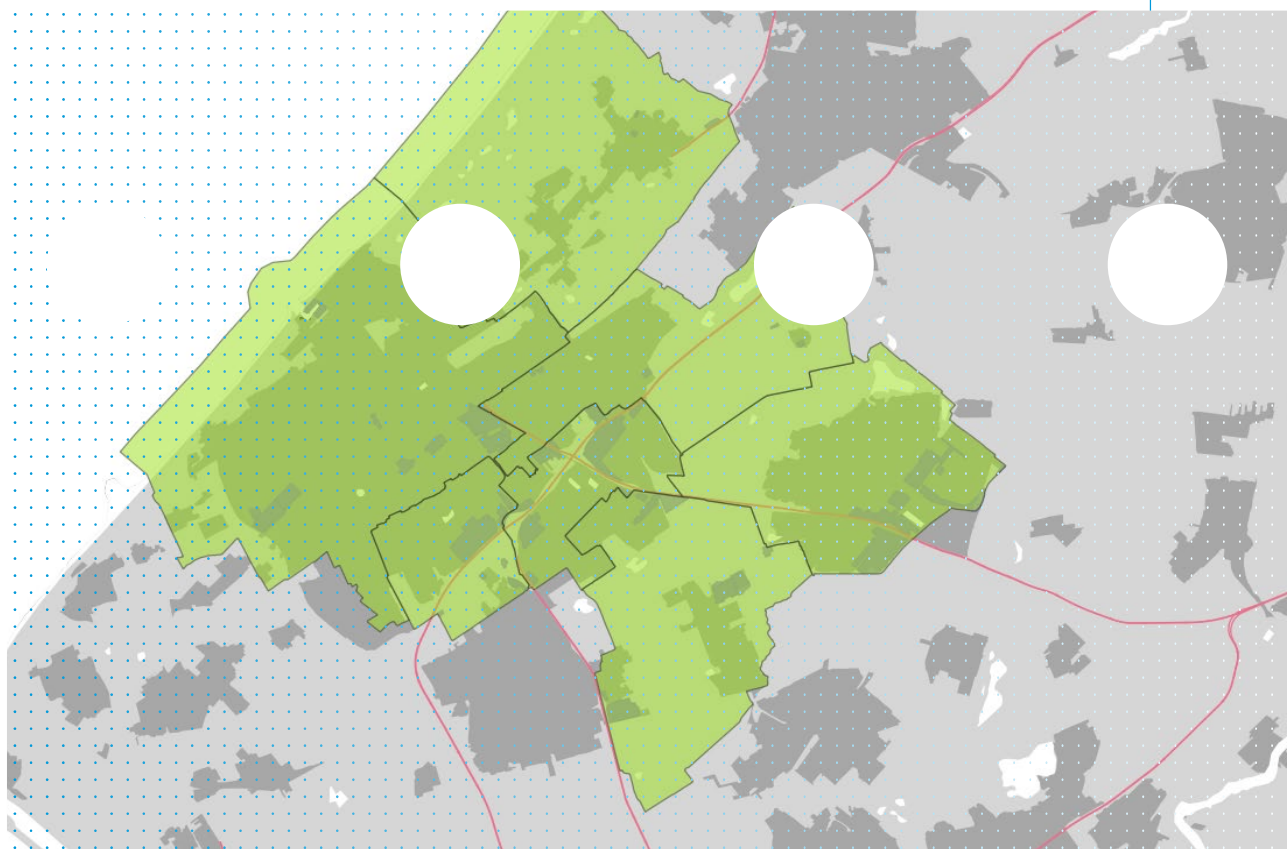


stec  
groep



# Belang ruimte voor economie in Haagse regio

Stec Groep en Fontys aan opdrachtgever stichting Bedrijventerreinen Haaglanden

**Jasper Beekmans & Jorik van der Wiel (Stec Groep) en Cees-Jan Pen & Bernadette van Rooij (Fontys)**  
**10 februari 2023**



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Aanleiding onderzoek</b>	<b>3</b>
1.1	Het belang van werken voor de stad en de regio is groot.....	3
1.2	Ruimte voor werken staat onder druk in Den Haag en regio .....	4
1.3	Dit onderzoek onderbouwt en ondersteunt de urgentiebrief verder waar dat kan .....	5
1.4	Leeswijzer .....	5
<b>2</b>	<b>Conclusies: belang van ruimte voor werken voor Den Haag en regio</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Belang van werken in bestaand beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Overzicht bestaand beleid .....	9
3.2	Aanvullend onderzoek .....	10
<b>4</b>	<b>Behoefte aan bedrijventerreinen</b>	<b>12</b>
4.1	Kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen.....	12
4.2	Kwantitatief en kwalitatief aanbod .....	14
4.3	Kwantitatieve en kwalitatieve confrontatie.....	16
4.4	Conclusies vraag en aanbod .....	16
<b>5</b>	<b>Bedrijventerreinen als vestigingslocatie voor innovatieve bedrijvigheid</b>	<b>17</b>
5.1	Bedrijventerreinen huisvesten veel innovatieve banen.....	17
5.2	Diverse innovatieve sectoren op bedrijventerreinen als basis voor veerkrachtige economie .....	18
<b>6</b>	<b>Vestigingsdynamiek</b>	<b>20</b>
6.1	Beperkt aantal bedrijfsverhuizingen naar de regio .....	20
6.2	Start-ups weten Den Haag wel goed te vinden .....	20



# 1 Aanleiding onderzoek

## 1.1 Het belang van werken voor de stad en de regio is groot

Den Haag is een van de meest dichtbevolkte en bebouwde steden met schaarse ruimte. De afgelopen jaren is de ruimte voor bedrijven en het MKB steeds verder onder druk komen te staan mede door transformatie van werkfuncties naar hoofdzakelijk woonfuncties. In aanloop naar de raadsverkiezingen en als input voor de coalitievorming heeft het Haagse Platform Stad daarom gewerkt aan een programma ruimte voor werk. De boodschap van dit programma voor de stad is helder: het tekort aan bedrijfsruimte en ruimte voor het MKB neemt steeds verder toe. In Den Haag moet ook nog worden gewerkt. Zo blijft de stad aantrekkelijk<sup>1</sup>.

In lijn met voorgaande presenteerde wethouder Bruines op 15 maart 2022 de Urgentiebrief bedrijfshuisvesting. Daarin beschrijft zij dat er een tekort is aan ruimte voor bedrijvigheid in Den Haag en de Haagse regio. Dit tekort belemmert de economische groei van stad en regio. Met de Urgentiebrief wil de wethouder meer aandacht vragen voor én het belang van ruimte en banen voor sectoren als bouw, handel en reparatie, installatie, maakindustrie en dergelijke onderstrepen.

De Haagse bedrijventerreinen zijn in directe zin goed voor circa 15% van het totaal aantal banen in Den Haag. In de Haagse regio bedraagt het aandeel banen op een bedrijventerrein circa 20%. In indirecte zin heb je het dan vaak al snel over het dubbele van dit aantal banen. Bedrijventerreinen bieden namelijk vooral plek voor industriële meer stuwende bedrijven, die zorgen voor banen bij andere bedrijven in de keten. De bedrijventerreinen in de Haagse regio worden al intensief benut. De terreinquotiënt (het aantal m<sup>2</sup> dat een baan inneemt) bedraagt circa 136 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat één hectare bedrijventerrein in de Haagse regio ruimte biedt aan circa 75 banen. Ter vergelijking: in de provincie Zuid-Holland bedraagt de gemiddelde terreinquotiënt 160 m<sup>2</sup> (circa 60 banen per hectare). De hectares bedrijventerrein in de Haagse regio behoren daarmee tot de meest intensief gebruikte van de hele provincie (alleen op de Linker Maasoever worden bedrijventerreinen met circa 80 banen per hectare nog intensiever gebruikt).

Daarnaast zijn bedrijventerreinen in zijn totaliteit goed voor circa 40% van het bbp in Nederland en vindt bijna 2/3 van de innovatie plaats bij bedrijven in deze gebieden. Daarmee spelen bedrijventerreinen een essentiële rol in de (lokale) economie. Een stad kan niet zonder haar bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen vormen een belangrijk reservoir van kwetsbare banen voor mensen met een praktische opleiding. Het sociaaleconomisch belang van bedrijventerreinen, zeker voor praktisch opgeleiden in omliggende wijken, is dus groot. Deze bijdrage van bedrijventerreinen aan de inclusieve stad is des te groter omdat juist lager opgeleiden en de lagere inkomens veel afhankelijker zijn van werk dichtbij huis. Scooter- en fietsafstand, circa 10-15 kilometer, is hierbij een veelgebruikte vuistregel.

Juist op bedrijventerreinen komen naast inclusiviteit, de belangrijke transitie rondom energie, klimaat, circulaire economie en digitalisering samen. Hier zitten de bedrijven die huizen moeten verduurzamen. Hier is ruimte voor grootschalige duurzame energieproductie en hier klopt het hart van de circulaire economie en is (milieu)ruimte voor het be- en verwerken van grondstoffen. Voor het toekomstig verdienvermogen en de brede welvaart in de gemeente Den Haag en de Haagse regio is voldoende plek voor bedrijventerreinen dus essentieel.

Bedrijventerreinen zijn broedplaatsen voor innovatie. Innovatieve bedrijven op bedrijventerreinen zijn dagelijks bezig met oplossingen voor bovenstaande maatschappelijke uitdagingen en transitie. Maar

<sup>1</sup> Zie voor een verslag van een bijeenkomst over dit thema en aanbevelingen van het Platform Stad op dit vlak de website: [LINK](#)



naast deze innovatieve bedrijvigheid, huisvesten bedrijventerreinen ook een breed scala aan lokale en regionale bedrijven. Denk hierbij aan functies als reparatie, bakkerijen, aannemers, (stads)logistiek, maakindustrie en dergelijke. Bedrijventerreinen zijn kortom van groot belang voor de stad én het zijn onmisbare schakels in de stadseconomie.

Om ook richting de toekomst voldoende werkgelegenheid te borgen en gezonde en concurrente bedrijventerreinen in Den Haag en regio te hebben, is nu actie nodig. De balans tussen wonen en werken in de regio Haaglanden moet worden hersteld of op zijn minst wat rechter worden getrokken. Ruimte voor bedrijven en het MKB is een regionaal vraagstuk dat vraagt om regionale oplossingen en samenwerkingen.

### REGIONALE STRATEGIE WERKLOCATIES MRDH (2018)

De MRDH heeft een strategie werklocaties opgesteld voor de periode 2019-2030, met daarin regionale programmeringsafspraken tot 2023, onder meer over bedrijventerreinen. Voor de Haagse regio richt de strategie zich met name op het klassiek kleinschalig werkmilieu. Vooral in Den Haag en de directe omgeving is de vraag naar het klassiek kleinschalig werkmilieu hoog. Inzet op het maken van subregionale afspraken en het monitoren van de vraag zijn van belang om tot oplossingen te komen. Daarnaast biedt het stedelijk interactiemilieu door herprofilering (meer functiemenging) en een goede vraaggerichte benadering kansen om de kwalitatieve mismatch op te vangen op andere bedrijventerreinen.



## 1.2 Ruimte voor werken staat onder druk in Den Haag en regio

De grootschalige woningbouwopgave in de regio leidt tot extra druk op de bedrijfsruimtemarkt. De opgave is een actueel thema. Zo moeten er in de regio meer dan 25.000 woningen bij richting 2040. Dat is een forse toename die voor een belangrijk deel in de reeds dichtbebouwde stad moet landen. Daardoor neemt de druk op bedrijventerreinen toe, zeker in de grotere steden. Het vizier is daarbij veelal gericht op de oudere terreinen die dicht tegen de binnenstad of bijvoorbeeld aan het water liggen. Dit zijn aantrekkelijke locaties vanuit woonperspectief, maar veelal ook waardevolle locaties voor verschillende soorten bedrijven: van productiebedrijven tot stadsverzorgende bedrijvigheid en voor ontwikkelingen die in de toekomst hard nodig zijn voor duurzame economische groei, zoals circulaire activiteiten. Er is kortom een groot spanningsveld tussen werken en wonen. Hierbij is de nadruk teveel komen te liggen op het realiseren van zoveel mogelijk woningen en bepaald type werkfuncties zoals winkels in plinten en hoogwaardige kleinschalige kantoren die zich perfect lenen voor functiemenging in woongebieden. De aandacht en ruimte voor werken en het MKB in woongebieden lijkt maar mondjesmaat van de grond te komen. Debatten over functiemenging in woongebieden blijft teveel hangen op discussienota's zoals een recent voorbeeld van de provincie Zuid-Holland over verstedelijking en functiemenging [Verstedelijking - Provincie Zuid-Holland](#).

Transformatie en druk op bedrijventerreinen speelt in Zuid-Holland een grote rol. Het transformeren van bedrijventerreinen leidt tot een toenemende vervangingsvraag en (schuif)ruimte voor uitplaatsing. Dit is de ruimte naar bedrijventerrein die ontstaat door onttrekking van een deel van de huidige voorraad bedrijventerreinen. Bovendien levert de bevolkingsgroei zelf ook extra economische activiteit op. De gemeenten leggen ook nadrukkelijk een koppeling tussen bevolkingsgroei, woningbouw en werkgelegenheidsambities. Daarbij is voldoende arbeidsplaatsen voor praktisch geschoolden belangrijk. Deze vervangingsvraag en vraag door nieuwe economische activiteit leidt tot toenemende druk op de ruimte. De provincie wil dat de woningbouwopgave niet ten koste gaat van de werkgelegenheid in de stad. Dit lijkt helaas vooral papieren werkelijkheid. We zien echter dat een deel van de geplande nieuwbouw binnen de hindercontour van bedrijven is gepland. Uit analyse van de nieuwbouwplannen blijkt dat ca. 40.000 geplande woningen in Zuid-Holland zijn gepland in de hindercontour van ca 400 verschillende bedrijven. Deze bedrijven leveren weer werk, omzet en producten voor andere bedrijven. Over het belang van dit soort bedrijfsketens is weinig bekend laat staan dat er politieke aandacht voor is. In dat kader heeft



de provincie gewerkt aan een discussienotitie verstedelijking en functiemenging. Belangrijke notie daarbij is dat zeker niet alle functies zich laten mengen: functiemening waar kan en scheiden waar moet.

Opmerkelijk is dat ruimte voor werk- en functiemenging zich voornamelijk richt op bedrijventerreinen, terwijl ruimte maken voor bedrijvigheid in woningbouwplannen vaak wordt vergeten. Ontwikkelaars zien mengen nu als risico en als 'moeilijk product' omdat het risicovoller en onbekender is dan rijtjeswoningen en monofunctionele bedrijventerreinen. Het zijn dan ook vooral corporaties die nog wel eens bedrijfsruimtes onder woningen opleveren. Verschillende disciplines moeten meer met elkaar meekijken en sturen op functiemenging. Maak ruimte voor combinatiegebouwen. Hoe woningen gecombineerd kunnen worden met zwaardere bedrijvigheid is al vele malen beschreven en ook uitgevoerd. De praktijk leert dat de oorspronkelijke bedrijvigheid bij transformatie vanwege het prijsverschil vaak niet terug kan keren naar de nieuwe woonwerk-omgeving. Om dat te ondervangen, is er een belangrijke rol voor de overheid weggelegd in het samenbrengen van partijen. Voorgaande zaken worden nog nauwelijks of slechts incidenteel opgepakt. Dat kan bijvoorbeeld door het opzetten van fondsen. Om echt slagkracht te hebben moeten deze voldoende omvang hebben en breed inzetbaar zijn. Een actieve rol van de overheid is hiervoor nodig. Zoals bijvoorbeeld de regeling van de provincie Utrecht, waarbij de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) aan de slag gaat met een (deels) revolverend [fonds](#) om bestaande bedrijventerreinen beter te benutten en te verduurzamen. Een ander voorbeeld is het herstructureringsfonds in de Metropoolregio Eindhoven, waarbij gemeenten gezamenlijk een bijdrage leveren. In de praktijk betekent dit dat de ene gemeente investeert in een bestaand terrein in een buurgemeente.

In de Haagse regio wordt op verschillende manieren samengewerkt, zowel tussen gemeenten onderling als tussen ondernemers op regionale schaal. Dit onderzoek is geen evaluatie van de samenwerkingsverbanden in de regio of hoe deze functioneren. Wel kunnen we vanuit de kennis over andere regio's in Nederland voorbeelden geven van samenwerkingen die in andere regio's goed functioneren. In de Brainport Eindhoven bijvoorbeeld werken gemeenten al jarenlang samen in de vorm van [9voor1](#) (voorheen 1loket). De gemeenten in de regio adviseren bedrijven die ruimte zoeken als ware zij één gemeente. Door gezamenlijk op te trekken streven gemeenten ernaar 'het juiste bedrijf op de juiste plaats' te huisvesten.

Over ruimte voor werken en aandacht voor functiemening in de regio is weinig bekend. Nadruk ligt vooral de regionale bedrijventerreinafspraken en welke gemeenten en terreinen nog ruimte hebben voor bedrijfsvestiging. Onduidelijk is in kwantitatieve en zeker in kwalitatieve zin hoe groot de ruimtevrage is voor werken en het MKB. Over de staat van de bestaande bedrijventerreinen is net als de situatie in de Regio Haaglanden weinig bekend.

### **1.3 Dit onderzoek onderbouwt en ondersteunt de urgentiebrief verder waar dat kan**

Het is evident dat de ruimtebehoefte in de provincie Zuid-Holland groot is. Dit blijkt uit onze recente vastgestelde behoefteprognose (2021). Daarin constateerden we o.a. een tekort naar bedrijfsruimte voor MKB bedrijvigheid. In dit onderzoek maken we een doorvertaling van de behoefteprognose naar de regionale schaal. Hiermee geven we specifiek zicht op de ruimtebehoefte in de regio van Den Haag. Daarmee tonen we het tekort aan bedrijfsruimte op lager schaalniveau aan. Daarnaast geven we inzicht in het huisvestingspatroon van innovatieve bedrijven op bedrijventerreinen. Daarmee benadrukken we nogmaals het belang van bedrijventerreinen voor de (lokale) economische groei en het concurrentievermogen van de regio.

Helaas is geen tot nauwelijks informatie voorhanden over verspreide bedrijvigheid en ruimte voor werk in woningbouw en andere wijkplannen, terwijl hier substantieel ruimte gecreëerd kan worden.

### **1.4 Leeswijzer**

We starten met de conclusies van dit onderzoek. Vervolgens geven we een overzicht van het belang van ruimte voor werken in het bestaande beleid en algemene bronnen. In hoofdstuk vier zoomen we in op de



ruimte vraag in de regio Den Haag<sup>2</sup>. In hoofdstuk vijf en zes leest u meer over innovatieve bedrijvigheid en de vestigingsdynamiek.

---

<sup>2</sup> Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Zoetermeer



# 2 Conclusies: belang van ruimte voor werken voor Den Haag en regio

## Conclusies

Het is evident dat er een tekort aan bedrijfsruimte in Den Haag en haar regio is. Dit blijkt uit onze recente vastgestelde behoefteprognose (2021) en de Urgentiebrief bedrijfshuisvesting die Wethouder Bruines stuurde over de huisvestingsproblematiek. Met name de transformatie van werklocaties naar (monofunctionele) woonwijken leidt tot het oplopende tekort aan bedrijfsruimte. Zo leidt transformatie tot een toenemende vervangingsvraag en groeit het aantal inwoners waarvoor arbeidsplaatsen nodig zijn. In de regio is maar beperkte schuifruimte aanwezig. In de meeste inbreidingsplannen is er te weinig aandacht voor substantiële ruimte voor werken en wanneer deze ambities er zijn, komt deze zoals in de Binckhorst maar moeizaam van de grond.

Uit de verdere verdieping naar de ruimtebehoefte in de Haagse regio blijkt hetzelfde; de ruimtebehoefte in Den Haag en Haagse regio is groot. Zo bedraagt de totale ruimtevraag in het onderzoeksgebied<sup>3</sup> circa 44,9 tot 75,4 hectare tot 2030. Daartegenover staat (slechts) circa 36 hectare hard planaanbod, verspreid over circa tien terreinen in de regio. Dit aanbod bestaat voornamelijk uit kleine aantallen hectares die vaak ook verspreid over het terrein liggen (restkavels). Vestiging van grotere bedrijven (circa 1-2 hectare) is daardoor op veel plaatsen niet meer mogelijk. De kwantitatieve confrontatie leidt tot een tekort van circa 9,0 tot 39,5 hectare tot 2030. Ter vergelijking: de ruimtevraag in het hoge scenario (39,5 hectare) is grofweg gelijk aan de helft van het oppervlakte van de Plaspoelpolder.

Dit tekort aan ruimte voor bedrijvigheid belemmert de economische, sociale en duurzame groei van stad en regio. Bedrijventerreinen vormen een belangrijk reservoir van kwetsbare banen voor mensen met een praktische opleiding. Daarmee zijn bedrijventerreinen van groot sociaaleconomisch belang. Daarnaast zijn bedrijventerreinen dé aangewezen locaties waar de belangrijke transitie rondom energie, klimaat, circulaire economie en digitalisering zichtbaar zijn. Hier zitten de bedrijven die huizen moeten verduurzamen. Hier is ruimte voor grootschalige duurzame energieproductie en hier klopt het hart van de circulaire economie en is (milieu)ruimte voor het be- en verwerken van grondstoffen.

Kortom, voor een toekomstbestendige én veerkrachtige (regionale) economie is het bieden van voldoende ruimte voor bedrijvigheid een must en dan hebben we het nog niet eens over grote tekort aan goedkopere bedrijfsruimte.

## Doorkijk eerste adviezen

We concluderen dat er veel noodzaak is om werk te maken van ruimte voor bedrijvigheid. Op basis van dit onderzoek en ervaringen elders in Nederland formuleren we hiervoor een aantal adviezen.

- Excellente regionale samenwerking, zowel tussen gemeenten en het bedrijfsleven onderling als tussen overheid en georganiseerd bedrijfsleven. In de Haagse regio werken gemeenten al nauw samen, zowel

<sup>3</sup> Gemeenten: Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Zoetermeer



binnen de Haagse regio als in MRDH-verband. Ook het bedrijfsleven is op regionale schaal georganiseerd. Dat is een kenmerk dat we niet op veel plaatsen in Nederland terugzien. Gezien de huidige ruimtelijk-economische opgaven, met veel vraag naar en nauwelijks aanbod van ruimte voor bedrijvigheid lijkt het ons logisch om de huidige samenwerking steeds kritisch tegen het licht te houden en mogelijk op te schalen. Is de samenwerking voldoende om de in dit onderzoek geschetste opgaven het hoofd te bieden? Moet er (nog) meer gebeuren of moeten er zaken anders om beter in te kunnen spelen op wat er ruimtelijk-economisch gezien op de markt afkomt? Is de huidige organisatiegraad van het bedrijfsleven voldoende of kan die nog worden aangescherpt?

- Welke instrumenten zijn er beschikbaar om in voldoende ruimte voor bedrijvigheid te voorzien? Worden alle middelen voldoende gebruikt? Wordt genoeg gebruik gemaakt van het combineren van fondsen rond verduurzaming, klimaatadaptatie, bereikbaarheid, beheer en onderhoud? Zijn er eventueel nieuwe instrumenten toe te passen, zoals fondsen (bijvoorbeeld voor het afdekken van onrendabele toppen voor herontwikkeling)?
- Ondernemers zijn voortdurend bezig met het nemen van investeringsbeslissingen. Om die beslissingen te kunnen nemen is langjarige duidelijkheid dé belangrijkste randvoorwaarde. Duidelijkheid over de (on)mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijf bijvoorbeeld. Een helder kader met keuzes welke ruimte behouden kan blijven helpt daarbij. Dit onderzoek is niet bedoeld om te adviseren over de precieze inhoud of richting van die keuzes. Onderzoek hiernaar kan wel bijdragen aan het formuleren van die keuzes en het opstellen van kaders vanuit het bestuur.





# 3 Belang van werken in bestaand beleid

## 3.1 Overzicht bestaand beleid

Zeker in Den Haag, maar ook in omliggende gemeenten is op papier veel informatie en inspiratie voorhanden te werken aan behoud en meer ruimte voor werken en ruimte voor het MKB. Nadruk ligt mede door de relatief gunstige regionale economische groei op ontwikkeling van nieuwe vaak grotere locaties, het maken van plannen en visies. De daadwerkelijke realisatie blijft achter, laat staan doorpakken met de regionale samenwerking en het maken van concrete afspraken. Voor ons desk research konden we nog geen gebruik maken van het nieuwe Haagse coalitieakkoord. In dit kader hanteren we de urgentiebrief bedrijfshuisvesting van wethouder Bruines als input voor de coalitieakkoorden als kader. Den Haag kampt met een tekort aan allerlei typen werkmilieus en vooral aan een tekort aan meer kleinschalige c.q. goedkope bedrijfsruimte en ruimte voor allerlei typen MKB. Deze brief wordt vooral bevestigd door de recente studie 'de staat van de Haagse economie 2021' van de Haagse Hogeschool. Zorgelijk en onderbelicht is dat zelfstandigen in Den Haag in vergelijking met zelfstandigen in de andere drie grote steden vaker leven met een huishoudinkomen dat langdurig laag is. De krapte op de arbeidsmarkt betreft voornamelijk beroepsgroepen in de sectoren Zorg en Techniek waarbij het extreme tekort met name bij midden en praktisch opgeleiden voorkomt. Er zijn tenslotte enkele Haagse sectoren die vergeleken met de andere drie grootstedelijke regio's nog een significante inhaalslag moeten maken in productiviteit: Industrie, Bouw, Handel en Vervoer en Opslag. Dit vraagt echter vaak om meer ruimte die er in de stad en ook in de regio nauwelijks is. Onderstaand kader beschrijft de kern van de urgentiebrief van 15 maart jl.

*"Evenwichtige groei van de stad is van groot belang voor haar inwoners. In een stad moet gewoond en gewerkt kunnen worden. Bedrijven zorgen voor banen voor inwoners en leveren producten en diensten aan ondernemers en inwoners in de stad. Bedrijventerreinen en bedrijfsruimte in de wijken zijn goed voor ca. 15% van het totaal aantal banen in Den Haag. Er is een tekort aan ruimte voor dit soort bedrijvigheid in Den Haag en de Haagse regio. Vraag en aanbod naar werk is dan ook niet in balans en de markt stagneert. Het tekort aan bedrijfsruimte belemmert de economische groei. Groeiende bedrijven trekken weg door het beperkte aanbod aan fysieke ruimte. Bedrijven die overwegen zich te vestigen in Den Haag, zien daar geregeld van af omdat ze geen geschikte locatie kunnen vinden. Dit heeft zijn weerslag op het aanbod van banen voor alle opleidingsniveaus. De stad groeit maar we lopen banen mis, juist ook voor mensen die dit hard nodig hebben. Met deze brief wil ik op de urgentie wijzen en u op de hoogte brengen van wat de gemeente al doet. Het is echter niet genoeg...*

*Wat is het belang van werken voor de stad en de Hagenaar? Den Haag is in aantal inwoners hard gegroeid de afgelopen jaren en zal in de toekomst blijven groeien. Grofweg zijn er voor elke 10 inwoners 5 banen nodig, en hiervan landt ook een gedeelte op bedrijventerreinen aangezien niet alleen in kantoren, winkels of horeca wordt gewerkt. MKB-bedrijven in de stadsverzorgende bedrijvigheid (reparatie, bakkerijen, aannemers), (stads)logistiek, maakindustrie en dergelijke hebben behoefte aan plekken waar mogelijke overlast niet direct leidt tot klachten van omwonenden. Door voldoende ruimte voor werk, kan de stad profiteren van economische groei. Om te kunnen innoveren en groeien moeten bedrijven niet beperkt worden vanwege een tekort aan bedrijfsruimte. Doorstroming van succesvolle bedrijven naar grotere panden voorkomt dat deze de stad of regio uit trekken. Ook helpt doorstroming en dynamiek in bedrijfsruimte tegen verloedering en veroudering. De groei van het aantal inwoners biedt ook een kans voor groei van werkgelegenheid. Bedrijfsruimte is daarbij extra belangrijk voor praktisch geschoolden".*

Wat betreft bestaande coalitieakkoord in de regio valt op dat belang ruimte voor werken en MKB op papier, in woorden en ambities wordt omarmd. Zo omschrijft het nieuwe college van Zoetermeer de ambities als:



*“Bedrijvigheid is ontzettend belangrijk voor de stad. Lokale bedrijven en ondernemers zorgen niet alleen voor werkgelegenheid in Zoetermeer, maar helpen ook bij leefbaarheid en reuring in onze wijken. Zoetermeer is een fijne stad om te werken of te ondernemen”.* Probleem is dat het uitvoeringsbudget slechts enkele 10.000-en euro bedraagt en onduidelijk blijft welke acties en interventies nodig zijn. Ook hier is sprake van een kloof tussen ambities en daden. Er zal worden gewerkt aan visies en actieplannen, maar daarbij behorend uitvoeringsbudget ontbreekt.

Pijnacker-Nootdorp erkent dan wel dat bedrijvigheid en werkgelegenheid voorwaarden zijn voor een goed functionerende samenleving en een zelfredzame gemeenschap. Nadruk ligt vooral op het actualiseren van de economische visie. Leidschendam-Voorburg uit zich in vergelijkbare bewoordingen: *“Economische bedrijvigheid is onmisbaar in onze gemeente. Het zorgt voor reuring, gezelligheid, levert banen en geld op en draagt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid voor onze inwoners”.*

Uit de analyses blijkt duidelijk dat Rijswijk zich vooral positioneert als vestigingslocatie van de regio. De doelen die de gemeente zich stelt zijn talrijk. De gemeente stelt samenwerking met ondernemers centraal bij het maken van plannen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Tegelijk wordt ingezet op een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigingsklimaat en een sterke betrokken lokale economie. Ook wordt nog ingezet op nieuwe bedrijvigheid via een actief acquisitiebeleid en het ontwikkelen van een aantal locaties. Dit ondanks de al aanwezige schaarste op de markt voor vastgoed en kavels. De Plaspoelpolder (PPP) is een grote locatie met veel belang voor de regio. Daar spelen veel verschillende opgaven: van herstructurering tot nieuwbouw van kantoren/bedrijfsruimte en transformatie. In de huidige plannen blijft het middengebied van de PPP een bedrijventerreinen voor MKB (in dienstverlening en productie). De gemeente wil daar graag aandacht voor bedrijven met een duurzaam bedrijfsprofiel en aandacht voor circulaire economie. Aan de randen van de PPP is ruimte voor het toevoegen van wonen, maar wel in een mix met werken.

Het economisch beleid van Wassenaar gaat vooral in op een kloppend en levendig stadscentrum.

### 3.2 Aanvullend onderzoek

Op basis van nadere analyse van beleidsdocumenten en bijdragen komen de volgende zaken naar voren:

- Het bedrijfsruimte tekort bestaat voornamelijk uit een tekort van kleinschalige c.q. goedkopere bedrijfsruimte (MKB);
- Er is behoefte aan (uitvoerbare en werkbare instrumenten en acties meer kleinschalige bedrijfsruimte in woonwijken en stadscentra;
- Uitbreiding en ontwikkeling en daarmee intensiever en zorgvuldiger ruimtegebruik van bestaande bedrijventerrein wordt als de oplossing gezien. In theorie is veel mogelijk, en er zijn praktijkvoorbeelden waar dit wordt waargemaakt maar vooralsnog vooral op kleine schaal en op basis van particulier initiatief. Het probleem is dat gemeenten niet aan de knoppen zitten maar afhankelijk zijn van particuliere grondeigenaren. Intensivering is daarom een proces van de lange adem en er is veel aandacht, tijd en geld voor nodig. De Utrechtse Provinciale Staten reserveerden €30 miljoen voor het aanpakken van onderbenutting en verduurzaming van bedrijventerreinen: [LINK](#). Op bedrijventerreinen als de Waarderpolder in Haarlem en dichterbij huis, op de Plaspoelpolder in Rijswijk, wordt ook werk gemaakt van intensiever ruimtegebruik.
- Er is opmerkelijk weinig informatie over daadwerkelijke bedrijfsruimtetekort in de regio. Maar als het wel over bedrijfsruimtetekort in de regio gaat, willen gemeenten dit vooral oplossen door betere samenwerking zonder dat duidelijk is hoe men deze samenwerking ziet en opschaalt;
- Opvallend nieuw argument is dat sprake is van verloedering/achterblijvende duurzaamheidsplannen bij bedrijven als gevolg van dit bedrijfsruimte tekort;

Over het tekort van grootschalige bedrijfsruimten komen we te weinig tegen. Opvallend genoeg lijkt het bedrijfsruimte tekort van grootschalige ruimten juist te dalen? (zie figuur 5.9, blz. 61: publicatie-de-staat-van-de-haagse-economie-2021.pdf (dehaagsehogeschool.nl)). Ook wordt er vrij weinig gesproken over het



splitsen van grootschalige bedrijfsruimten, om zo kleinere ruimtes te creëren. Hoewel we dit wel een enkele keer zijn tegengekomen.

In diverse beleidsdocumenten staat een indicatie van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in Den Haag. Zo staat in de Bedrijventerreinenstrategie Den Haag:

*"In de komende tien jaar is er in Den Haag een ruimtevraag van ca. 80.000 tot 115.000 m<sup>2</sup> aan kleinschalige bedrijfsruimten. Het huidige aanbod is net voldoende voor de gewenste frictieleegstand. Dit betekent dat er op korte termijn al een tekort ontstaat." "Tot 2026 is er behoefte aan een bandbreedte van 250.000 tot 450.000 m<sup>2</sup> extra bedrijfsruimte, waarvan ten minste 175.000 m<sup>2</sup> op de bestaande bedrijventerreinen kan worden toegevoegd (Bedrijventerreinenstrategie Den Haag)." en weer een ander.*

*"Voor kleinschalige bedrijfsruimtes bestaat tot en met 2026 een behoefte aan circa 30.000 tot 50.000 m<sup>2</sup> (Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte), te realiseren op de bedrijventerreinen en op kleinschalige locaties in de stadsdelen."*

*"Circa 40% van de ruimtevraag betreft bedrijfsruimte in het kleinere segment van 50 tot 200m<sup>2</sup>, met name rondom het centrum en aan de rand van woongebieden (binnenstedelijk). Het gaat om units voor zzp'ers en het kleinbedrijf."*

*"Ongeveer 60% van de ruimtevraag betreft grotere units (201-500 m<sup>2</sup>). Deze vraag komt vooral vanuit MKB-bedrijven (veelal bouw, productie en handel). Zij zoeken veelal een functioneel tot representatief pand met een gedeelte kantoor, op locaties aan de rand van de stad of op bedrijventerreinen met goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte."*

De focus in de beleidsstukken ligt wel degelijk (gedeeltelijk) op het toevoegen van (kleinschalige) bedrijfsruimten voor het MKB. Hierbij richt de strategie zich met name op het verdichten en het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen. De volgende vijf komen hiervoor in aanmerking:

- Tot 40.000m<sup>2</sup> extra op ZKD
- Tot 10.000m<sup>2</sup> extra op de Fruitweg
- Tot 5.000m<sup>2</sup> op de Uitenhagestraat5
- Tot 10.000m<sup>2</sup> op het Forepark
- Tot 15.000m<sup>2</sup> op de Westvlietweg"

Hoewel de ruimtevraag van 80.000 m<sup>2</sup> uit de beleidsdocumenten afwijkt<sup>4</sup> van de indicatieve prognose in het volgende hoofdstuk, komt de noodzaak en urgentie om (kleinschalige) bedrijfsruimte voor het MKB te realiseren overeen. De aangewezen terreinen voor de verdichtingsopgave zijn over het algemeen binnenstedelijke terreinen met kleinschalige en middelgrote bedrijven met een verzorgende functie voor Den Haag. Dit zijn – op basis van een quick scan – geschikte locaties om extra bedrijfsruimte te ontwikkelen. Wel is een verdere verdieping naar deze terreinen noodzakelijk om de daadwerkelijke verdichtingspotentie in beeld te brengen. Er is nog weinig informatie en budget beschikbaar om voorgaande veelbelovende ruimtelijk economische ambities om te zetten in daden.

---

<sup>4</sup> Het is verschil mogelijk te verklaren doordat de raming in de beleidsdocumenten - naast de WLO scenario's – ook een bevolkingsgroei van 50.000 (doelstelling gemeente Den Haag) mee rekent. Hierdoor is de vraag naar bedrijventerreinen hoger

# 4 Behoeftte aan bedrijventerreinen

## 4.1 Kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen

We geven in deze paragraaf op *indicatieve*<sup>5</sup> wijze inzicht in de (toekomstige) kwantitatieve ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de Haagse regio. Dit doen we door de provinciale behoefteprognose bedrijventerreinen (vastgesteld in september 2021) te vertalen naar het schaalniveau van de Haagse regio.

De Werkgelegenheidsontwikkeling vormt de belangrijkste parameter in de raming. Hierbij wordt uitgegaan van de scenario's hoog en laag van Welvaart en Leefomgeving (WLO), opgesteld door het Centraal Planbureau (CPB) en PBL (2015). De twee werkgelegenheidsscenario's vormen kortom de basis voor de indicatieve doorvertaling van de ruimtevraag op bedrijventerreinen voor de Haagse Regio. We kijken hierbij eerst naar de uitbreidingsvraag. Dit is de vraag naar extra bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd.

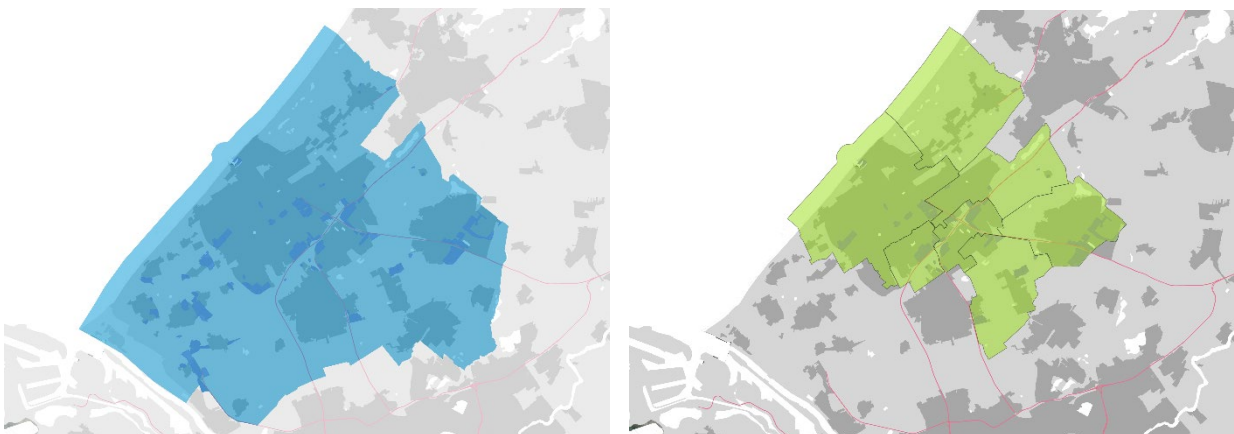
### 75 WERKENDE PERSONEN PER HECTARE

Uit de analyse volgt de ruimtebehoefte. Dit is een inschatting van de benodigde ruimte (in hectares) die (nieuwe) bedrijven in de Haagse regio nodig hebben. Tegelijkertijd ontstaat hierdoor een beeld van (nieuwe) potentiële arbeidsplekken. Momenteel werken circa 75 personen op één hectare bedrijventerrein.

### Uitbreidingsvraag in onderzoeksgebied: circa 29,9 tot 60,4 hectare in periode 2022 t/m 2030

In de provinciale prognose bestaat de Haagse Regio uit een tweetal subregio's: de Haagse Regio Midden en de Haagse Regio Oost. Figuur 1 toont de gehele Haagse regio (zie linker kaartbeeld). We hanteren in deze analyse dezelfde indeling van regio's. Dit betekent dat we zowel een vertaling maken voor de gemeenten in de Haagse Regio Midden als Oost. Gezamenlijk vormt dit de ruimtevraag in het afgebakende onderzoeksgebied (zie rechter kaartbeeld).

**Figuur 1: Haagse Regio (L) en onderzoeksgebied (R)**



Bron: Stec Groep, 2022

<sup>5</sup> Indicatief omdat er altijd afwijkingen kunnen zijn als ramingen naar een lager ruimtelijk schaalniveau worden vertaald.



Om de prognose van bedrijventerreinen in de Haagse Regio Midden en Oost te vertalen naar het ruimtelijk onderzoeksgebied<sup>6</sup>, baseren we ons op de onderstaande drie parameters:

1. **Aandeel uitgifte bedrijventerreinen:** In de periode 2004 t/m 2020 (17 jaar) is er in de Haagse Regio Midden bijna 49,2 hectare nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Hiervan werd circa 37 hectare uitgegeven binnen het onderzoeksgebied (IBIS, 2021). Hiermee is het aandeel van het ruimtelijk gebied binnen Haagse Regio Midden op basis van recente uitgifte circa 75%. In de periode 2004 t/m 2020 (17 jaar) is er in de Haagse Regio Oost bijna 54,9 hectare nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Hiervan werd circa 42,9 hectare uitgegeven binnen het onderzoeksgebied (IBIS, 2021). Hiermee is het aandeel van het ruimtelijk gebied binnen Haagse Regio Oost op basis van recente uitgifte circa 78%.
2. **Aandeel voorraad bedrijventerreinen:** De totale (netto uitgegeven) bedrijventerreinenvoorraad in de Haagse Regio Midden is circa 613 hectare. Hiervan ligt circa 413 hectare binnen het ruimtelijk onderzoeksgebied. Hiermee is het aandeel van het ruimtelijk gebied binnen Haagse Regio Midden op basis van de totale bedrijventerreinenvoorraad circa 67%. De totale (netto uitgegeven) bedrijventerreinenvoorraad in de Haagse Regio Oost is circa 365 hectare. Hiervan ligt circa 266 hectare binnen het ruimtelijk onderzoeksgebied. Hiermee is het aandeel van het ruimtelijk gebied binnen Haagse Regio Midden op basis van de totale bedrijventerreinenvoorraad circa 73%.
3. **Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen:** In totaal werken er in de regio Haagse Regio Midden 57.690 personen op een bedrijventerrein (KvK Regiodata o.b.v. LISA, 2020). Binnen het ruimtelijk onderzoeksgebied werken circa 43.990 personen op een bedrijventerrein. Hiermee is het aandeel van het ruimtelijk gebied binnen Haagse Regio Midden op basis van de werkgelegenheid circa 76%. In totaal werken er in de regio Haagse Regio Oost 22.135 personen op een bedrijventerrein (KvK Regiodata o.b.v. LISA, 2020). Binnen het ruimtelijk onderzoeksgebied werken circa 19.135 personen op een bedrijventerrein. Hiermee is het aandeel van het ruimtelijk gebied binnen Haagse Regio Oost op basis van de werkgelegenheid circa 86%.

Op basis van bovenstaande parameters schatten we het aandeel van het ruimtelijk onderzoeksgebied binnen de regionale bedrijventerreinenprognose (Haagse Regio Midden) indicatief op circa 73%. Uitgaande van een totale verwachte uitbreidingsvraag van 33 tot 67 hectare in de Haagse Regio Midden, betekent dit een verwachte vraag in het onderzoeksgebied binnen de Haagse Regio Midden *van circa 19,2 tot 38,9 hectare in de periode 2022-2030*. Voor het onderzoeksgebied – vallend binnen de Haagse Regio Oost – schatten we de indicatieve ruimtevraag in op 10,7 tot 21,5 hectare. De totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in het gehele onderzoeksgebied in de periode 2022 t/m 2030 bedraagt kortom circa 29,9 tot 60,4 hectare.

### Vervangingsvraag

We verwachten een maximale vervangingsvraag van circa 15 hectare in het onderzoeksgebied. Deze inventarisatie is uitgevoerd ten tijde van het opstellen van de provinciale behoefteprognose en betreft dus altijd een momentopname. Deze vervangingsvraag komt voort uit de beoogde transformatie van De Binckhorst in Den Haag naar een gemengd woon-werkgebied. Deze transformatie is opgenomen in de behoefteprognose bedrijventerreinen Zuid-Holland. Als in de toekomst meer bedrijventerreinen voor transformatie in aanmerking komen neemt de vervangingsvraag toe.

**Tabel 1: Vervangingsvraag Haagse Regio**

Indicatie start uitvoering	Verwachte periode vervangingsvraag	Indicatie vervangingsvraag in netto hectare
0 tot 5 jaar	2021 t/m 2030	15,0 ha
5 tot 10 jaar	2031 t/m 2040	0,0 ha
Na 10 jaar of onbekend	na 2040	0,0 ha
<b>Totaal</b>		<b>15,0 ha</b>

Bron: Stec Groep, 2021

<sup>6</sup> Gemeenten: Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar en Zoetermeer

### Kwalitatieve vraag

De uitbreidingsvraag en vervangingsvraag naar bedrijventerreinen bedraagt circa 44,9 tot 75,4 hectare binnen het onderzoeksgebied t/m 2030. Op basis van de behoefte-raming bedrijventerreinen geven we een inschatting naar de kwalitatieve verdeling van de ruimte-vraag naar type werkmilieu.

**Tabel 2: Kwalitatieve vraag**

Werkmilieu ▼	Marktgebied ►	Onderzoeksgebied
Gemengd stedelijk		3,0 tot 7,5
Campus		1,8 tot 3,0
Regulier		10,3 tot 20,5
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		24,9 tot 36,5
Grootschalige productie (HMC)		5,5 tot 8,0
<b>Totaal</b>		<b>44,9 tot 75,4</b>

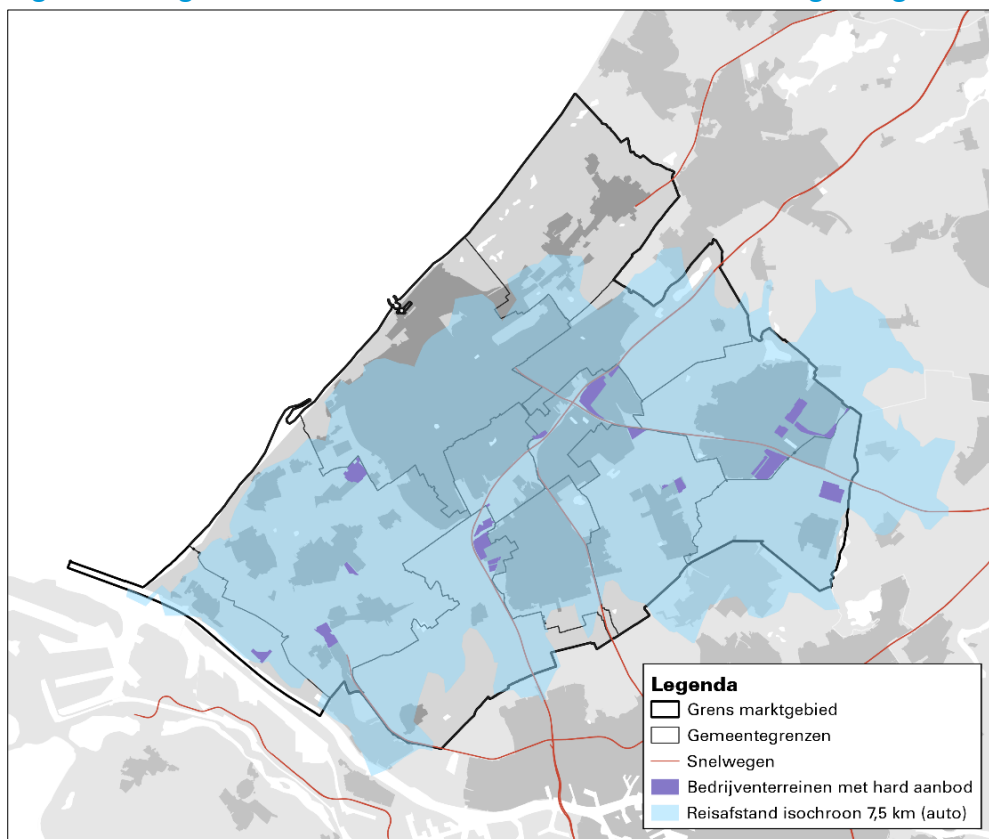
Bron: Stec Groep, 2021

## 4.2 Kwantitatief en kwalitatief aanbod

### Kwantitatief aanbod

In het onderzoeksgebied bedroeg het totale (harde) planaanbod op 1 januari 2021 circa 35,9 hectare (zie kaart hieronder en tabel 3 voor de locatie van het aanbod). Dit zijn plannen die al zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. We constateren dat het aanbod snel opdroogt in vrijwel de hele Haagse Regio. Het gebrek aan aanbod in Den Haag valt daarbinnen nog eens op (zie onderstaand figuur). Verder zijn er ook geen zachte plannen bekend, wat zorgt voor een rem op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

**Figuur 2: Geografische beschikbaarheid van 'lokaal' aanbod Haagse Regio**



Bron: IBIS, 2020. Bewerking Stec Groep

Onderstaand overzicht toont het aanbod per gemeente per bedrijventerrein:

**Tabel 3: Aanbod bedrijventerreinen per gemeente**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha per 1-1-2021
Den Haag	Forepark	1,6
Den Haag	Hoorndijk	1,6
Den Haag	Middenweg	3,5
Pijnacker-Nootdorp	BP Heron	3,3
Pijnacker-Nootdorp	Boezem Oost	5,0
Pijnacker-Nootdorp	Boezemvaart	1,6
Rijswijk	't Haantje*	5
Zoetermeer	Lansinghage	2,8
Zoetermeer	Oosterhage	7,7
Zoetermeer	Rokkeveen Oost	1,7
Zoetermeer	Zoeterhage	2,1
Totaal aanbod > 1 ha		35,9

Lokale bedrijven uit Den Haag zijn aangewezen op locaties aan de rand van Den Haag maar vooral verder weg in de overige gemeenten in de regio (zie figuur 2). Dit is een onwenselijke situatie. In wijk- en gebiedsvisie wordt nauwelijks substantiële ruimte gereserveerd en gecreëerd. Vrijwel al het aanbod dat nog resteert gaat om kleine aantallen hectares die vaak ook verspreid over het terrein liggen (restkavels). Vestiging van grotere bedrijven (circa 1-2 hectare) is daardoor op veel plaatsen niet meer mogelijk.

#### Kwalitatief aanbod

Het aanbod bedrijventerreinen binnen het segment gemengd stedelijk bedraagt circa 8,8 hectare. Daarvan is circa 1,6 volledig geschikt. Het overige aanbod voldoet aan de belangrijkste markttechnisch gestelde eisen vanuit de doelgroep. In Den Haag is het aanbod bedrijventerrein binnen het segment gemengd stedelijk laag.

Tegelijkertijd is het aanbod 'regulier' bedrijventerrein binnen het onderzoeksgebied groter. Zowel in Den Haag als in de andere gemeente is geschikt aanbod beschikbaar. Daarentegen is binnen het segment 'grootschalige distributie' geen aanbod in het onderzoeksgebied beschikbaar. Binnen het segment 'grootschalige productie' voldoet enkel De Boezem Oost markttechnisch aan de eisen die de doelgroep stelt aan een vestigingslocatie.

**Tabel 4: Hard planaanbod (>1 ha.) onderzoeksgebied en beoordeling type werkmilieus**

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar in ha per 1-1-2021	Gemengd stedelijk	Regulier	Grootschalige distributie	Grootschalige productie
Den Haag	Forepark	1,6	✓	✓	✗	–
Den Haag	Hoorndijk	1,6	✗	✓	✗	✗
Den Haag	Middenweg	3,5	–	✓	✗	✗
Pijnacker-Nootdorp	BP Heron	3,3	✗	✓	✗	–
Pijnacker-Nootdorp	Boezem Oost	5,0	✗	✓	✗	✓
Pijnacker-Nootdorp	Boezemvaart	1,6	✗	✓	✗	–
Rijswijk	't Haantje*	5	✓	✓	✗	–
Zoetermeer	Lansinghage	2,8	–	✓	✗	✗
Zoetermeer	Oosterhage	7,7	✗	✓	✗	✗
Zoetermeer	Rokkeveen Oost	1,7	✓	✓	✗	✗
Zoetermeer	Zoeterhage	2,1	✓	✓	✗	–
Totaal aanbod > 1 ha		35,9	8,8 ha 1,6 ha	31,0 ha 4,9 ha	0,0 ha 0,0 ha	5,0 ha 0,0 ha

\* Niet direct beschikbaar.

Bron: behoefteprognose bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland, 2021



### 4.3 Kwantitatieve en kwalitatieve confrontatie

#### Kwantitatieve confrontatie

De totale ruimtevraag in het onderzoeksgebied bedraagt circa 44,9 tot 75,4 hectare tot 2030. Het onderzoeksgebied beschikt over circa 36 hectare hard planaanbod. De kwantitatieve confrontatie leidt tot een tekort van circa 9,0 tot 39,5 hectare tot 2030.

#### Kwalitatieve confrontatie

Uit de kwalitatieve confrontatie concluderen we voor het onderzoeksgebied het volgende:

- **Gemengd stedelijk** planologisch gezien is er voldoende geschikt aanbod voor dit werkmilieu. Echter, een deel van het aanbod is niet direct beschikbaar ('t Haantje). Bovendien zien we dat er helemaal geen geschikt aanbod is in Den Haag, de grootste stad in dit marktgebied. Eén van de meest aantrekkelijke bestaande werkmilieus (Binckhorst) wordt (gedeeltelijk) getransformeerd naar wonen.
- **Regulier**: Een aanzienlijk deel van vraag (circa 10,3 tot 20,5 hectare) tot 2030 zal naar regulier gemengde bedrijventerreinen zijn. Er is circa 31,0 hectare aanbod van dit type terrein. Daarmee voorziet het aanbod in de vraag. Wel merken we daarbij op dat een deel van dit aanbod waarschijnlijk ingevuld gaat worden door grootschalige distributie en/of productie. Ook valt op dat in een stad als Den Haag nauwelijks aanbod meer is aan regulier bedrijventerrein. Bovendien is het aanbod zeer versnipperd. Vestiging van grotere bedrijven (circa 1-2 hectare) is daardoor op veel plaatsen niet meer mogelijk
- **Grootschalige distributie**: De vraag tot 2030 bestaat voor circa 24,9 tot 36,5 hectare uit vraag naar grootschalige distributie. In Den Haag is dit aanbod niet beschikbaar. Er is kortom sprake een mismatch tussen vraag en aanbod. In het WLO hoog scenario is er een tekort aan geschikt aanbod voor dit werkmilieu.
- **Grootschalige productie**: voor dit werkmilieu is er een tekort aan geschikt aanbod aanwezig om in de vraag te voorzien.

### 4.4 Conclusies vraag en aanbod

De Haagse regio heeft te maken met een tekort aan bedrijventerreinen. De vraag is aanzienlijk, maar daar tegenover staat een beperkt (en soms ongeschikt) aanbod. Het huidige aanbod ligt verspreid over circa tien terreinen in de regio. Verder is het aanbod op de terreinen versnipperd (restkavels). Het is daarom de vraag of bedrijven ook echt daar kunnen landen. Het daadwerkelijke geschikte aanbod ligt dus hoogstwaarschijnlijk lager dan uit de inventarisatie blijkt. De ruimtevraag en het aanbod liggen kortom verder uit elkaar.

Kwalitatief constateren we dat er geen ruimte voor grootschalige distributie is. Voor regulier aanbod bedrijfsruimte is nog beperkt aanbod beschikbaar, maar dit is zeer versnipperd. Dit is voor stadsverzorgende bedrijvigheid die zich in of nabij de stad moet vestigen een belangrijk knelpunt. Het is belangrijk om bij eventuele nieuwe ontwikkelingen van bedrijventerreinen in de regio de positie van stadsverzorgende bedrijven goed naar voren te blijven brengen. Er is veel vraag vanuit grootschalige bedrijvigheid die vaak per definitie een (boven)regionaal verzorgingsgebied heeft. Als er nog hectares beschikbaar komen in de regio zal het naar verwachting niet om grote aantallen hectares gaan. Er kan zich een situatie voordoen dat er op bijvoorbeeld tien hectare nieuw aanbod één groot bedrijf landt van buiten de regio met een bovenregionale functie. Terwijl op diezelfde hectares misschien wel tien stadsverzorgende bedrijven zouden kunnen landen. We hebben geen oordeel over de wenselijkheid van het een of het ander (dit onderzoek is daar ook niet op gericht) en uiteraard zijn tussenvormen ook mogelijk, maar pleiten wel voor het maken van een onderbouwde keuze en selectiviteit en op basis van een visie zorgvuldig omgaan met eventuele ruimte die nog ter beschikking van bedrijven komt.



# 5 Bedrijventerreinen als vestigingslocatie voor innovatieve bedrijvigheid

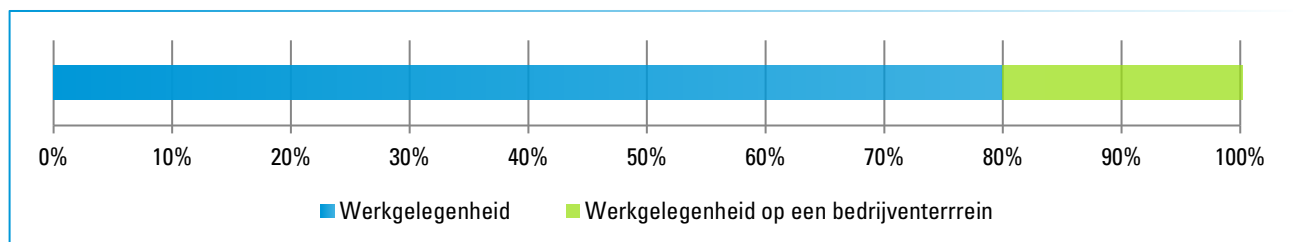
## 5.1 Bedrijventerreinen huisvesten veel innovatieve banen

Naast simpelweg vraag en aanbod, is het uiteraard ook van belang om te weten wat voor bedrijven er op bedrijventerreinen gevestigd zijn. Zo brengen we met data van Innovatiespotter de innovatieve bedrijven en werkgelegenheid in kaart. Daarmee gaan we kortom in op de kwaliteit van banen op bedrijventerreinen

### Innovatieve bedrijvigheid

Kijken we specifiek naar innovatieve bedrijven, dan valt op dat circa 20% van de totale werkgelegenheid zich bij innovatieve bedrijven bevindt<sup>7</sup>. Dit betekent echter niet dat al deze banen ook daadwerkelijk betrokken zijn bij innovatie: binnen deze bedrijven is een gedeelte van het personeel actief bezig met innovatie, waarbij ook een groot deel van het personeel hier niet actief bij betrokken is (denk aan administratief personeel, productiepersoneel etc.).

**Figuur 3: Totale werkgelegenheid inclusief werkgelegenheid op bedrijventerreinen**



Bron: Stec Groep, 2021

### VOORBIJ DE SBI CODERING: CLUSTERS VAN (INNOVATIEVE) BEDRIJVEN REAL TIME IN BEELD

Innovatiespotter heeft een robuuste werkwijze ontwikkeld waarmee startups en bestaande bedrijven die actief zijn in deze clusters/topsectoren opgespoord kunnen worden. Dagelijks worden online gegevens over twee miljoen bedrijven



<sup>7</sup> Online Innovatiespotter vindt met AI (Artificial Intelligence) bedrijven die actief zijn op het gebied van innovatie, technologie en duurzaamheid. Innovatiespotter ontsluit deze bedrijven, geeft inzicht in innovatietrends en onderbouwt die met data. Innovatiespotter is gespecialiseerd in het opsporen van creatieve, innoverende bedrijvigheid en is daarin veel nauwkeuriger dan op basis van de 'standaard' SBI codering kan worden gedaan (die de basis vormt voor het vestigingenregister/LISA). Dagelijks worden door Innovatiespotter online gegevens verzameld over twee miljoen bedrijven in Nederland. Bronnen voor de analyse zijn websites, rapporten, roadmaps, nieuwsberichten, en de analyses en onderzoeken van de topsectoren zelf. Maar ook subsidieregisters, overzichten van investeerders, awards en nominaties, incubators, octrooidatabases en netwerken waarin de bedrijven actief zijn.

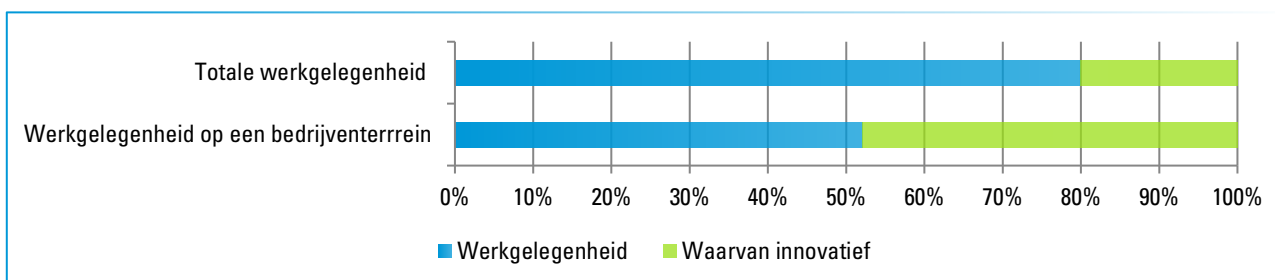


in Nederland door Innovatiespotter verzameld. Een team van data scientists analyseert deze gegevens met hulp van Big Data en Machine Learning en clustert de resultaten bij allerlei (topsector)thema's. Bronnen voor de analyse zijn de websites van bedrijven, rapporten, roadmaps, nieuwsberichten, alsmede de analyses en onderzoeken van de topsectoren zelf. Maar ook netwerken waarin de bedrijven actief zijn, regelingen waarvan zij gebruik maken, et cetera.

Het grote voordeel van deze werkwijze is dat deze veel secuurer en completer is dan een traditionele clusteranalyse gebaseerd op SBI-codes. De SBI-analyse laat cross-sectorale activiteiten niet zien terwijl onze gezamenlijke analyse met Innovatiespotter dat wél kan.

Op bedrijventerreinen is het aandeel innovatieve werkgelegenheid bij innovatieve bedrijven aanzienlijk hoger. Circa 48% van alle banen op bedrijventerreinen in de Haagse regio bevindt zich bij een innovatief bedrijf. De bedrijventerreinen spelen daarmee een belangrijke rol in het huisvesten van innovatieve bedrijvigheid én werkgelegenheid. Ruimte bieden aan (innovatieve) bedrijven op bedrijventerreinen is kortom van essentieel belang om het innovatief vermogen van de regio te behouden en te versterken, én daarmee de (economische) concurrentiepositie van de Haagse regio te borgen. Het niet (meer) kunnen huisvesten van (innovatieve) bedrijvigheid zet een rem op verdere ontwikkeling.

**Figuur 4: Innovatieve werkgelegenheid afgezet tegen totale werkgelegenheid (op bedrijventerreinen)**



Bron: Innovatiespotter, 2022. Bewerking: Stec Groep

## 5.2 Diverse innovatieve sectoren op bedrijventerreinen als basis voor veerkrachtige economie

Op de bedrijventerreinen in de regio zijn bedrijven uit diverse innovatieve sectoren actief. We maken onderscheid in 6 sectoren, namelijk: Agrifood, Circulair, Energie, Health, High Tech en ICT. De ICT sector is qua aantal bedrijven het grootst. Dit komt met name door de grote concentratie aan IT & Security-gerelateerde organisaties in Den Haag. Denk hierbij aan organisaties zoals: The Hague Security Delta (HSD), The Hague Tech (THT) en Yes!Delft. De ruimtelijke voetafdruk en de locaties per sector staan in tabel 4.

De regio, en in het bijzonder de gemeente Den Haag streeft naar een veerkrachtige economische structuur. Daarbij is diversiteit in innovatieve sectoren waardevol. We stellen vast dat de bedrijventerreinen in de regio een belangrijke rol spelen in het huisvesten van diverse innovatieve sectoren. Daarmee dragen de terreinen in de regio bij aan een veerkrachtige economische structuur.

Door voldoende ruimte voor werk, kan de stad profiteren van economische groei. Om te kunnen innoveren en groeien moeten bedrijven niet beperkt worden vanwege een tekort aan bedrijfsruimte. Doorstroming van succesvolle bedrijven naar grotere panden voorkomt dat deze de stad of regio uit trekken.



**Tabel 5: Innovatieve bedrijvigheid per sector**

Agrifood	Circularir	Energie
<p>Grote innovatieve Agrifood bedrijven zijn vooral op bedrijventerreinen in het Westland te vinden. Op plekken elders in de regio is een concentratie minder zichtbaar. Tussen de innovatieve Agrifood bedrijven zitten enkele grote bedrijven met veel werknemers. Denk aan bedrijven zoals Aweta.</p>	<p>Grote innovatieve Circulaire bedrijven zijn centraal in de regio op bedrijventerreinen te vinden. Denk bij het thema Circularir aan bedrijven zoals Emerson Electric Nederland B.V. Het thema Circularir overlapt in de regio vaak met High Tech en Energie.</p>	<p>Innovatieve Energie bedrijven zijn verspreid door de regio op bedrijventerreinen te vinden. Denk aan bedrijven zoals Fugro Nederland B.V. Het thema Energie overlapt in de regio vaak met High Tech.</p>
Health	High Tech	ICT
<p>Meerdere innovatieve health bedrijven zijn op bedrijventerreinen in Rijswijk en Zoetermeer te vinden. Naast enkele grote bedrijven zien we een aantal Health startups in de regio. Denk verder bij Health aan bedrijven zoals Siemens Healthineers Nederland en AstraZeneca.</p>	<p>High Tech is het grootste innovatieve thema op bedrijventerreinen in de regio. Op veel bedrijventerreinen in de regio zijn innovatieve High Tech bedrijven te vinden, ook op de kleinere bedrijventerreinen. Denk bij High Tech aan bedrijven zoals Huawei Technologies (Netherlands), KONE en Inmarsat Solutions.</p>	<p>Meerdere innovatieve ICT bedrijven zijn op bedrijventerreinen in Rijswijk en Zoetermeer te vinden. Deze bedrijven zijn gemiddeld iets kleiner van omvang in vergelijking met bijvoorbeeld innovatieve High Tech bedrijven. Denk bij ICT aan bedrijven zoals BitDefender Holding en DXC Technology.</p>

Bron: Innovatiespotter, 2022. Bewerking: Stec Groep



# 6 Vestigingsdynamiek

De bedrijfsruimtemarkt in de Haagse Regio is krap, zo blijkt uit bovenstaande hoofdstukken. Dit heeft zijn weerslag op de bovenregionale bedrijfsverplaatsingen. In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de vestigingsdynamiek, type bedrijven dat wel ruimte vindt en wat de gevolgen zijn van de krappe bedrijfsruimtemarkt op de magneetwerking van de Haagse regio.

## 6.1 Beperkt aantal bedrijfsverhuizingen naar de regio

Het aantal bedrijfsverhuizingen naar het onderzoeksgebied is relatief laag. In onze Database Locatiebeslissingen (DLN) zien we sinds 2017 ongeveer 130 verhuizingen. Het merendeel (78%) van de verhuisde bedrijven vestigde zich in een kantoorpand. Tegelijkertijd zien we dat circa 17% van de nieuwe vestigers zich in een bedrijfsruimte vestigde.

### DATABASE LOCATIEBESLISSINGEN

In onze Database Locatiebeslissingen (DLN) houden we al ruim 20 jaar de vestigingsdynamiek van bedrijven in Nederland bij. Deze unieke database geeft o.a. zicht op verhuisbewegingen, locatiekeuze en opkomende (nieuwe) economieën. Zo constateren we bijvoorbeeld – op basis van de DLN – dat modulaire bouw de laatste drie jaar een enorme vlucht nam in Nederland

Voornamelijk bedrijven/organisaties actief in Dienstverlening en ICT en Overheid vestigde zich in een kantoorpand. Bedrijfsruimtes zijn voornamelijk gevuld met bedrijven binnen de Logistiek en Groothandel sector. Dit zijn herkenbare (landelijke) trends in de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt.

Met name de vestigingsdynamiek in de bedrijfsruimtemarkt is kortom beperkt in de regio. Dit wil niet zeggen dat de regio in zijn totaliteit geen aantrekkelijke vestigingslocatie (meer) is. Door het beperkte beschikbare aanbod zit de bedrijfsruimtemarkt (gedeeltelijk) op slot. Dit zien we met name terug bij bedrijven die grootschalige kavels en/of een hoge toegestane milieucategorie vragen. Bedrijven zien kortom geregeld af om zich in Den Haag of de regio te vestigen. Dit heeft gevolgen voor de werkgelegenheid in regio. De bevolking groeit sterk, maar door het niet kunnen huisvesten van nieuwe bedrijven stijgt het aanbod van banen niet (voldoende) mee.

Indirect heeft het beperkte aanbod invloed op de magneetwerking van de regio. Het effect waarbij agglomeraties van bedrijven andere bedrijven aantrekken is/zal minder zichtbaar worden/zijn in de regio. De vestigingsdynamiek, en daarmee de magneetwerking zal kortom verder stagneren naarmate het aanbod minder wordt.

## 6.2 Start-ups weten Den Haag wel goed te vinden

Recent publiceerde de Europese Commissie een ranglijst met aantrekkelijke steden voor startende ondernemers. Daarin is Den Haag één van de snelle groeiers. Programma's zoals ImpactCity lijken kortom hun vruchten af te werpen. Den Haag biedt als ImpactCity een breed scala aan kansen en diensten aan ondernemers om zo het innovatief vermogen verder te laten groeien.

De Binckhorst en het voormalig Ministerie van Sociale Zaken zijn broedplaatsen waar start-ups terecht kunnen. Dit zijn locaties met gedeelde faciliteiten en werkruimtes. Kortom, locaties waar startende bedrijven kunnen pionieren. Om verder te kunnen innoveren en groeien krijgen bedrijven op termijn een andere ruimtebehoefte. Dit vatten we in onderstaand schema samen.



**Figuur 5: Levenscyclus bedrijven/activiteiten**



Bron: Stec Groep, 2022

Om innovatieve bedrijven in de regio vast te houden is voldoende, geschikt bedrijfsruimte nodig. Het aanbieden van voldoende bedrijfsruimte stimuleert verdere doorstroming van succesvolle bedrijven. Hiermee wordt de kans verkleind dat bedrijven uit de stad of regio trekken.