

Aan Provinciale Staten

DATUM	10-9-2021	NUMMER PS	Voegt de griffie toe
DOMEIN	SLO	COMMISSIE	BEM
STELLER	Toon Verschuren	TELEFOONNUMMER	063614476
NUMMER	822B3273	PORTEFEUILLEHOUDER	Strijk

Onderwerp Statenbrief:

MKBA Intensivering en verduurzaming bedrijventerreinen

Voorgestelde behandeling:

Ter informatie

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting

Naar aanleiding van vragen tijdens een tweetal informatiesessies en behandeling van de kadernota over het onderwerp Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen, hebben we de afgelopen zomer een maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA) laten uitvoeren. Daardoor was het niet mogelijk om binnen de reguliere termijn dit stuk toe te sturen, maar aangezien de boodschap ondersteunend is aan alle eerder verspreide informatie, hopen wij dat u onze excuses hiervoor zult willen accepteren.

Op hoofdlijnen laat het onderzoek zien dat er tegenover de forse investeringen in de intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen, ook aanzienlijke maatschappelijke baten staan. Deze baten overstijgen in de twee intensiverings- en verduurzamingsscenario's (ambitieniveaus/projectalternatieven) van OMU, zelfs ruimschoots de kosten. De positieve saldi van de twee intensiverings- en verduurzamingsscenario's (ambitieniveaus/projectalternatieven) zijn aanzienlijk positiever dan het kleine negatieve saldo van het scenario om vooral nieuwe bedrijventerreinen aan te leggen. Kortom: intensivering en verduurzaming van bestaande werklocaties in combinatie met gedeeltelijke (beperkte) aanleg van nieuwe bedrijventerreinen heeft een hoger maatschappelijk rendement dan het uitsluitend ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen en het (grotendeels) ongemoeid laten van verouderde werklocaties.

Inleiding

Op 15 en 22 september a.s. volgt behandeling van het statenvoorstel Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen in Provinciale Staten. De MKBA dient als mede onderbouwing bij het statenvoorstel, maar is niet noodzakelijk om het statenvoorstel te kunnen behandelen. In het statenvoorstel staat uitgebreid beschreven welke belangen de voorgestelde aanpak dient. De MKBA plaatst de voorgestelde, aanzienlijke investeringen in intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen in perspectief met nog grotere maatschappelijke baten. De intensivering- en verduurzamingsopgave vergt forse investeringen in de komende 10-15 jaar. Deze investeringen bestaan uit een benodigd investeringsvermogen van maximaal € 109 miljoen en € 117 miljoen aan onrendabele investeringen (behorende bij ambitieniveaus 1 en 2 uit het plan van de OMU). Ondanks de onrendabele top zet het plan van OMU in op economische, ecologische en sociaal-ruimtelijke opbrengsten. Samen vormen deze opbrengsten de maatschappelijke baten. De Provincie Utrecht, als enig aandeelhouder van de OMU, heeft Ecorys gevraagd in beeld te brengen hoe de kosten voor intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen zich verhouden tot de maatschappelijke baten. Hierbij worden de maatschappelijke baten zoveel mogelijk vertaald in financiële baten en/of een kwalitatieve duiding.

Toelichting

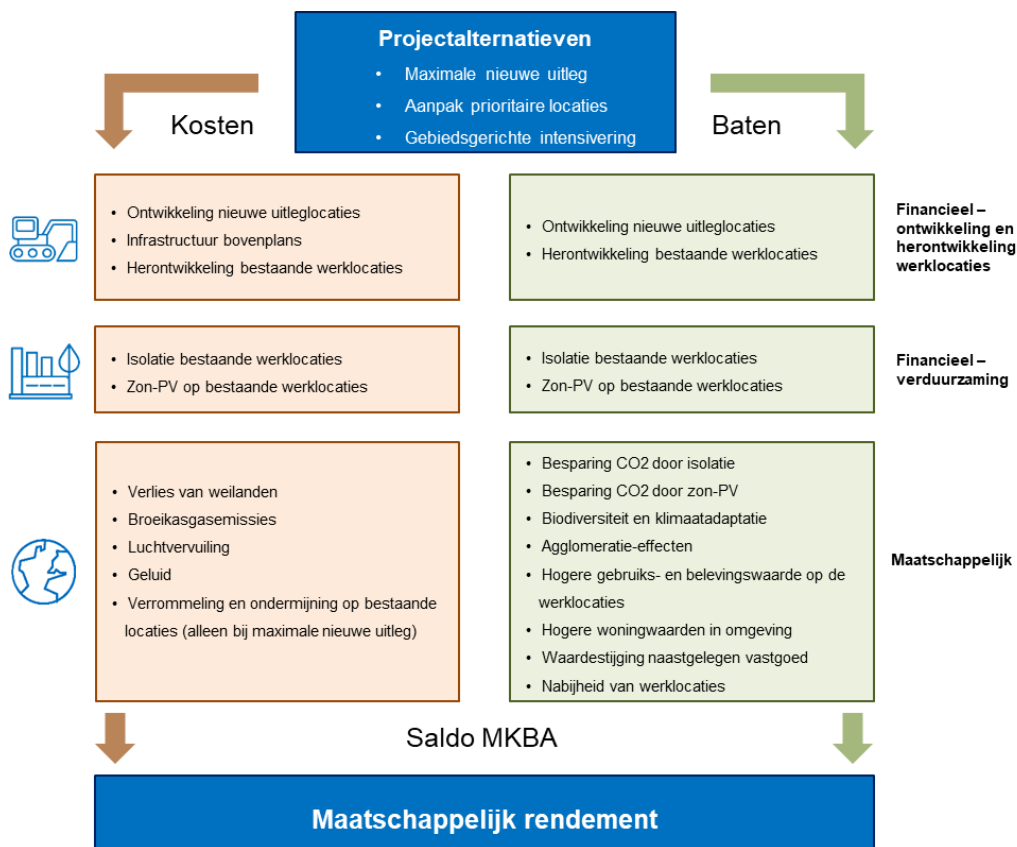
Het resultaat van dit onderzoek is een verkennende MKBA (zie bijlage 1). Het gaat om een eerste verkenning waarbij de resultaten op geaggregeerd niveau bepaald zijn. De analyse vindt dus niet plaats op het niveau van alle individuele bedrijventerreinen in de provincie. Deze verkennende MKBA is uitgevoerd binnen het denkkader

van de Algemene leidraad voor maatschappelijke kosten-batenanalyse van CPB/PBL en de Werkwijzer MKBA van integrale gebiedsontwikkeling van Ecorys/Witteveen+Bos. Het proces om tot de resultaten te komen is gestructureerd verlopen: van het in kaart brengen van de verwachte effecten en deze toetsen bij diverse experts op het vlak van werklocaties tot het verzamelen van kengetallen om de verwachte effecten te kwantificeren en waar mogelijk te moneteriseren. Tot slot is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd om de robuustheid van de analyse te controleren.

In deze verkennende MKBA zijn de maatschappelijke kosten en baten van drie projectalternatieven (en met een theoretisch nulalternatief) met elkaar vergeleken. Onderstaande tabel geeft de verschillen weer tussen de alternatieven.

	Projectalternatief 1: 'Maximale nieuwe uitleg'	Projectalternatief 2a: 'Aanpak prioritaire locaties'	Projectalternatief 2b: 'Gebiedsgerichte intensivering'
Kern van het alternatief	De uitbreidingsvraag landt (binnen de kaders van bestuurlijke afspraken) volledig op nieuwe uitleglocaties	Aanpak van het laaghangend fruit door 35 hectare aan verouderde bedrijventerreinen en kantoorgebouwen te saneren en op te leveren als hoogwaardige bedrijfskavels	Complete aanpak door de activiteiten van 2a 'aanpak prioritaire locaties' uit te breiden met intensivering van nog eens 75 ha om 50 ha extra toe te voegen aan de 35 ha uit 2a 'aanpak prioritaire locaties'
Kenmerken	Geen intensivering en verduurzaming door OMU Totaal areaal nieuw + herontwikkeld: 200 ha	Herontwikkeling van netto 35 ha door OMU Op herontwikkelde kavels wordt duurzaam vastgoed gerealiseerd door de markt Ontwikkeling van 165 ha op nieuwe uitleglocaties Totaal areaal nieuw + herontwikkeld: 200 ha	Herontwikkeling van netto 85 ha door OMU Op herontwikkelde kavels wordt duurzaam vastgoed gerealiseerd door de markt Ontwikkeling van 115 ha op nieuwe uitleglocaties Totaal areaal nieuw + herontwikkeld: 200 ha

Zoals de tabel aangeeft, wordt in ieder projectalternatief 200 ha areaal ontwikkeld, alleen de wijze waarop verschilt per projectalternatief. Per projectalternatief zijn de kosten en baten op financieel en maatschappelijk vlak berekend. Het verschil tussen de baten en de kosten is het saldo van de MKBA en kan gezien worden als maatschappelijk rendement, zoals de volgende figuur laat zien.



Intensivering en verduurzaming leveren maatschappelijk meer op dan alleen nieuwe uitleg. Zowel de aanpak van prioritare locaties als gebiedsgerichte intensivering door OMU leveren een hoger maatschappelijk rendement op dan wanneer er maximaal wordt ingezet op de ontwikkeling van bedrijventerreinen op nieuwe uitleglocaties.

Over een periode van 25 jaar gemeten, is maximale nieuwe uitleg maatschappelijk onrendabel: de kosten zijn hoger dan de baten van de nieuwe uitleglocaties. Het maatschappelijke saldo na aftrek van alle kosten komt uit op -4 miljoen euro.

Projectalternatief 'Aanpak prioritare locaties', waarin 35 hectare wordt gerealiseerd, heeft daarentegen een maatschappelijk saldo van circa 170 miljoen euro (contante waarde) en projectalternatief 'Gebiedsgerichte intensivering' nog meer: circa 250 miljoen euro.

Een belangrijke kanttekening bij genoemde effecten is gerelateerd aan de verduurzaming op bestaande werklocaties. Het feit dat er bij 'Maximale nieuwe uitleg' niet extra wordt verduurzaamd op bestaande werklocaties draagt bij aan het forse verschil in maatschappelijke meerwaarde tussen enerzijds 'Maximale nieuwe uitleg' en anderzijds 'Aanpak prioritare locaties' en 'Gebiedsgerichte intensivering' anderzijds. Als er toch meer verduurzaamd wordt op bestaande werklocaties en óók maximaal duurzaam ingezet wordt op nieuwe uitleg dan zou het verschil in maatschappelijke meerwaarde tussen enerzijds 'Maximale nieuwe uitleg' en 'Aanpak prioritare locaties' en 'Gebiedsgerichte intensivering' anderzijds aanmerkelijk kleiner worden.

Vanuit randvoorwaarden om de resultaten te behalen zijn er drie belangrijke punten te benoemen:

- De combinatie van intensivering en vervolgens verduurzaming. Alleen deze combinatie resulteert in de maatschappelijke baten die worden benoemd in dit rapport;
- De basis op orde krijgen met flankerend beleid van de Provincie Utrecht en de gemeenten. Daarmee moet bijvoorbeeld een cultuur worden gecreëerd waarin intensivering en verduurzaming ook maatschappelijk minstens even wenselijk worden gezien als nieuwe uitleg.
- Nog meer inzetten op de organisatiekracht van ondernemers in de provincie en hen mobiliseren. Dit zorgt ervoor dat de OMU de opgave samen met haar stakeholders kan uitvoeren. Het verhoogt de kans dat de geraamde maatschappelijke baten behaald worden.

Conclusie: intensiveren en verduurzamen van werklocaties zijn goed voor de maatschappij. De verkennende MKBA toont aan dat de investeringen in intensivering en verduurzaming vanuit maatschappelijk perspectief te rechtvaardigen zijn – ook al is het financiële resultaat negatief. De forse investeringen worden niet terugverdiend bij de verkoop van de grondprijzen, maar dit wordt gecompenseerd door minder verlies aan weilanden, een hogere

gebruik- en belevingswaarde rond de (veelal binnenstedelijke) bestaande terreinen, en minder energie- en brandstofverbruik.

Aanvullend bestaat de maatschappelijke meerwaarde uit baten die (nog) niet in euro's uit te drukken zijn. Het gaat hier bijvoorbeeld om baten ten aanzien van de biodiversiteit en veiligheid en ondermijning. Daardoor komt de maatschappelijke meerwaarde van intensivering en verduurzaming feitelijk nog hoger uit. Om dit maatschappelijke rendement te behalen is weliswaar een integrale aanpak nodig, waarbij intensivering wordt gecombineerd met verduurzaming van het bestaande vastgoed. Hiervoor is medewerking van gemeenten en de vastgoedeigenaren essentieel.

Vervolgprocedure / voortgang

De behandeling van het statenvoorstel Aanpak Intensivering en Verduurzaming Bedrijventerreinen vindt plaats 15 september a.s. in de commissie BEM en 22 september a.s. in Provinciale Staten. Deze MKBA ondersteunt het statenvoorstel, maar is niet essentieel voor de behandeling. Het leek ons desondanks goed om de MKBA op dit late moment te sturen, zodat u weet dat er een MKBA is uitgevoerd en deze positief is uitgevallen.

Bijlagen

1. Intensivering en verduurzaming van werklocaties in de provincie Utrecht - Verkennende MKBA, Ecorys, september 2021.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen