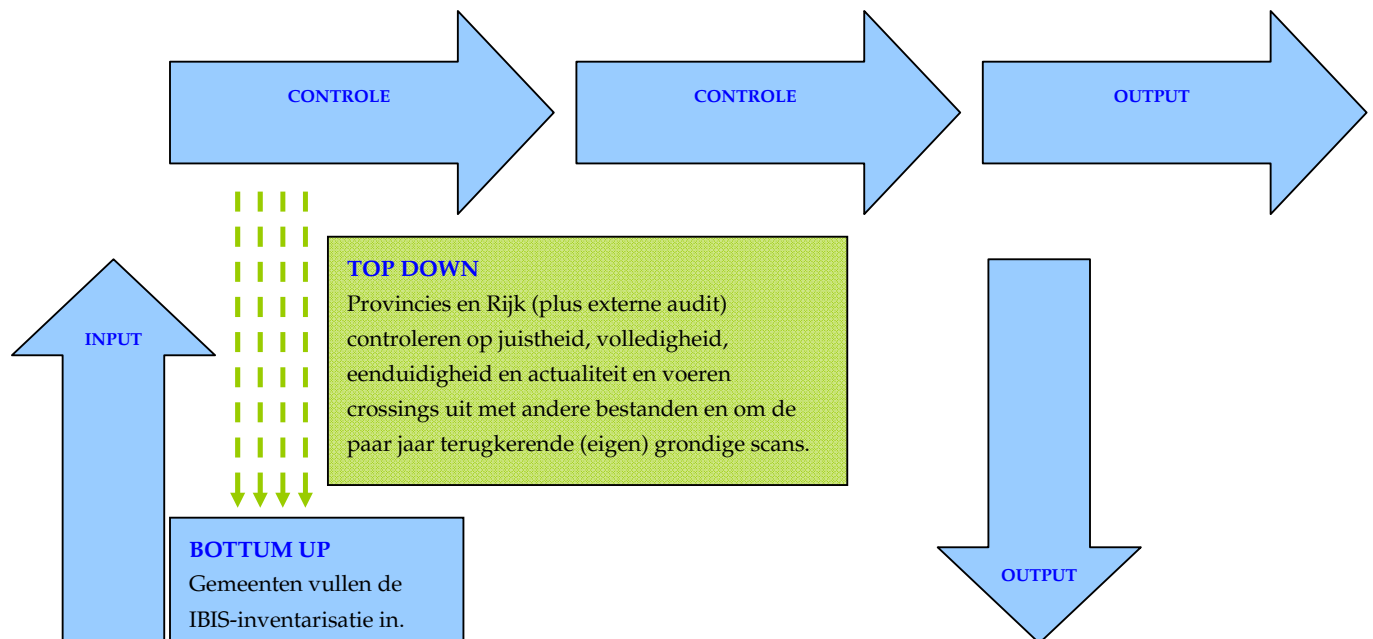
Meer controle kan bijvoorbeeld bestaan uit:

- alle belangrijke bedrijventerreinen (bijvoorbeeld > 10 hectare) elke x jaar zelf bezoeken als provincie;
- de grotere bedrijventerreinen (bijvoorbeeld > 20 hectare) elke x jaar door een extern bureau (externe audit) laten bezoeken;
- de bedrijventerreinen in regio’s en/of provincies waarbij de IBIS-gegevens onbetrouwbaar zijn, vaker (laten) bezoeken;
- steekproeven door het hele IBIS-bestand doen (jaarlijks bijvoorbeeld 10% van de bedrijventerreinen ‘at random’ bezoeken).

Daarnaast moeten in de controle crossings worden gemaakt met andere bestanden die iets zeggen over veroudering. Zo ontstaan aanvullende aanwijzingen om de gegevens van individuele bedrijventerreinen in de IBIS-inventarisatie beter te controleren. Bijvoorbeeld:

- koppeling met bestemmingsplannen, die nu gedigitaliseerd worden, waardoor bijvoorbeeld transformatie en herprofilering van bedrijventerreinen veel beter te volgen is;
- koppeling met het Kadaster: waar vindt waardedaling plaats in WOZ-waarden op bedrijventerreinen? Dit is een mogelijke indicator voor veroudering;
- koppeling met makelaarsgegevens: waar is veel leegstand? Een mogelijke indicator van veroudering;
- wellicht zijn ook koppelingen met LISA mogelijk.

Zo ontstaat een monitoringssysteem dat uitgaat van bottum up input (gemeenten) en top down controle (provincies, Rijk).



De hier geformuleerde controles zijn bedoeld als een overzicht. De haalbaarheid en noodzaak wordt bepaald door de feitelijke ontwikkelingen rondom veroudering en herstructurering van bedrijventerreinen. In samenhang met de ontwikkeling van beleidsdoelen.

Advies 3: Meet ook de stand van de herstructurering in de IBIS-inventarisatie.

De bestaande IBIS-inventarisatie kan dus in principe veroudering van bedrijventerreinen prima monitoren, mits dit veel beter gebeurt dan nu. Daarnaast is de IBIS-inventarisatie ook een goed instrument om herstructurering te monitoren.

Box: herstructurering in de huidige IBIS-inventarisatie.

In de IBIS-inventarisatie wordt nu gevraagd naar:

- het oppervlak van de herstructurering;
- het type ingreep: groot onderhoud, revitalisering, herprofilering of transformatie;
- de planfase: plan van aanpak, Masterplan, projectplan, financiering-, voorbereidings- of uitvoeringsfase.

De 'Agenda 2008-2009 herijking aanpak bedrijventerreinen' en het advies van de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (THB) zijn de opmaat geworden voor bestuurlijke afspraken tussen Rijk, provincies en VNG in het 'Convenant bedrijventerreinen 2010-2020'.

De voortgang hiervan wordt jaarlijks tussen het ministerie van VROM en de provincies besproken en in 2013 geëvalueerd. De IBIS-inventarisatie is een goed instrument om de stand van de herstructurering te monitoren.

Hiervoor hebben wij vier argumenten.

Argument 1: voorkomen van meetfouten.

Gegevens in de IBIS-inventarisatie over veroudering moeten matchen met die over herstructurering. Bij een apart monitoringssysteem kan er lucht ontstaan tussen de gegevens. Er is dus meer controle.

Argument 2: de IBIS-inventarisatie uitbouwen vergroot de positie.

Toevoeging van gegevens over herstructurering vergroot het belang en de positie van IBIS (de IBIS-inventarisatie als 'spin in het web').

Argument 3: langdurige verankering herstructurering in monitoring.

Ook na de provinciale programma's werkt de IBIS-inventarisatie door als monitoringssysteem. De monitoring van herstructurering is daarmee dus langdurig verankerd in het systeem.

Argument 4: geen nieuwe monitor optuigen.

Een nieuwe monitor betekent ook een hele operatie en kan verwarrend zijn; voor invullers (gemeenten) en uitvoerders (provincies). Voor de IBIS-inventarisatie bestaat in ieder geval redelijk tot veel draagvlak bij provincies, die het zelf veel gebruiken. Het IBIS-systeem is er en kan op korte termijn resultaten boeken.

Advies 4: Sluit het meten van herstructurering kort met het Convenant.

De respons en betrouwbaarheid is op dit moment matig en sluit niet 1-op-1 aan bij wat wenselijk is vanuit het convenant te monitoren. Er is bovendien geen eenduidig beeld van de aanpak en hoever gemeenten hiermee al zijn. Gemeenten geven veel sociaal wenselijke antwoorden (gemeenten willen veel plannen voor aanpak bedrijventerreinen melden, terwijl dit in de praktijk regelmatig weinig om het lijf heeft). De TOPPER-monitor bevat natuurlijk voor een kleine groep bedrijventerreinen veel preciezere en betere feiten. De monitor inventariseert de voortgang van de circa 50 grote bedrijventerreinen die TOPPER-subsidie krijgen. Dit is kwalitatief betere informatie; er wordt ook beter op gestuurd, het is maar een

beperkt aantal bedrijventerreinen en gemeenten werken keurig mee omdat het belangrijk is deze informatie te leveren om subsidieredenen.

In bijlage 4 van het convenant zijn afspraken over de minimaal vereiste onderdelen van provinciale herstructureringsprogramma's vastgelegd.

- omvang en locaties herstructurering tot en met 2013;
- bijbehorende, indicatieve kosten en financiële arrangementen;
- programmatische aanpak van de herstructurering op provinciaal en/of regionaal niveau.

Box: provincies maken herstructureringsprogramma's.

Provincies moeten vóór 1 april 2010 voor de periode tot en met 2013 provinciale herstructureringsprogramma's maken, samen met (regionaal samenwerkende) gemeenten. Alle herstructureringsprogramma's samen moeten 6.500 hectare revitalisering en herprofilering omvatten. Rijk en provincies maken indicatieve verdeling van die 6.500 hectare over de provincies. Regionaal samenwerkende gemeenten maken samen met provincie(s) een regionale planning, fasering, segmentering en locatiekeuze voor nieuwe en te herstructureren bedrijventerreinen.

De vraag is nu: hoe de voortgang van de geherstructureerde hectaren te monitoren? De verwachting is dat het hierbij gaat om zaken als:

- hoeveel hectaren (van de afgesproken hectaren) is geherstructureerd (in welk jaar);
- om welke projecten gaat het;
- in welke fase van de herstructurering bevinden lopende plannen zich;
- is er geld gereserveerd voor de herstructurering (hoeveel % van de kosten is gedekt) en indien het project al loopt hoe staat het met de inzet van financiële middelen?

Dit kan prima in de IBIS-inventarisatie, onder de volgende voorwaarden:

- de provinciale herstructureringsprogramma's in april 2010 zijn een nul-meting;
- provincies zijn verantwoordelijk voor dit deel van de IBIS-inventarisatie. Zij zijn regisseur ('systeemverantwoordelijke') en verantwoordelijk voor de uitvoering van de provinciale programma's. Het vullen van de monitor voor dit deel ligt in eerste instantie bij de provincies, die gemeenten hierbij (kunnen en moeten) betrekken;
- de mismatch die er nu is tussen gegevens moet opgelost worden. Trekkersrol hierbij ligt bij de provincies;
- de vragen in de IBIS-inventarisatie moeten aansluiten bij de afspraken in het Convenant: en dus (minimaal) vragen naar de omvang van de herstructurering, het type aanpak, de planfase, de projectnaam en dekking van kosten;
- in de provinciale programma's zijn slechts een aantal onderdelen van herstructurering van belang (revitalisering, zware revitalisering en herprofilering, niet: facelift en transformatie). Voor de lange termijn (verankering van herstructurering, ook bij accent/aandachtverschuiving in beleid) en volledigheid is het wenselijk dat IBIS ook de voortgang van groot onderhoud/face lift en transformatie monitor;
- er moeten duidelijke afspraken komen over het invullen, zodat niet enkel de bedrijventerreinen die in aanmerking komen voor subsidie (of deze krijgen) heel precies worden ingevuld en de rest niet.

Voor betrouwbare, nauwkeurige gegevens over de stand van herstructurering geldt net als voor de gegevens over veroudering:

- de vragen, antwoordmogelijkheden en definities moeten glashelder en eenduidig zijn;
- er moet een goede toelichting beschikbaar zijn;
- de juiste respondent vult in: de vragen over herstructurering worden – idealiter – ingevuld door de trekker van de herstructurering: hiervoor moet aandacht zijn;
- er moeten harde afspraken komen over de respons: onder meer vast te leggen in de convenanten Mooi Nederland en een uitvoeringsprotocol, inclusief sancties bij niet-invullen.

Tot slot is het interessant te kijken of er een goede vertaling kan komen van de gegevens over veroudering in de IBIS-inventarisatie en de gegevens over de stand van de herstructurering naar een opgave voor de (bijvoorbeeld) komende vijf, tien en twintig jaar. Nu nog inventariseert en monitort het IBIS-systeem, maar geeft geen inzicht in de daadwerkelijke opgave waar Nederland voor staat. Optie is een model te maken à la de Bedrijfslocatiemonitor, die de IBIS-gegevens over veroudering en de stand van zaken over de herstructurering systematisch en via goede parameters (bijvoorbeeld: ambitieniveau, prioriteit, momentum, realisatietermijn, gewenste aanpak, kosten, et cetera) en kengetallen vertaalt naar een herstructureringsopgave voor Nederland: in scenario's.

BIJLAG 1

Literatuur / bronnen

- Algemene Rekenkamer (2008), Tweede Kamer, vergaderjaar 2008-2009, 31760, nrs. 1 en 2: Herstructurering van Bedrijventerreinen
- ARCADIS en Stec-Groep, in opdracht van VROM (2008): IBIS-werklocaties, de stand in planning en uitgifte van bedrijventerreinen 1 januari 2008 en de uitgifte in 2007
- Advies Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (Commissie Dhr. Noordanus, 2008): Kansen voor Kwaliteit – een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen
- BCI (2008): Indicatie van de herstructureringsopgave voor bedrijventerreinen in Nederland
- Centraal Planbureau (2001): Bedrijfslocatiemonitor, *Veroudering van Bedrijventerreinen; Een structuur voor herstructurering*
- Convenant Bedrijventerreinen (2010-2020), IPO, VNG, VROM, EZ november 2009
- DHV, *kwaliteitsscan bedrijventerreinen: Sterren voor locaties*, juni 2008
- Haskoning, in opdracht van VROM (2008): Ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen
- Pen en Hiethaar (1998): Het moderniseren van verouderde bedrijfsterreinen (Rooilijn 7)
- Planbureau voor de Leefomgeving (2009): PBL-Achtergrondstudies Veroudering en herstructurering op bedrijventerreinen, M. Traa en J. Knoben
- Planbureau voor de Leefomgeving (2009b): De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering
- VROM (2009): Tweede Kamer, vergaderjaar 2008-2009, 29435: nr. 219-Nota Ruimte

De provinciale documenten

Flevoland:

- I&O Research, *Economie en arbeidsmarkt Flevoland 2007-2008*, mei 2008
- Provincie Flevoland, *Statistiek van de bedrijventerreinen en kantoorlocaties in Flevoland*, 1 januari 2008, najaar 2008

Friesland

- GS van Fryslân, *Notitie behoeftering bedrijventerreinen- concept*, juni 2008

Gelderland

- STEC Groep BV, *Rapport leegstand bedrijventerreinen in provincie Gelderland*, februari 2008

Limburg

- Provincie Limburg, *Programma Werklocaties Limburg 2020*, december 2008

Noord-Brabant

- Provincie Noord-Brabant, *Monitor zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen 2008*, november 2008

Noord-Holland:

- Buiten, *Herstructurering Bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam: De opgave tot 2020*, mei 2008
- E. Meurs, Ecorys, *Monitoring van herstructurering van verouderde bedrijventerreinen*, jan 2009

Overijssel

- Geffen, P. van, L. Engelbertink, H. Ploem Stec Groep BV, *Inventarisatie veroudering en herstructurering bedrijventerreinen, provincie Overijssel, november 2007*

Utrecht

- Provincie Utrecht, *Herstructurering PLUS, Kwaliteitsimpuls Bestaande Bedrijventerreinen, januari 2009*

Zuid-Holland

- Provincie Zuid-Holland, *Uitvoeringsprogramma Ruimte voor Economie 2008-2011,*

BIJLAG 2

Documentenanalyse provinciale documenten

In deze bijlage geven we aan de hand van de informatiebronnen en documenten per provincie weer wat de essentie is van de toegestuurde documenten. Hierbij komen ook de rapporten aan de orde die niet in het hoofdrapport zijn behandeld.

Aspect	Uitwerking
Flevoland: Economie en arbeidsmarkt Flevoland (mei 2008)	
Doel	Het beiden van een actueel zich op de economie en arbeidsmarkt in Flevoland
Onderwerpen	Ontwikkeling van beroepsbevolking, werkloosheid, werkgelegenheid, bedrijvigheid en het economisch functioneren van het bedrijfsleven.
Bruikbaarheid	Geen informatie over herstructurering en veroudering
Flevoland: Statistiek van de bedrijventerreinen en kantoorlocaties in Flevoland (najaar 2008)	
Doel	Monitoring van de uitgifte, voorraad en segmentering van bedrijventerreinen en kantoorlocaties.
Onderwerpen	Tabellen te vinden op provinciaal en gemeentelijk niveau met gegevens over de uitgifte, de voorraad en grondprijzen.
Bruikbaarheid	Presentatie gegevens herstructurering p.34-37 op basis van IBIS-enquête 2008.
Friesland: Notitie behoefteraming bedrijventerreinen-concept (juni 2008)	
Doel	Inzicht krijgen in de behoefte aan bedrijventerreinen door het maken van een analyse van de in het verleden gerealiseerde uitgifte en een schatting van de te verwachten toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen.
Onderwerpen	Veranderingen binnen bedrijfsleven en ruimtebehoefte, analyse van vraag en aanbod, mogelijkheden van ruimtewinst en efficiënt ruimtegebruik.
Bruikbaarheid	Inzicht in gehanteerde visie op herstructurering en ingeschatte ruimte die dit oplevert.
Friesland: Herstructureringsopgave Fryslân in beeld (in uitvoering)	
Doel	Inzicht krijgen – middels een scan en in nauwe samenwerking met alle gemeenten – in de stand van zaken op de Friese bedrijventerreinen. Na de scan zijn de juiste feiten en cijfers in beeld over veroudering en herstructurering in Friesland.
Onderwerpen	Veroudering inclusief aard en omvang, type herstructurering dat nodig is en de kosten die daarmee gemoeid gaan. De uitkomsten zijn input voor de provinciale herstructureringsagenda.
Bruikbaarheid	Veroudering is in beeld inclusief aard en omvang per bedrijventerrein. Binnenkort komen hiervan de resultaten beschikbaar.
Gelderland: Scan leegstand bedrijventerreinen Gelderland (februari 2008)	
Doel	Inventarisatie Leegstand.
Onderwerpen	Geconstateerde leegstand en betekenis van leegstand voor conclusies tav veroudering.
Bruikbaarheid	Via daadwerkelijk schouwen zijn gegevens ten aanzien van bedrijventerreinen gecontroleerd (steekproefsgewijs).
Limburg: Programma Werklocaties 2020	
Doel	Het vastleggen van de herstructurerings- en planningsopgave per

Aspect	Uitwerking
	regio.
Onderwerpen	Uitgangspunten, bespreking per regio: huidige situatie, kwantitatieve en kwalitatieve opgave.
Bruikbaarheid	Presentatie gegevens herstructurering en opgave op basis van een nauwgezette inventarisatie en analyse van trends die de herstructurering beïnvloeden. .
Noord-Brabant: Monitor zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen 2008 (nov. 2008)	
Doel	Inzicht in de ontwikkeling van zuinig ruimtegebruik in de provincie Noord-Brabant
Onderwerpen	De ontwikkelingen op het gebied van aanbod, voorraad, uitgifte en mate van veroudering van bedrijventerreinen in Noord-Brabant en de mogelijkheden voor zuinig ruimtegebruik.
Bruikbaarheid	Inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen van het ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen in Noord-Brabant.
Noord-Holland: Herstructurering Bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam (mei 2008)	
Doel	In kaart brengen van de herstructureringsopgave aan bedrijventerreinen en zeehaventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam.
Onderwerpen	Totale opgave, regionale spreiding, knelpunten, ruimtewinst en intensivering, transformatie en onttrekking, procesmatige en financiële aspecten, aanbevelingen
Bruikbaarheid	Veel en de gedetailleerde informatie over veroudering en herstructurering in deze regio.
Overijssel: Inventarisatie veroudering en herstructurering bedrijventerreinen, provincie Overijssel, (nov. 2007)	
Doel	Het in beeld brengen van de veroudering en stand van zaken ten aanzien van herstructurering van bedrijventerreinen in provincie Overijssel
Onderwerpen	Stand van zaken veroudering en herstructurering, plannen, kostenindicatie, advies
Bruikbaarheid	Inzicht in methodiek, stand van zaken en gehanteerde definities (conform IBIS).
Utrecht: Herstructurering PLUS, Kwaliteitsimpuls Bestaande Bedrijventerreinen (jan. 2009)	
Doel	Geven van een kwaliteitsimpuls aan bedrijventerreinen door middel van het formuleren van concrete projecten en aanpak.
Onderwerpen	De opgave, landelijke discussies, betekenis voor provinciaal beleid, financiën, risico's en evaluatie van wat wel/niet bereikt is.
Bruikbaarheid	Inzicht in de stand van zaken ten aanzien van veroudering en herstructurering.
Zeeland	Provincie Utrecht
Zuid-Holland: Uitvoeringsprogramma Ruimte voor Economie 2008-2011 (jan. 2009)	
Doel	Uitwerking geven aan de activiteiten die de provincie wil inzetten om de beleidsambities (op basis van landelijke beleidsontwikkelingen en Actieprogramma Ruimte voor Economie).
Onderwerpen	Beleidskader en instrumenten Ruimte voor Economie, uitvoering prioritaire projecten bedrijventerreinen, afspraken rijk en regio's, toekomst (provinciale structuurvisie en verordening)
Bruikbaarheid	Met name inventarisatie en presentatie van terreinen die voor herstructurering in aanmerking komen.

Algemeen onderzoek

Ecorys/ E. Meurs: Monitoring van herstructurering van verouderde bedrijventerreinen (jan. 2009)	
Doel	Het vinden van een methode om de voortgang van herstructurering van verouderde bedrijventerreinen te monitoren.
Onderwerpen	Aanpak onderzoek, definities herstructurering en veroudering, beschrijving huidige situatie monitoring, analyse voor- en nadelen, uitgangspunten voor een goede monitoring.
Bruikbaarheid	Inzicht hoe een monitor ten aanzien van herstructurering en veroudering kan worden opgezet.

BIJLAG 3

Ideaaltypische meting veroudering (2009)

De volgende vragen zijn aan de provincies gesteld door middel van een schriftelijke enquête:

1. Welke indicator (uit onderstaand invulschema) vindt u relevant?
2. Welke indicatoren (niet aanwezig in onderstaand invulschema) zou u nog kunnen aanvullen?
3. Meting wel/niet in IBIS? En indien niet in IBIS, heeft u een idee hoe wel te meten (via andere methoden / bestanden)
4. Welke indicatoren zijn volgens u gidsindicatoren*?

Gidsindicator = essentiële indicator, die geldt voor het grootste deel van alle bedrijventerreinen (alle typen). Dat wil zeggen als hierop laag wordt gescoord is de kans dat het bedrijventerrein verouderd is > 90

Kernwaarde	Indicator	Relevant?	Meting in IBIS	Gidsindicator?
Kwaliteitswaarde: gebruikswaarde		Ja / nee	Ja/ nee	Ja/ nee
Bereikbaarheid	Interne ontsluiting wegen			
	OV bereikbaarheid			
	Breedte wegen			
	Aanwezigheid van voet- en fietspaden			
Infrastructuur	Riolering			
	Elektriciteit			
	Communicatie (breedband? Glasvezel?)			
Kavelgrootte	Floor Space Index			
Bodemkwaliteit	Kans op bodemvervuiling			
Parkeermogelijkheden	Parkeren			
Veiligheid	Criminaliteitspreventie			
	Sociale Veiligheid			
	Verkeersveiligheid			
Kwaliteitswaarde: belevingswaarde				
Conflicten	Geluid- en stankhinder			
	Waterbergingsmogelijkheden			
	Uitbreidingsmogelijkheden			
	Verkeershinder			
Onderhoud	Private ruimte en opstallen			
	Openbare ruimte			
	Groenvoorzieningen			
	Afval			
Leegstand	Hoeveelheid leegstand kavels/panden			
	Gemiddelde duur leegstand kavels/panden			
Kwaliteitswaarde: toekomstwaarde				
Beheerorganisatie	Aanwezigheid beheer-/managementorganisatie			
Voorzieningen	Hoeveelheid voorzieningen			