

Investeringsagenda

IPP Haaglanden

februari 2023

Investeringsagenda IPP Haaglanden

februari 2023

Voorwoord

Dit document is bedoeld om inzage te geven in de voorgestelde Investeringsagenda 2023 van IPP Haaglanden voor de bedrijventerreinen Middengebied Plaspoelpolder in Rijswijk en Westvlietweg in Den Haag. Op dit moment vinden op deze bedrijventerreinen allerlei economische activiteiten plaats. Beide terreinen kampen echter ook met achterstallig onderhoud van gebouwen en de openbare ruimte. Ook is er sprake van verstening en leegstand van met name kantoorpanden, met ondermijning en een gevoel van onveiligheid tot gevolg.

De voorliggende Investeringsagenda is voortgekomen uit de eerder opgestelde toekomstvisie IPP Haaglanden. Hieruit kwam de ambitie naar voren om de kennis en kunde van IPP Haaglanden strategisch in te zetten. Met behulp van een gezamenlijk opgesteld afwegingskader zijn vervolgens diverse door de beide gemeenten aangedragen opgaven en projecten beoordeeld, op basis waarvan de Investeringsagenda is geformuleerd. De volledige toekomstvisie IPP Haaglanden is terug te vinden in bijlage 1.

Op verzoek van IPP Haaglanden heeft Deloitte inzichtelijk gemaakt welke impact IPP Haaglanden tussen 2017 en 2021 heeft gemaakt en welke impact IPP Haaglanden vanaf 2022 mogelijk zou kunnen maken. De conclusies van deze toekomstvisie sluiten aan bij de bevindingen van deze impactanalyse. De impactanalyse is toegevoegd als bijlage 2 bij dit document.

Jan Brugman
Directeur IPP Haaglanden



	Inhoud	
1	Aanleiding	7
2	Uitgangspunten	9
3	Positionering Investeringsagenda	11
4	Uitwerkingsopgaven Investeringsagenda	13
4.1	Hoofdthema's	13
4.2	Subsidies	13
4.3	Investerings vanuit IPP Haaglanden	13
5	Middengebied Plaspolder te Rijswijk	15
5.1	Beleidskaders gemeente Rijswijk	16
5.2	Investeringsagenda middengebied Plaspolder	19
6	Bedrijventerrein Westvlietweg te Den Haag	23
6.1	Beleidskaders gemeente Den Haag	23
6.2	Investeringsagenda Westvlietweg	24
	Bijlagen	29
1	Toekomstvisie IPP Haaglanden	31
2	Impactanalyse Deloitte	37

1 Aanleiding

Bedrijven- en kantorenlocaties in de regio Haaglanden zijn belangrijk voor het versterken van het ondernemers- en vestigingsklimaat en daarmee het vergroten van de werkgelegenheid. Alleen al in Rijswijk bevindt twee derde van de banen zich op deze locaties. Het is dan ook van groot belang dat deze locaties aantrekkelijk blijven en maximaal blijven aansluiten op kansrijke economische clusters en veranderende trends, om ook in de toekomst goed te kunnen blijven ondernemen. Bedrijventerreinen spelen ook een belangrijke rol in het behalen van de doelen voor energietransitie, circulariteit en klimaat-adaptie, die samen zorgen voor een duurzame toekomst. IPP Haaglanden is een gemeenschappelijke regeling, die werkt in opdracht van de gemeenten Den Haag en Rijswijk. Op verzoek en met instemming van beide gemeenten kan IPP Haaglanden project- en uitvoerings-werkzaamheden verrichten, die verband houden met het realiseren van werkgelegenheid in de ruimste zin van het woord, binnen het rechtsgebied dat door beide gemeenten wordt bepaald, zoals nader in de Gemeen-schappelijke Regeling is beschreven.

Voorliggende Investeringsagenda heeft specifiek betrekking op de rol die IPP Haaglanden kan vervullen voor de bedrijventerreinen Middengebied Plaspoelpolder in Rijswijk en Westvlietweg in Den Haag, in samenwerking met de gemeente en belanghebbenden in het gebied. Op dit moment vinden op deze bedrijventerreinen op allerlei economische activiteiten plaats. Beide gebieden kampen echter ook met verouderd incourant vastgoed en behoeven een impuls wat betreft de openbare ruimte. Ook is er sprake van verstening en leegstand van met name kantoorpanden, met ondermijning en een gevoel van onveiligheid tot gevolg.

Van oudsher werkt de gemeente Rijswijk al samen met IPP Haaglanden op het bedrijventerrein Plaspoelpolder. In april 2020 heeft de gemeente Rijswijk de uitvoerings-agenda van de gebiedsontwikkeling Plaspoelpolder 2020-2023 vastgesteld, met onder andere een visie op het Middengebied. Ten behoeve van bedrijventerrein Westvlietweg hebben de gemeente Den Haag en de Bedrijveninvesteringszone (BIZ) Westvlietweg eind 2020 een projectgroep opgericht. Vanwege haar expertise en ervaring is IPP Haaglanden ook uitgenodigd om hieraan deel te nemen.

IPP Haaglanden streeft samen met de gemeenten Den Haag en Rijswijk en de ondernemers(verenigingen) naar een integrale en gebiedsgerichte aanpak op de beide bedrijventerreinen, om zo de vitaliteit en toekomst-bestendigheid te bevorderen. Voor de aanpak is de samenwerking met provincie Zuid-Holland en MRDH essentieel, met name waar het kennis, regelgeving en financiële ondersteuning betreft. Duurzaamheid is daarbij het sleutelwoord op diverse fronten, variërend van economie, sociaal, energie en klimaat tot bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit, met oog voor de diverse maat-schappelijke opgaven waarvoor we staan en de daarbij horende concurrerende ruimteclaims. Het gaat dus om toekomstbestendigheid in brede zin.

2 Uitgangspunten

Provinciaal beleid

Bij de huidige provinciale inzet op bedrijventerreinen in Zuid-Holland worden drie beleidslijnen gehanteerd:

- 1 Evenwicht in vraag en aanbod;
- 2 Beter benutten en functioneren van bestaande bedrijventerreinen;
- 3 Verduurzamen en voorbereiden op de toekomst.

Deze beleidslijnen zijn onlangs uitgebreid met een aantal nieuwe beleidsrichtingen en -instrumenten, omdat verwacht wordt dat anders de (groei)ruimte in de provincie verder onder druk kan komen te staan en de economische groei kan stagneren. Een van die instrumenten zijn de woon-werkakkoorden.

Woon-werkakkoord

Voor de Haaglanden-regio is een woon-werkakkoord gesloten tussen de gemeenten Den Haag, Delft, Rijswijk en Leidschendam-Voorburg en de provincie Zuid-Holland. Hierin is opgenomen dat voor onder andere het middengebied van de Plaspoelpolder in Rijswijk mogelijkheden worden gezocht om het bedrijventerrein beter te benutten en voor het bedrijventerrein Westvlietweg/Vlietzone in Den Haag wordt gezocht naar een uitbreidingslocatie.

Urgentiebrief

Op 15 maart 2022 heeft wethouder Saskia Bruines van de gemeente Den Haag een urgentiebrief Bedrijfshuisvesting naar haar Raad gestuurd. Hierin wijst zij op de urgentie voor voldoende bedrijfsruimte ten behoeve van economische groei, ook voor (nieuwe) bedrijfslocaties waar mogelijk overlast niet leidt tot klachten van omwonenden. In de brief wordt het volgende besproken:

- ‘We zetten in op het verdichten en beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen met de uitkomsten van gebiedspaspoorten: tot 15.000 vierkante meter op de Westvlietweg’;
- ‘We starten de planvorming voor het toevoegen van een nieuw bedrijventerrein, aansluitend aan het bedrijventerrein Westvlietweg en op de GAVI-kavel.

Maak de gebouwde omgeving al in 2040 Paris-proof

Het belangrijkste doel van het Klimaatverdrag van Parijs is het verminderen van de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% ten opzichte van 1990. In 2050 moet de uitstoot van broeikasgassen met 95% afgenomen zijn. Dit is nodig om de opwarming van de aarde niet verder te laten oplopen dan 1,5 graden Celsius. Het Deltaplan Duurzame Renovatie stelt de doelstelling om zelfs al in 2040 Paris-proof te zijn. Bedrijventerreinen kunnen een grote rol spelen bij die verduurzamingsopgave. Dat is de reden dat IPP Haaglanden wil investeren in vergroening, verduurzaming en de energietransitie, om zodoende ook een bijdrage te leveren aan de toekomstbestendigheid van beide bedrijventerreinen.

Deze Investeringsagenda is voor IPP Haaglanden en de betrokken gemeenten inventariserend en agenderend, ook voor het partnerschap met de ondernemers en de provincie. De uitwerking is verder lokaal en per bedrijventerrein. De uitwerking, inclusief de monitoring, zal nader worden vertaald in een investerings- en -uitvoeringsagenda per bedrijventerrein.

3 Positionering Investeringsagenda

Status Investeringsagenda

Voorliggende Investeringsagenda is een eerste aanzet voor de revitalisering van de Westvlietweg en het middengebied van de Plaspoelpolder, om zo de werkgelegenheid en het ondernemersklimaat te vergroten en te verbeteren. Voor de aanpak staan bedragen begroot zoals IPP Haaglanden kan gaan bijdragen. Deze begrote bedragen zullen nog nader met de betreffende gemeenten worden ingevuld en afgestemd. Ook wordt onderzocht in welke mate de gemeenten, Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) en de provincie kunnen bijdragen aan de uitvoering van de werkzaamheden. De nodige besluitvorming hieromtrent zal worden afgestemd met beide gemeenten, daar waar aan de orde in aanvulling op eigen besluitvormingstrajecten van de gemeenten.

Fundament van samenwerken

Het is onze ambitie om bedrijventerreinen toekomstbestendig(er) te maken en te verduurzamen. Dit willen we doen met doelmatig en actueel ruimtegebruik. Investeren in toekomstbestendige bedrijventerreinen gaat over investeren in de breedte, waarbij kennis, regelgeving en financiën de kernbegrippen zijn. Het fundament bestaat uit gezamenlijke ambities en vertrouwen. Uiteraard zijn hiervoor ook relaties cruciaal:

- tussen ondernemers op de bedrijventerreinen;
- tussen gemeenten in de regio;
- tussen overheden (gemeenten, provincie en aangrenzende regio's);
- met belangenorganisaties zoals Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk (BBR), Bedrijveninvesteringszone (BIZ) Westvlietweg en Stichting Bedrijventerreinen Haaglanden.

Bij al deze relaties is een goede verhouding van de gemeenten met het bedrijfsleven van groot belang.

Opbouwen vanuit het bedrijventerrein

IPP Haaglanden ziet steeds meer dat een bedrijventerrein een goed platform is om rechtstreeks zaken met ondernemers te bespreken en tot uitvoer te brengen, zeker waar het gaat om fysieke maatregelen en investeringen. Dit niveau werkt uitstekend naast het lokale bedrijvenkringniveau en het regionale niveau. Vanuit organisatorisch en technisch oogpunt is een gebiedsaanpak met bedrijventerreinen handig. Een goed en waardevast bedrijventerrein is wat partijen – bedrijven en vastgoedeigenaren – bindt. Hier komen de belangen samen. Voor de brede aanpak wil IPP Haaglanden werken vanuit de bedrijventerreinen en niet vanuit losse initiatieven. Met deze bundeling beperken we de totale

tijdsinvestering voor ondernemers enerzijds en vergroten de samenwerking anderzijds. We verwachten een positieve wisselwerking, waarbij gezamenlijke activiteiten en onderlinge binding centraal staan. Via het ondersteunen bij het beschikbaar maken van de benodigde kennis, het organiseren van het proces en het selecteren van de juiste uitvoerende partijen betrekken we de ondernemers, maar maken we hen ook medeverantwoordelijk voor de eigen omgeving. Met een effectieve collectieve aanpak voor bedrijventerreinen ontstaat voor ondernemers een beter vestigingsklimaat.

Samenwerking bij de Investeringsagenda

Voor de programmering van de beide bedrijventerreinen is er afstemming tussen IPP Haaglanden, de gemeenten en de belangenorganisaties van de ondernemers in het gebied. Voor het Middengebied Plaspoelpolder is in mei 2021 een intentieovereenkomst afgesloten waarin IPP Haaglanden, de gemeente Rijswijk en de BBR afspraken hebben gemaakt over hun rol binnen de samenwerking in een projectgroep om tot uitvoering te komen van de revitalisering van het bedrijventerrein. Ten behoeve van bedrijventerrein Westvlietweg is eind 2020 een projectgroep opgericht waarin IPP Haaglanden, de gemeente Den Haag en de BIZ Westvlietweg zijn vertegenwoordigd. Daarnaast is er een klankbordgroep van ondernemers waarmee de knelpunten op het bedrijventerrein reeds zijn geïnventariseerd.

Voor beide bedrijventerreinen is gekeken naar investeringen op korte, middellange en lange termijn:

- Korte termijn: investeren in zogenaamd laaghangend fruit. Dit zijn projecten waarbij op korte termijn met beperkte financiële middelen substantiële verbeteringen kunnen worden bereikt;
- Middellange termijn: investeren in projecten die bijvoorbeeld relatief simpele overzichtelijke publiekrechtelijke procedures moeten doorlopen en/of nader uitgewerkt dienen te worden;
- Lange termijn: investeren in complexere projecten, waarbij de belangen van de stakeholders groot zijn en publiekrechtelijke procedures een lange doorlooptijd hebben.

Deze Investeringsagenda bevat op hoofdlijnen de plannen waarmee IPP Haaglanden samen met de gemeenten, BBR en BIZ Westvlietweg aan de slag wil. De uitwerking van de uitvoering zal plaatsvinden binnen de projectgroepen. De publiekrechtelijke besluitvorming is een taak van de afzonderlijke gemeenten en in voorkomende gevallen in samenwerking met hulp van de provincie (advies, regelgeving en subsidie).

4 Uitwerkingsopgaven Investeringsagenda

4.1 Hoofdthema's

De Investeringsagenda is opgesteld langs de volgende hoofd- en subthema's.

- Vastgoed (primaire rol IPP Haaglanden)
 - Fondsvorming ten behoeve van aankoop leegstaand onroerend goed (vliegwielfunctie)
 - Fondsvorming ten behoeve van verduurzaming en opknappen onroerend goed
 - Energietransitie
- Openbare ruimte (primaire rol Gemeente)
 - Veiligheid (ter verbetering van het vestigingsklimaat)
 - Onderhoud en uitstraling (ter verbetering van het vestigingsklimaat)
 - Verduurzaming en vergroening (tegengaan hittestress)
 - Mobiliteit
- Organisatiegraad (primaire rol Ondernemers (vereniging))
 - Collectieve beveiliging
 - Parkmanagement/BIZ

Daarnaast zijn er per bedrijventerrein enkele lokale onderwerpen.

4.2 Subsidies

In deze Investeringsagenda is nog geen rekening gehouden met subsidie van de diverse overheidsinstellingen. Op dit moment zijn de volgende subsidiemogelijkheden actueel:

Provincie Zuid-Holland

- Subsidie voor planvorming ten behoeve van het in stand houden en verhogen van de kwaliteit van bedrijventerreinen stimuleren, waaronder onderzoek naar het doorontwikkelen van ondernemersverenigingen, energiebesparing, energietransitie, opwekken van duurzame energie, uitbreiding van camerabewaking en vergroening;
- Subsidie ter verduurzaming van bedrijventerreinen. Het gaat hierbij met name om het verkrijgen van energie uit hernieuwbare energiebronnen, gebouwgebonden ingrepen ten behoeve van energiebesparing en maatregelen voor aansluiting op een lokaal warmtenet, maar ook maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie en het vergroten van de biodiversiteit;
- Subsidie Zonnig Zuid-Holland voor eigenaren van grote daken, waterbassins en parkeerterreinen, ten behoeve van het aanbrengen van zonnepanelen.

MRDH

- Bijdrageregeling versterking economisch vestigingsklimaat 2020, bedoeld als financiële ondersteuning ten behoeve van het ontwikkelen en delen van praktijkkennis met betrekking tot bedrijventerreinen.

Gemeenten

Voor de bedrijven en ondernemers op de bedrijventerreinen zijn per gemeente specifieke gemeentelijke subsidies aan te vragen, zoals in Den Haag voor onder andere bouw en verbouwing van kleinschalige bedrijfsruimten en duurzaamheidsvouchers. In Rijswijk wordt namens de BBR, Rabobank en de gemeente Rijswijk een Verduurzamingsscan voor bedrijfspanden aangeboden.

4.3 Investerings vanuit IPP Haaglanden

De investeringen die IPP Haaglanden zal doen zijn revolverend of worden zoveel mogelijk evenredig aan (financiële) bijdragen van andere overheidsinstellingen of ondernemersvereniging ingebracht. Voor de businesscases Middengebied Plaspoelpolder en Westvlietweg wordt een gelijk bedrag van € 3.000.000 voorgesteld. Beide gebieden hebben een belangrijke functie voor de gemeenten en de regio. De investeringen gaan vooral om stimulerende maatregelen en initiërende bijdragen.



5 Middengebied Plaspoelpolder Rijswijk

De Plaspoelpolder is met 63 hectare een van de grootste bedrijventerreinen in de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag en de grootste van Rijswijk. Het is een omvangrijke werklocatie met circa 15.000 banen, waar meer dan duizend ondernemers ruimte zien om te ondernemen, te ontwikkelen en door te groeien. Het terrein ligt centraal in de Randstad en is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer.

De Plaspoelpolder kenmerkt zich door een mix aan bedrijfsfuncties: bedrijven, kantoren, leisure en dienstverlening. Het gebied kent echter ook een mismatch: er is een structurele hoge leegstand van kantoren, terwijl er vooral vraag is naar bedrijfsruimte en ruimte voor andere functies, zoals extra voorzieningen en verschillende woonvormen.

De Plaspoelpolder is een uitgestrekt gebied en kent hierdoor verschillende gebruikers. Er zijn zowel mkb's als grote nationale en internationale organisaties gevestigd. Het is een hoogwaardig werkmilieu en kent een veelzijdigheid van functies. De spreiding van functies is echter niet overal ideaal. Zo ligt kantoorruimte soms buiten loopafstand van het station en is meer clustering van bedrijfsruimte in het middengebied gewenst.

In de Plaspoelpolder zijn drie verschillende ecosystemen te onderscheiden:

- 1 Het Kesslerpark en de omliggende kantoren en bedrijven nabij het station, met een potentie voor een campus, hetgeen een wisselwerking heeft met de omliggende kantoren;
- 2 Het middengebied als een gemengd modern terrein waar zowel bedrijfsruimte als kantoren te vinden zijn. Het biedt ruimte voor mkb's tot een milieucategorie 3.2 en er is een brede mix van sectoren en activiteiten. Er is hier vooral zakelijke en ICT-dienstverlening, maar ook een groot aandeel handel en industrie. Het wensbeeld is dat de eindgebruikers zoveel mogelijk matchen met de huidige milieuruimte en hier voldoende fysieke ruimte voor is;
- 3 Het havengebied als een gemengd woon-werkmilieu, waar een aantrekkelijke mix is van verblijfsfuncties en een menging van typen bedrijven. Het wensbeeld is een levendig gemengd werkgebied, waar bewoners, ondernemers en werknemers met plezier en respect naast elkaar van de ruimte gebruikmaken.

Met deze Investeringsagenda zetten we in op het middengebied omdat de twee andere gebieden reeds worden ontwikkeld naar bedrijvigheid in combinatie met verblijven en woonfuncties, samenhangend met een lagere milieucategorie. Door de grote regionale mutatie van bedrijventerreinen naar woningbouw blijft echter steeds minder ruimte over voor bedrijvigheid en worden ondernemers noodgedwongen uit de Randstadlocaties geweerd. Voor het middengebied Plaspoelpolder wordt juist ingezet op het behoud van deze ruimte voor ondernemerschap en zijn woon- en verblijfsfuncties uitgesloten.

Voor de revitalisering van het middengebied is door de projectgroep een aantal onderwerpen aangedragen om te komen tot een veilig bedrijventerrein met een groene uitstraling waar plezierig gewerkt kan worden en dat ruimte biedt voor verschillende ondernemers. Deze zijn verder benoemd en beschreven onder 5.2. De begrote bedragen zijn geraamd. Per onderwerp zullen de bedragen door de projectgroep worden ingevuld en worden voorgesteld aan het bestuur van het IPP Haaglanden en de gemeente Rijswijk. De uitvoering van de onderwerpen worden nader ingevuld en afgestemd met de betreffende vakafdelingen van de gemeente Rijswijk. Daarnaast zal worden onderzocht in welke mate de gemeente Rijswijk, MRDH en provincie kunnen bijdragen aan de uitvoering van de werkzaamheden. Ook de nodige besluitvorming hieromtrent zal worden afgestemd met de gemeente Den Haag, in aanvulling op eigen besluitvormingstrajecten van de gemeente.

5.1 Beleidskaders gemeente Rijswijk

Bron: Economische visie | Rijswijk onderneemt

“Vanuit een lokale focus zet de gemeente Rijswijk in op innovatie in een regionale context. We benutten en koesteren daarbij onze eigen lokale kracht, anticiperend op de regionale trends en ontwikkelingen met een groot maatschappelijk belang. Vanuit deze visie zet de gemeente in op de thema’s energie, techniek en innovatie.

Doelstelling van de visie is werkgelegenheid. Inwoners kunnen in Rijswijk en omgeving werken in een functie die bij hen past. Een diversiteit aan bedrijven zorgt voor een gevarieerd aanbod: voor mensen die op kantoor werken, in een werkplaats, een onderzoekslaboratorium, zelfstandig of onder begeleiding. Die diversiteit aan bedrijven zorgt ook voor een bestendige economie waarmee de werkgelegenheid stabiel blijft. De gemeente Rijswijk koestert de al aanwezige diversiteit en versterken de sectoren gericht op innovatie, techniek en energie. Dit alles doen we met de ambitie om het ondernemers- en vestigingsklimaat te verstevigen. De gemeente versterkt samen met haar partners het ondernemers- en vestigingsklimaat van Rijswijk en de regio, juist ook voor ondernemers en organisaties met werkgelegenheid. Door in te spelen op de regionale ontwikkelingen en goed zicht te houden op wat ondernemers bezighoudt, versterken we gericht het klimaat voor huidige ondernemers en verbeteren we het vestigingsklimaat voor nieuwkomers.

Kracht van Rijswijk

De beschikbare ruimte voor werken is een unieke kwaliteit van Rijswijk in de regio, die de gemeente Rijswijk graag wil behouden. Een aantal werklocaties zijn bedrijfsreservaten. Werken staat op deze locaties centraal. Naast de werklocaties is ook de ondergrond waardevol: de gemeente Rijswijk bevindt zich op een plek die ideaal is voor geothermie. We benutten daarbij onze unieke kenmerken, zoals de centrale ligging in de regio, waar ruimte is voor bedrijven, als woon-werkstad met groen, het kleinschalige en historische karakter van bijvoorbeeld Oud Rijswijk en goede voorzieningen.

Daarnaast is Rijswijk met een diversiteit aan economische kerngebieden een echte werkgemeente. Er is een ruim aanbod aan werkgelegenheid voor theoretisch en praktisch opgeleiden.. De gemeente Rijswijk heeft een aantal troeven in handen om economisch succesvol te zijn binnen de sector Energie. Met deze troef kan de daling van de werkgelegenheid van de afgelopen jaren worden omgebogen naar banengroei, gezien de grote vraag naar arbeidskrachten binnen deze sector.

Om zoveel mogelijk bedrijvigheid te realiseren voor werkgelegenheid en welvaart, volgt de gemeente Rijswijk de ontwikkelingen langs de lijnen van de Regionale Groeiagenda Zuid-Holland. Daarnaast stimuleren we ook gebiedseigen bedrijvigheid op basis van eigen unieke faciliteiten, plekken en bedrijvenclusters. Specifiek zetten we in op energie, techniek en innovatie. Detailhandel en zakelijke dienstverlening faciliteren we daarnaast zo goed als mogelijk.

Strategische inzet

De gemeente Rijswijk zet samen met partijen uit de sector in op duurzame technieken op het gebied van energie en warmte. We dragen daarmee bij aan de grote maatschappelijke vraagstukken rondom energie en de toepassing van innovatie en techniek. Bovendien bieden deze technieken circulaire kansen, zoals de uitwisseling van warmte. Daar waar dit aansluit bij het profiel en de ambities van de gemeente Rijswijk, zetten we de fysiek aanwezige ruimte om te kunnen ondernemen in als potentiële oplossingsrichting voor regionale vraagstukken.

Door een versterkte aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt, met extra aandacht voor het belang van techniekonderwijs, maken wij de gemeente Rijswijk aantrekkelijker als vestigingsplaats voor bedrijven binnen de technische en energiesector. Het vinden van geschikt personeel is binnen dit ecosysteem geen probleem meer.

Door inzet van digitale oplossingen moderniseren we onze bedrijventerreinen. Concreet doen we dit door onder meer te sturen op data met behulp van sensoren, verbeterde informatievoorziening en het faciliteren van (gedeelde) connectiviteit. Samen met start- en scale-ups pakken we dit lokaal op zodat toepassing van innovatie ook zichtbaar worden.

Actieve acquisitie richt zich op het naar Rijswijk halen van mkb’s en startups die willen doorgroeien naar scale-ups. De gemeente Rijswijk richt zich niet op zware industrie of grote logistiek. Daar is de ruimte binnen onze gemeente ontoreikend voor.

Behouden en versterken

We koesteren bestaande ondernemers in Rijswijk en borgen daarmee de huidige aanwezige werkgelegenheid dichtbij. Dit voorkomt grote vervoersstromen van forensen en draagt daarmee bij aan de uitstekende bereikbaarheid van Rijswijk. De werklocaties krijgen een opwaardering naar toekomstbestendige, duurzame werkgebieden. We combineren daarbij functies die goed samengaan. Concreet betekent dit dat functiemenging bijdraagt aan de verlevendiging. Ook richten we ons bij bepaalde gebieden op het bieden van ruimte voor ondernemen en bedrijvigheid. Voor dit laatste doen wij als gemeente een beroep op en werken wij actief samen in de gemeenschappelijke regeling met Den Haag in de vorm van IPP Haaglanden.

De gemeente Rijswijk zet bestaande (regionale) netwerken in voor de gezamenlijke aanpak van maatschappelijke vraagstukken met betrekking tot bijvoorbeeld duurzaamheid en circulaire initiatieven. We scherpen de bestaande positioneringen van onze winkelgebieden aan, passend bij de trends ontwikkelingen binnen de retail-sector en de identiteit van het gebied.

De diversiteit van de sectorstructuur houdt de economische kracht binnen de gemeente Rijswijk stabiel en maakt dat we minder afhankelijk zijn van de vestiging of het vertrek van enkele grote inter(nationale) bedrijven zonder verdere binding met Rijswijk. Door actief accountmanagement, het verder versterken van ecoystemen en aan de hand van het bestaande rodeloperbeleid (integrale acquisitie) versterken we de binding met bestaande bedrijven.

Uitvoering langs vier sporen

Sterk profiel | Benutten en versterken eigen economische kracht

Rijswijk staat in de regio bekend als gemeente met een robuuste economische structuur waar ruimte is voor ondernemen, onderzoek en innoveren op het gebied van techniek en energietransitie. Rijswijk heeft een goed vestigingsklimaat met een uitstekende centrale en bereikbare ligging in de regio, een krachtig bedrijfsleven, voldoende ruimte voor bestaande en nieuwe bedrijven en instellingen én een groot arbeidspotentieel door de voor- spelde groei van de gemeente voor de komende jaren.

Sterk netwerk | Intensiveren (boven)lokale samenwerking
Rijswijk heeft een sterk lokaal en regionaal netwerk en werkt samen met partners en stakeholders aan een bestendige economie. Ondernemers, onderwijs-, kennis- en overheidsinstellingen vinden elkaar op verschillende schaalniveaus, zowel lokaal als regionaal. We grijpen

kansen én dragen bij aan de (boven)lokale opgaven door aan te sluiten bij de investeringsstrategieën, zoals van de provincie Zuid-Holland en de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag.

Sterke structuur | Stimuleren innovaties en sectoren
Rijswijk is dé plek voor innovatieve bedrijven, waaronder op het gebied van techniek en energie. Door het aanmoedigen van innovaties stimuleren we de aanpak van de maatschappelijke vraagstukken van morgen. Clustering van onderzoek, kennis en bedrijven leidt tot verdere innovaties en maakt Rijswijk aantrekkelijker voor ondernemers die hier de samenwerking opzoeken. Bedrijven raken sterker verbonden met Rijswijk en creëren een spin-off effect in termen van nieuwe vestigers en werkgelegenheid.

Sterke werklocaties | Realiseren toekomstbestendig vestigingsklimaat
Rijswijkse werk- en winkellocaties zijn aantrekkelijk en toekomstbestendig, zijn duurzaam en circulair, zijn makkelijk bereikbaar en sluiten aan op de wensen en behoeftes van ondernemers. We realiseren economisch vitale, levendige en toekomst-bestendige kerngebieden waar ondernemen, werken, wonen en verblijfskwaliteit samenkomen. Rijswijkse ondernemers waarderen de omgeving hoger dan het Nederlands gemiddelde.

Strategie toekomstbestendige werklocaties

De strategie toekomstbestendige werklocaties betreft een nadere strategische uitwerking van de economische visie. Hierin wordt voor de verschillende werklocaties afzonderlijk aangegeven wat het toekomstperspectief is kijkend naar de feitelikheden, maar ook trends en ontwikkelingen die op ons afkomen. Vraagstukken zoals duurzaamheid, circulariteit, de energietransitie, arbeidsmarkt, mobiliteit en digitalisering zijn hierin nader uitgewerkt. Met de strategie werklocaties willen we de verschillende locaties in Rijswijk beter positioneren en versterken, en ze daarmee een economische impuls geven.

De strategie werklocaties geeft inzicht in hoe op lange termijn om te gaan met onze werklocaties – voor onze werklocatieportefeuille als geheel en aan de hand van een robuust en toekomstbestendig toekomstbeeld voor de afzonderlijke werklocaties. De portefeuille werklocaties staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van een breder ruimtelijk, economisch en sociaal perspectief. We constateren dat er diverse ruimteclaims op de werklocaties ontstaan door trends als verstedelijking, digitalisering, duurzaamheid, nieuw ondernemerschap en circulaire economie. Vanwege het grote belang van toekomstbestendige werklocaties is een economisch langetermijnperspectief

per locatie noodzakelijk, inclusief ruimtelijke afwegingen, als een bouwsteen voor de omgevingsvisie. Daarbij staat de volgende vraag centraal: hoe kunnen de Rijswijkse werklocaties optimaal bijdragen aan de economische vitaliteit en duurzame (door)ontwikkeling van de stad en daarmee ook een bijdrage leveren aan het versterken van het economische vestigingsklimaat in de regio?

Toekomstvisie Plaspoelpolder inclusief uitvoeringsagenda

Mede aan de basis liggend van de Economische visie ligt de reeds in 2018 vastgestelde Toekomstvisie Plaspoelpolder. Deze bevat dat de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkelingsrichting van de Plaspoelpolder, met een concreet toekomstbeeld voor de komende tien jaar (2017-2027) en een doorkijk naar de langere termijn (tot 2040).

De Plaspoelpolder is een dynamisch en veelkleurig werklandschap. Het gebied is continu in beweging en heeft een zeer strategische ligging in regionaal verband. De economische bedrijvigheid en de ligging als scharnierpunt in de Randstad – tussen Schiphol, de Kennis-As (A4), de A13 en Rotterdam-The Hague Airport – maken de Plaspoelpolder tot een economisch belangrijk gebied en een motor voor werkgeledenheid – niet alleen voor de gemeente, maar voor de hele Metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Landelijk, regionaal en op de Plaspoelpolder zelf volgen relevante ontwikkelingen elkaar in hoog tempo op. Het is van belang dat de gemeente Rijswijk hier tijdig op anticipeert en adequaat op reageert. Met het oog daarop ontwikkelde de gemeente samen met de actoren in het gebied deze Toekomstvisie, die dient als aansprekend en maatgevend kompas voor de komende tien jaar.

De Toekomstvisie beoogt een duidelijk beeld te geven van de ambities die we met elkaar nastreven. Ze biedt een reikende hand naar alle betrokkenen die met initiatieven willen bijdragen aan het hier beschreven toekomstperspectief. Gebiedspartijen worden uitgenodigd tot actie in het gebied. Tegelijkertijd kan de gemeente met deze Toekomstvisie initiatieven uit de markt integraal en transparant beoordelen. Het document is daarmee dus ook een toetsingskader. Investerings- en doelstellingen vanuit de verschillende afdelingen van de gemeente krijgen hiermee een duidelijke sturing. Het doel is om een toekomstbestendig en modern kennis- en werklandschap te laten groeien, waarin werken, leren, verblijven, cultuur, leisure, vergroening en duurzaamheid alle een prominente plek krijgen. We noemen dat de verkleuring van de Plaspoelpolder. Om die verkleuring, die al volop met kleine initiatieven is ingezet, gericht te versnellen, wordt ruimte geboden aan nieuwe initiatieven die aansluiten

bij de geformuleerde ontwikkelambities. Daarbij worden de ruimtelijke kwaliteit en het economisch potentieel nauwlettend bewaakt. Nieuwe gebiedsfuncties zijn alleen mogelijk of zelfs wenselijk wanneer deze bijdragen aan het benutten en versterken van het dynamische werklandschap en het internationale kennislandschap die de Plaspoelpolder herbergt. Het uitgangspunt is een hoge mate van flexibiliteit. Voorwaarde is dat initiatieven bijdragen aan het gewenste toekomstbeeld. De visie biedt een stevige basis voor regionaal overleg met buurgemeenten, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en de provincie Zuid-Holland. Daarbij gaat het onder meer om functiemenging en watergebonden bedrijvigheid. Uitgangspunt bij zowel overleg als bij te maken afspraken is de wijze waarop de gemeente Rijswijk met de Toekomstvisie Plaspoelpolder haar faciliterende rol aan de economie en het leefklimaat in de metropoolregio kan versterken.

Uitvoeringsagenda Plaspoelpolder

In april 2020 is de uitvoeringsagenda gebiedsontwikkeling Plaspoelpolder 2020-2023 vastgesteld. Hierin is het middengebied Plaspoelpolder nader gedefinieerd en wordt ingezet op de volgende vier thema's: gebiedsontwikkeling, bereikbaarheid, werkgelegenheid en groen en duurzaam. Onder gebiedsontwikkeling wordt als strategisch thema 'Middengebied: transformatie naar bedrijfsruimte' genoemd."

5.2 Investeringsagenda Middengebied Plaspoelpolder Rijswijk

Veiligheid

Inbraken, vandalisme, cybercrime of ondermijnende criminaliteit: het zijn problemen waarmee veel ondernemers op bedrijventerreinen geconfronteerd worden. Verloedering en onveiligheid kunnen een succesvolle bedrijfsvoering behoorlijk in de weg zitten. Ondernemers kunnen deze problemen niet alleen aanpakken. Ook gemeente, politie en brandweer kunnen dit ook niet alleen. Samenwerking tussen publieke en private partijen biedt dan een oplossing.

Camerabewaking

In de afgelopen jaren hebben zich ondermijningspraktijken voorgedaan en helaas is dat nog steeds aan de orde. Er zijn momenteel geen camera's aanwezig op het bedrijventerrein. De wens is om camera's te plaatsen op strategische locaties en deze te koppelen aan een geschikte internetverbinding.

Investering: € 50.000

AED's

Elke dag sterven 35 mensen aan een hartstilstand buiten het ziekenhuis. Reanimatie met een automatische externe defibrillator (AED) binnen 6 minuten vergroot de kans op overleving aanzienlijk. Aangezien wij veiligheid op het bedrijventerrein hoog in het vaandel hebben staan, is de wens om AED's in het openbaar gebied op te hangen groot. Voor de AED's moet een stroomvoorziening worden aangebracht en een onderhoudscontract en verzekering tegen diefstal worden afgesloten.

Investering: € 10.000

Pandverlichting

Een goed verlichte locatie is minder gevoelig voor criminaliteit en geeft een groter gevoel van veiligheid. Door gevels van panden met ledverlichting te verlichten zorgen we daarvoor. Daarnaast stimuleert het de pandeigenaar om de gevel netjes te houden.

Investering: € 40.000

Collectieve beveiliging en surveillance

Gevoelens van onveiligheid spelen met name in de avond- en nachturen. Een oplossing hiervoor is een collectieve surveillance op deze tijdstippen. Door met een klimaatneutrale surveillanceauto door het gebied te rijden, kunnen de volgende zaken vroegtijdig gesignaleerd worden:

- Inbraak
- Ondermijnende activiteiten
- Zwerfvuilveroorzakers en illegale stort
- Krakers en illegale feesten
- Brandgevaren
- Gebouwschade (broken window-theorie)
- Kapotte straatverlichting
- Autowrakken en illegale containers

Investering: € 150.000

Stadsmarinier

De stadsmarinier is een gemeentefunctionaris met daadkracht en oog voor samenwerking. Hij heeft toegang tot de hoogste niveaus: de burgemeester, de korpschef en de hoofdofficier. Het meest effectief is hij bij het oplossen van relatief goed te isoleren en fysiek te begrenzen veiligheidsproblemen. Onderwerpen waarbij de stadsmarinier ingezet zou kunnen worden op bedrijventerrein Plaspoelpolder zijn onder andere de autowrakken en langparkeerders, het dumpen van (drugs)afval, het (illegaal) plaatsen van containers en overige bedrijfsactiviteiten in het openbare gebied. Ook heeft de stadsmarinier de mogelijkheid om bij eventuele sluiting van panden het gesprek aan te gaan om deze periode te verkorten wanneer de vastgoedeigenaar een goed alternatief heeft voor de invulling. Dit kan tevens in samenwerking met IPP Haaglanden en/of de gebiedsmakelaar. Voorgesteld wordt om de stadsmarinier voor een proefperiode van twee jaar in te zetten.

Investering: € 100.000

Onderhoud en uitstraling openbaar gebied

Verbetering Openbare Ruimte en vergroenen daken

In de openbare ruimte is in de zijstraten redelijk wat achterstallig onderhoud. Het straatwerk vertoont over een deel van het terrein veel oneffenheden. Boombeschermers staan scheef, zijn lelijk of zijn onnodig. Ook kan het onderhoud aan het aanwezige groen beter. Onnodige weeskruizen of blauwe zones zijn vaak een doorn in het oog van de ondernemers. Ondanks het nodige werk blijft zwerfvuil nog een punt van aandacht.

Ook op het gebied van uitstraling is veel winst te behalen. Vooral de zijstraten van het assenkruis en de uiteinden van het assenkruis behoeven de nodige aandacht. Een betere uitstraling versterkt het vestigingsklimaat. Daarnaast draagt het bij aan een veiliger gevoel en stimuleert het de vastgoedeigenaren ook om te investeren in hun vastgoed.

We willen een grote stap vooruitzetten door het gebied te vergroenen en deels opnieuw in te richten. Te denken valt aan:

- Vergroening van straten, bijvoorbeeld met gras-betontegels
- Herinrichting van straten
- Vergroening van daken
- Opknappen van straatwerk
- Pilot met extra vuilophalen

Vooraf zal door een stedenbouwkundig bureau gevraagd worden om een inspiratieboek te vervaardigen om ideeën op te doen voor het vergroenen van bedrijven terreinen en specifiek op de Plaspoelpolder. Met de ideeën uit het inspiratieboek kan vervolgens in samenwerking met de ondernemers en de afdeling ruimte van de gemeente Rijswijk gekeken worden naar een inrichtingsplan.

Investering: € 2.400.000

Opgebouwd:

- € 600.000 gereserveerd voor de inrichting van de zijstraten (afdeling economie gemeente Rijswijk);
- € 600.000 investering vanuit IPP Haaglanden;
- Doordat in de afgelopen periode wegens personele bezetting minder is ingezet op het onderhoud, is een toezegging gedaan door de gemeente Rijswijk om de € 1.200.000 te verdubbelen voor het achterstallig onderhoud en het vergroenen van het middengebied. Uiteraard zal er gekeken worden of er ook subsidie-mogelijkheden zijn vanuit de MRDH en de provincie.

Energietransitie

IPP Haaglanden wil investering in de energietransitie voor de overschakeling van het gebruik van oude energie-productie en verbruiksmethodes naar een nieuw systeem die beter aangepast zijn aan de realiteit van vandaag. Voor de aanpak van de Plaspoelpolder willen wij inzetten op de volgende onderwerpen.

Stimuleren van de voorfinanciering van zonnepanelen-installatie in samenwerking met de eigenaren en gebruikers

We willen eigenaren en gebruikers stimuleren zonnepanelen te nemen, eventueel in samenwerking met coöperaties die installaties voorfinancieren, waardoor de eigenaar of gebruiker de zonnepanelen kan terugverdienen op de energienota. Na de kostprijsdekkende periode van terugbetalen wordt de eigenaar of gebruiker eigenaar van de installatie.

Investering: € 20.000

Delen van energie

Te denken valt hierbij aan het oprichten van een eigen Energy Service Company, waarbij ondernemers onderling energie kunnen uitwisselen. In samenwerking met de ondernemers gaan we op zoek naar een locatie, waarbij een transformator de energiebehoefte van de zonnepanelen van de deelnemers verdeelt.

Investering: € 100.000

Laadplein voor ondernemers

We willen een eigen laadplein voor elektrische auto creëren ten behoeve van werknemers en ondernemers van het bedrijventerrein.

Investering: € 100.000

Onderzoeken

Ideeënboek vergroenen openbaar gebied

Het stedenbouwkundig adviesbureau heeft de opdracht om ideeën te presenteren voor de vergroening van bedrijventerreinen zonder dat de functionaliteit daarmee komt te vervallen. Denk daarbij aan slimme inrichtingsoplossingen waarbij geen parkeerplaatsen verloren gaan. Investering: € 20.000

Parkmanagement

Onderzoeken in welke vorm parkmanagement kan worden toegepast, in samenspraak met de BBR.

Investering: € 100.000

Stedenbouw en mobiliteit

Onderzoek naar aanpassing van het parkeerregime:

- Blauwe zones
- Kruizen
- Betaald parkeren
- Vergunningen

Onderzoek naar de gewenste uitstraling van panden.

Investering: € 40.000

Fondsvorming ten behoeve van aankoop leegstaand onroerend goed (vliegwielfunctie)

In overleg met de eigenaren van de kansenzone willen we bekijken of er een mogelijkheid bestaat om samen tot een plan te komen, eventueel door aankoop van posities in het gebied. Naast gebieden waar veelal leeg vastgoed en achterstallig onderhoud voorkomt (kansenzone) zal ook worden gekeken naar individuele slechte bedrijfspanen. Deze investering dekt de financieringskosten van het aangekochte onroerend goed.

Investering: € 1.500.000

Fondsvorming ten behoeve van verduurzaming en opknappen van onroerend goed

Om een bijdrage te kunnen leveren aan de landelijke en gemeentelijke klimaatdoelstellingen wil IPP Haaglanden een rol gaan vervullen in het stimuleren van eigenaren van bestaande opstallen om te investeren in de verduurzaming van de opstal. In afstemming met de gemeenten Den Haag en Rijswijk zal worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn om financieringsinstrument in te zetten, waardoor voor de eigenaren financiële middelen ontstaan om in te zetten voor verduurzaming of onderhoud van de opstallen. Hierbij zal worden onderzocht of en onder welke voorwaarden de inzet van een financieringsinstrument acceptabel en verantwoord is voor eigenaren en hypotheekverstrekkers van een opstal en voor de aanbieder van de financiering zelf. Ten behoeve van nader onderzoek en de mogelijke inzet van een financieringsinstrument wordt een bedrag gereserveerd.

Investering: € 400.000

Onvoorzien

Als post onvoorzien wordt een investeringsbedrag van € 100.000 gereserveerd gehouden.



6 Bedrijventerrein Westvlietweg

Aan de westzijde van het Prins Clausplein, naast de fly-over van de A4 en de A12 in de Vlietzone, ligt bedrijventerrein Westvlietweg, met een oppervlakte van circa 45 hectare. Het gebied heeft een strategische ligging ten opzichte van het centrum en diverse uitvalswegen. In het gebied zijn circa 335 bedrijven met meer dan 2750 werknemers gevestigd. Door de jaren heen is dit terrein organisch gegroeid. Inmiddels biedt het ruimte aan een diversiteit aan bedrijven in onder andere ICT, techniek, logistiek, detailhandel, afvalverwerking en sportactiviteiten, die zich met name richten op de regio Den Haag.

Rondom Den Haag is er veel vraag naar bedrijfslocaties die goed verbonden zijn met de stad. Bedrijventerrein Westvlietweg is een van de weinige locaties waar de komende jaren nog ruimte is om te groeien. Het agrarische gedeelte tussen het bestaande bedrijventerrein en de A4 kan daartoe duurzaam worden getransformeerd, desgewenst in combinatie met de GAVI-kavel aan de andere zijde van de A4. Momenteel ontbreekt het op het bedrijventerrein echter aan een gevoel van veiligheid, goede ontsluiting, representatieve uitstraling en strategie voor duurzame groei.

Voor de korte termijn zijn bedragen opgenomen die de gemeente Den Haag (€ 100.000), IPP Haaglanden (€ 30.000) en BIZ Westvlietweg (€ 30.000) bijdragen. Voor de middellange en lange termijn staan bedragen begroot zoals IPP Haaglanden kan gaan bijdragen. Deze begrote bedragen zullen nog nader met de gemeente Den Haag en de BIZ Westvlietweg worden ingevuld en afgestemd in de projectgroep en met de betreffende vakafdelingen van de gemeente Den Haag. Daarnaast zal worden onderzocht in welke mate de gemeente Den Haag, de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag en provincie kunnen bijdragen aan de uitvoering van de werkzaamheden. Ook de nodige besluitvorming hieromtrent zal worden afgestemd met de gemeente Den Haag, in aanvulling op eigen besluitvormingstrajecten van de gemeente.

6.1 Beleidskaders Gemeente Den Haag

Bron: *Economische Visie Den Haag (2020)*

“Met de Economische Visie zijn de kaders vastgelegd voor de richting die de gemeente Den Haag in de komende periode op wil, met als hoofddoel brede economische bloei. Om economische bloei te bereiken, werkt de gemeente aan vier strategische doelen:

- 1 De stad aantrekkelijker maken;
- 2 De economische structuur veerkrachtiger maken;
- 3 Ondernemers groeikansen bieden;
- 4 Voldoende huisvesting creëren in aantrekkelijke werkmilieus.

De Investeringsagenda Westvlietweg draagt aan alle vier deze doelen in meer of mindere mate bij, maar als locatie om huisvesting te realiseren is de Westvlietweg met name van belang. De A4 Vlietzone staat ook als mogelijke locatie voor nieuw aanbod in de visie.

Bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag (2019) en Urgentiebrief Bedrijfsruimte 2022

In 2019 is een overkoepelende strategie voor bedrijfshuisvesting vastgesteld door de gemeenteraad van Den Haag omdat er een tekort is aan bedrijfsruimte in de stad en dit een rem zet op economische groei van bedrijven. Met deze strategie beoogt de gemeente Den Haag bedrijventerreinen aantrekkelijk en concurrerend te maken en houden. Dit is uitgewerkt in drie doelstellingen:

- 1 Economische groei stimuleren door het toevoegen van geschikte bedrijfshuisvesting;
- 2 Bijdragen aan de verstedelijkingsopgave door functiemenging in de stad;
- 3 Bijdragen aan de duurzaamheidsopgave van de stad door het verduurzamen van bedrijfshuisvesting te stimuleren.

Voor bedrijventerrein Westvlietweg wordt een intensiveringskans van 15.000 vierkante meter vermeld. Daarnaast wordt ook in dit stuk de Vlietzone als locatie voor mogelijke uitbreiding genoemd.

Voor de uitvoering van deze strategie zijn de maatregelen uitgewerkt, waarvan de volgende ook aansluiten bij de Investeringsagenda Westvlietweg:

- Heldere kaders. Wat mag waar wel en wat mag waar niet? Scherper juridisch-planologisch formuleren en waar nodig sturen om ontwikkeling te stimuleren en de huidige impasse te doorbreken;
- Markt verleiden. Om ontwikkelingen op gang te brengen, scheppen we duidelijkheid naar ondernemers én marktpartijen over wat wel en niet kan op bedrijventerreinen;
- Actieve aanwezigheid. De gemeente pakt een actieve rol bij het aanjagen van ontwikkelingen in de verschillende gebieden;
- Samenwerken met ondernemers en belangenorganisaties;
- Regionale aanpak ontwikkelen met Business Park Haaglanden en de MRDH.

In 2022 is de urgentie van de uitvoering van de Bedrijfs-huisvestingstrategie aangekaart met de Urgentiebrief Bedrijfsruimte. Omdat het tekort aan bedrijfsruimte niet is afgenomen en er ook bedrijven in de knel komen en vertrekken is een actievere rol van de overheid nodig. Ook de kansen die de Westvlietweg biedt als intensiverings- en uitbreidingslocatie staan hierin benoemd. Daarnaast is ook een vastgoedstrategie een belangrijk onderdeel van de aanpak, inclusief het verbreden van het werkgebied van IPP Haaglanden naar de bedrijventerreinen van de Westvlietweg, om zo gebruik te maken van de kennis en expertise van herontwikkeling.

Beheersverordening Vlietzone

Een belangrijke voorwaarde voor verdere ontwikkeling van het bestaande terrein en eventuele uitbreiding is het beëindigen van de huidige planologische situatie van de beheersverordening. Door deze verordening geldt het laatste bestemmingsplan van meer dan twintig jaar geleden nog steeds en is afwijking daarvan alleen mogelijk door middel van lange procedures. Met het vaststellen van de toekomstvisie voor het gebied is een eerste stap gezet. De volgende stap is het uitwerken van een bestemmings- of omgevingsplan dat meer flexibiliteit en mogelijkheden biedt en tegelijkertijd verduurzaming en vernieuwing stimuleert.”

6.2 Investeringsagenda Westvlietweg

Veiligheid

Camerabewaking

In de afgelopen jaren hebben zich ondermijningspraktijken voorgedaan en helaas is dat nog steeds aan de orde. Er zijn momenteel twee camera’s aanwezig op het bedrijventerrein. Het voorstel is om op strategische locaties vier camera’s bij te plaatsen en deze te koppelen aan een geschikte internetverbinding.

Investering: € 30.000

Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerreinen (KVO-B)

Om een veilige bedrijfsomgeving te waarborgen, is MKB-Nederland in samenwerking met het ministerie van Justitie en Veiligheid in 2005 gestart met een Keurmerk Veilig Ondernemen voor Bedrijventerreinen (KVO-B). In het KVO-B maken ondernemers samen met de gemeente, politie en brandweer en eventuele andere partijen afspraken om overlast, criminaliteit en onderhoud en beheer op het bedrijventerrein aan te pakken. Op het bedrijventerrein Westvlietweg is het keurmerk nog niet aanwezig. De BIZ is gesprekken gestart met de gemeente Den Haag en de politie, met als doel het bedrijventerrein te certificeren.

Investering: € 7.500

AED’s

Enkele ondernemers op het bedrijventerrein hebben een AED. Dezer zijn echter niet 24/7 bereikbaar. Tijdens een ondernemersbijeenkomst in juli 2021 is gebleken dat vanuit de ondernemers behoefte is aan drie AED’s die wel 24/7 bereikbaar zijn. Het is de bedoeling om deze drie AED’s te plaatsen bij Hydrau Constructie, Van Rees en De Vet (of Barendrecht). Voor de AED’s moet een stroomvoorziening worden aangebracht en een onderhoudscontract en verzekering tegen diefstal worden afgesloten.

Investering: € 5.000

Ondermijningsscan RIEC Den Haag

Voor de Plaspoelpolder heeft de burgemeester van Rijswijk opdracht gegeven aan het RIEC Den Haag (Regionale Informatie- en Expertise Centrum), dat gericht is op de bestrijding van ondermijnende criminaliteit in de regio Haaglanden, voor het uitvoeren van een ondermijningsscan. Voor bedrijventerrein Westvlietweg adviseert IPP Haaglanden om eenzelfde ondermijningsscan uit te voeren. Samen met de gemeente Den Haag wil zij deze scan faciliteren.

Investering: € 5.000

Collectieve beveiliging en surveillance

Gevoelens van onveiligheid spelen met name in de avond- en nachturen. Een oplossing hiervoor is een collectieve surveillance op deze tijdstippen. Door met een klimaatneutrale surveillanceauto door het gebied te rijden, kunnen de volgende zaken vroegtijdig gesignaleerd worden:

- Inbraak
- Ondermijnende activiteiten
- Zwerfvuilveroorzakers en illegale stort
- Krakers en illegale feesten
- Brandgevaaren
- Gebouwschade (broken window-theorie)
- Kapotte straatverlichting
- Autowrakken en illegale containers

Investering: € 50.000

Inzet stadsmarinier met betrekking tot ondermijning

De stadsmarinier is een gemeentefunctionaris met daadkracht en oog voor samenwerking. Hij heeft toegang tot de hoogste niveaus: de burgemeester, de korpschef en de hoofdofficier. Het meest effectief is hij bij het oplossen van relatief goed te isoleren en fysiek te begrenzen veiligheidsproblemen. Onderwerpen waarbij de stadsmarinier ingezet zou kunnen worden op bedrijventerrein Westvlietweg zijn onder andere de autowrakken en langparkeerders die gestald staan op de parkeerstrook aan de Waterpas, het dumpen van (drugs)afval, (illegaal) plaatsen van containers en overige bedrijfsactiviteiten in het openbare gebied. Voorgesteld wordt om de stadsmarinier voor een proefperiode van twee jaar in te zetten.

Investering: € 50.000

Onderhoud en uitstraling

Afschermdoeken ten behoeve van verbetering uitstraling

Diverse onderdelen van het bedrijventerrein zien er rommelig uit. Ondernemers zien graag verbetering voor de objecten tussen de Schietlood en Prisma, het Laantje van Beck en het Laantje van de Vet. Om de verrommeling aan het zicht te onttrekken, kan een deel van de hekwerken worden bekleed met een doek met een groene print, zoals struiken.

Investering: € 6.000

Achterstallig onderhoud openbare ruimte

Het onderhoud van de openbare ruimte laat te wensen over. Door het hoge groen ter plaatse van de in- en uitritten is er gevaarlijk weinig zicht op de straat. Het onkruid tussen de tegels wordt niet verwijderd en bladen worden in de herfst niet opgeruimd. Het straatwerk vertoont over het gehele terrein veel oneffenheden. De hoek Winkelhaak/Schietlood is al maanden geleden kapotgereden, maar tot op heden niet hersteld. Enkele

straatkolken functioneren niet en verkeersborden en lantaarnpalen staan scheef. Naast een investering in de versnelling van het uitvoeren van achterstallig onderhoud wordt voorgesteld om afspraken te maken tussen het stadsdeel Ypenburg en de BIZ om jaarlijks budget vrij te maken waarmee de BIZ in eigen beheer de onderhoudswerkzaamheden kan uitvoeren.

Investering: € 20.000

Toevoegen lunchbanken en prullenbakken

Vanuit de ondernemers is het verzoek gekomen om in het openbaar gebied lunchbanken en prullenbakken te plaatsen, om de werknemers in het gebied de ruimte te geven in de pauze buiten hun lunch te nuttigen en elkaar te ontmoeten.

Investering: € 5.000

Verduurzaming en vergroening

Vergroenen openbare ruimte

Naast de uitvoering van achterstallig onderhoud aan het groen op het bedrijventerrein is ook behoefte aan meer vergroening van de openbare ruimte ten behoeve van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Daarbij wordt onder andere gedacht aan de transformatie van bestaande klinkerparkeerplaatsen naar parkeerplaatsen met graskeien (afwisselend gevuld met zand en gras), het toevoegen van fruitbomen en het plaatsen van insectenhôtels.

Investering: € 14.000

Stimuleren vergroening op bedrijfskavels

De bedrijfskavels op het bedrijventerrein zijn veelal versteend. De bestaande hekwerken bieden volop kans voor groen, van groente en fruit tot wilde bloemen. Dit is goed voor de biodiversiteit en nodigt de werknemers meer uit tot een wandeling tijdens de lunchpauze. Met referenties van andere initiatieven en het uitdelen van zaaisel en informatie kunnen de ondernemers worden gestimuleerd om een steentje bij te dragen aan de vergroening van het bedrijventerrein.

Investering: € 1.000

Energietransitie

Onderzoeken mogelijkheden energietransitie

Voor dit gebied willen we de mogelijkheden van de energietransitie onderzoeken. Te denken valt aan het stimuleren van het plaatsen van zonnepanelen, het oprichten van een eigen Smart Energy Hub, waarbij ondernemers onderling energie kunnen uitwisselen, en het creëren van een eigen laadplein voor elektrische auto ten behoeve van werknemers en ondernemers van het bedrijventerrein.

Investering: € 10.000

Fondsen

Fondsvorming ten behoeve van verwerving leegstand

onroerend goed – financieringskosten (vliegwielfunctie)

We willen de mogelijkheid tot aankoop van bestaande (leegstaande) bedrijfspanden of agrarische gronden die mogelijk in de toekomst getransformeerd kunnen worden naar bedrijfsgronden onderzoeken, waardoor schuifruimte kan ontstaan voor zittende ondernemers die een uitbreidingsbehoefte hebben. Deze investering dekt de financieringskosten van het aangekochte onroerend goed.

Investering: € 900.000

Fondsvorming ten behoeve van verduurzaming en opknappen onroerend goed

Om een bijdrage te kunnen leveren aan de landelijke en gemeentelijke klimaatdoelstellingen wil IPP Haaglanden een rol gaan vervullen in het stimuleren van eigenaren van bestaande opstallen om te investeren in de verduurzaming van de opstal. In afstemming met de gemeenten Den Haag en Rijswijk zal worden onderzocht welke mogelijkheden er zijn om een financieringsinstrument(en) in te zetten, waardoor voor de eigenaren financiële middelen ontstaan om in te zetten voor verduurzaming of onderhoud van de opstallen. Hierbij zal worden onderzocht of en onder welke voorwaarden de inzet van een financieringsinstrument acceptabel en verantwoord is voor eigenaren en hypotheekverstrekkers van een opstal en voor de aanbieder van de financiering zelf. Ten behoeve van nader onderzoek en de mogelijke inzet van een financieringsinstrument wordt een bedrag gereserveerd.

Investering: € 350.000

Mobiliteit

Fietsersoversteek kruispunt Westvlietweg/Waterpas

Vanaf het fietspad op de Westvlietweg is er geen (veilige) oversteekplaats voor fietsers naar de Waterpas. Voorgesteld wordt om hier, net als ter hoogte van de Spoorlaan, een volwaardige oversteek te realiseren, met een overstreekstrook tussen beide rijvakken.

Investering: € 50.000

Aanpassen bewegwijzering

De bewijzering van het bedrijventerrein in de openbare ruimte dient te worden aangepast en vernieuwd. Er is behoefte aan het toevoegen van het Westvlietweg-logo en straatnamen, alsmede uniformiteit van de borden.

Investering: € 6.500

Invoering parkeerverbod openbare ruimte en aanbrengen

30 kilometer-zone

De BIZ zou graag een verbod zien op langparkeren op het bedrijventerrein, alsmede het vastleggen van een maximale verkeerssnelheid van 30 kilometer per uur. Dit zou dan ook bij de ingang van het bedrijventerrein met borden kenbaar moeten worden gemaakt.

Investering: € 5.000

Onderzoek ontsluitingswegen

Op de Westvlietweg wordt door bewoners al geruime tijd hinder ondervonden door (zwaar) vrachtverkeer van onder andere ondernemers van bedrijventerrein Westvlietweg. Door intensivering en mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein zal deze hinder alleen maar toenemen. Onderzoek naar alternatieve ontsluitingen van vrachtverkeer is daarvoor noodzakelijk. Dit is mogelijk te combineren met de ontsluiting ten behoeve van nieuwe (bedrijventerrein)ontwikkelingen op de Geïntegreerde Afvalverwerkingsinstallatie-kavel aan de andere kant van de A4. Daarnaast is er een wens van ondernemers om de verkeersrouting op het bedrijventerrein nader te onderzoeken, om te kijken of het invoeren van eenrichtingsverkeer (veiligheids- en andersoortige problemen zou kunnen oplossen.

Investering: € 20.000

Tijdelijke voorzieningen

Aanleg tijdelijke opslag containers en parkeerplaatsen

Overlast van containers op de openbare weg en een tekort aan parkeerplaatsen zou onder andere een veiligheidsprobleem in het openbaar gebied kunnen oplossen. Daartoe moet worden onderzocht of een gedeelte van de agrarische strook langs de Waterpas tijdelijk groen en klimaatadaptief kan worden ingericht voor containeropslag en parkeerplaatsen. Eventuele tijdelijke huur van de grond, hekwerken en/of slagbomen zijn voor de rekening van gebruikmakende ondernemers.

Investering: € 55.000

Proef met parkmanager

Een parkmanager is als ondersteuning van de BIZ verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van een bedrijventerrein en is het eerste aanspreekpunt voor ondernemers, bedrijven en overheden. Hij werkt daarbij nauw samen met de stadsmarinier, die zich voornamelijk richt op het thema's veiligheid en ondermijning. De proef met de parkmanager wordt aangegaan voor een periode van drie jaar en zal jaarlijks worden geëvalueerd.

Investering: € 30.000

Stedenbouw en planologie

Onderzoek en supervisie met betrekking tot stedenbouw

en planologie

Voor stedenbouwkundige en planologische vraagstukken, zoals de tijdelijke opslag van containers en parkeerplaatsen, het verhogen van de maximale bouwhoogte en het verdichten van het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast zou het kunnen dat ten behoeve van de handhaving van de uitstraling van het gebied een beeldkwaliteitsplan dient te worden opgesteld.

Investering: € 10.000

GAVI-kavel

Reservering ten behoeve van bedrijventerreinontwikkeling

GAVI-kavel

Voor de ontwikkeling van de GAVI-kavel naar een bedrijventerrein wordt door IPP Haaglanden een bedrag van € 1.500.000 gereserveerd in deze Investeringsagenda, ervan uitgaande dat de gemeente Den Haag een gelijk bedrag wenst te investeren in de bedrijventerreinontwikkeling van het gebied. Hiervoor kunnen onder andere mobiliteits- en stedenbouwkundige onderzoeken worden uitgevoerd, alsmede uitvoering worden gegeven aan (tijdelijke) maatregelen. Koppeling van maatregelen tussen bedrijventerrein Westvlietweg en de GAVI-kavel, waarbij synergie ontstaat, heeft de voorkeur.

Tot slot

Kosten onderhoud openbaar gebied

Onverlet hetgeen hiervoor is beschreven zijn de kosten voor het onderhoud van het openbaar gebied ten laste van de betreffende gemeenten. Voornoemde investeringen zijn een stimulans dan wel extra investering in het gebied.

Kosten project- en procesmanagement van

betrokken partijen

De kosten van de inzet van personeel voor proces- en projectmanagement zijn in deze Investeringsagenda niet opgenomen. Deze worden afzonderlijk door de betrokken partijen zelf gedragen.

Bijlagen

Inleiding

IPP Haaglanden is een samenwerkingsverband in de vorm van een gemeenschappelijke regeling tussen de gemeenten Den Haag en Rijswijk, in werking getreden in 1953. IPP Haaglanden heeft als doel om met het ontwikkelen en exploiteren van bedrijvenlocaties bij te dragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en de werkgelegenheid in beide gemeenten te bevorderen. Met de ontwikkelingen van verschillende bedrijfsterrainen heeft IPP Haaglanden een eigen vermogen opgebouwd van circa € 12.000.000. Zeggenschap en risico is in IPP Haaglanden gelijk verdeeld (50-50).

Per 1 januari 2017 is de gewijzigde gemeenschappelijke regeling in werking getreden. Deze heeft een looptijd tot en met 31 december 2022. Verlenging vindt vervolgens plaats per periode van 4 jaar. Het is aan de beide gemeenteraden om de toekomstige waarde van het instrument IPP Haaglanden voor de gemeentelijke beleidsdoelstellingen te bepalen en te besluiten over beëindiging of verlenging van de gemeenschappelijke regeling. Vooruitlopend hierop evalueren de gemeenteraden van de gemeenten de gemeenschappelijke regeling.

Het Algemeen Bestuur van IPP Haaglanden heeft op 18 december 2019 de directie opdracht gegeven om, in samenwerking met beide gemeenten, een inventarisatie te maken van mogelijke nieuwe opgaven voor IPP Haaglanden en de mogelijke strategische inzet van dit instrument – en de strategische inzet van eigen financiële middelen – voor het economisch beleidsterrein in beide gemeenten. Daarnaast is in het Algemeen Bestuur in december 2019 de wens uitgesproken om de toekomst van IPP Haaglanden zo mogelijk te vertalen in de programmabegroting 2021-2024.

In deze notitie vindt u een beschrijving van de huidige werkzaamheden van IPP Haaglanden, een inventarisatie van opgaven die beide gemeenten hebben gemaakt op verzoek van IPP Haaglanden en een afwegingskader om te komen tot een shortlist en om opgaven die in een businesscase worden uitgewerkt te kunnen toetsten. Verder vindt u een procesvoorstel voor het vervolg.

1 Wat doet IPP Haaglanden?

Doelstelling

IPP Haaglanden heeft als doel om met het ontwikkelen en exploiteren van bedrijvenlocaties bij te dragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en de werkgelegenheid in beide gemeenten te bevorderen. Dit doet zij door het ontwikkelen van bedrijfstereinlocaties en herstructurering. IPP Haaglanden heeft een sterk regionale focus. De markt van de bedrijfsterrainen en de daarmee samenhangende economische ontwikkeling beperkt zich namelijk niet tot de stadsgrenzen. IPP Haaglanden heeft dan ook aan de wieg gestaan, als initiator, van het Businesspark Haaglanden. IPP Haaglanden heeft een sterk regionaal en landelijk netwerk daar waar het gaat om de problematiek rond bedrijventerreinen.

De expertise en focus van IPP Haaglanden is het ontwikkelen, exploiteren en herstructureren van bedrijfslocaties in de regionale context. Hiermee is zij een uniek instrument.

Ontwikkelen van bedrijventereinlocaties

IPP Haaglanden dankt haar naam aan de eerste bedrijvenlocatie die zij heeft ontwikkeld: de Plaspoelpolder in Rijswijk. Daarna heeft zij nog een aantal bedrijfstereinlocaties ontwikkeld op het grondgebied van Rijswijk, Den Haag en de gemeente Westland. Dit zijn naast de Plaspoelpolder Hoornwijck, de Broekpolder, Ypenburg en Wateringseveld.

IPP Haaglanden doet dit door onder andere actieve grondpolitiek, dus middels het aankopen, bouwrijp maken en verkopen van kavels. IPP Haaglanden heeft hiermee een eigen vermogen opgebouwd van circa € 12.000.000. IPP Haaglanden werkt in opdracht van haar aandeelhouders: de gemeenten Den Haag en Rijswijk. Daarbij beoordeelt IPP Haaglanden per gevraagde opgave of businesscase in hoeverre deze past binnen de kerndoelstellingen van IPP Haaglanden, maar daarnaast uiteraard ook in relatie tot de financiële risico's die IPP Haaglanden voor haar verantwoording kan nemen.

Herstructurering en verduurzaming van bedrijfslocaties

De mogelijkheden om nieuwe bedrijventerreinen (green-fields) in de regio te ontwikkelen, zijn zeer beperkt tot nihil. Daarnaast is er sprake van veroudering van de voorraad van bestaande bedrijventerreinen. Bedrijven die nieuwe huisvesting zoeken, moeten zich in deze regio veelal noodgedwongen richten op de bestaande bedrijven-terreinen. Dit vraagt om het verbeteren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen.

IPP Haaglanden heeft in dat kader een project uitgevoerd op het bedrijventerrein Zichtenburg- Kerketuinen in Den Haag. Hier heeft zij, in samenwerking met de bedrijfsterreinvereniging en de gemeente Den Haag, voor circa € 2.000.000 geïnvesteerd in maatregelen ter verbetering van het terrein, in cofinanciering met de gemeente Den Haag en de provincie Zuid-Holland, als ook nadrukkelijk in samenspraak met het georganiseerde bedrijfsleven op dit bedrijventerrein, dat onder impuls van IPP Haaglanden ook heeft geleid tot het oprichten van een bedrijfsinvesteringszone (BIZ).

In de Plaspoelpolder doet IPP Haaglanden een herstructureringsopgave. Een aantal locaties, zoals Harbour Village en de omgeving van de Treubstraat, stonden jarenlang leeg. Deze rotte kiezen hebben invloed op het vestigingsklimaat van de Plaspoelpolder en op de vastgoedwaarde van omliggende locaties. Dit is vaak de start van een neerwaartse spiraal voor de aantrekkelijkheid van een terrein. IPP Haaglanden heeft risicodragend deze locaties opgekocht en ontwikkeld. Dit doet zij in principe budgettair neutraal. Met de uitgifte van grond of de verkoop van gebouwen worden met deze herstructureringsopgave nieuwe bedrijven en nieuwe werkgelegenheid aangetrokken.

Regionale-focus en kennisontwikkeling

De bedrijfsruimtemarkt houdt zich niet aan gemeente-grenzen. Vanuit de filosofie ‘juiste bedrijf op de juiste plek’ is en blijft regionale afstemming en gezamenlijke positionering en profilering van bedrijvenlocaties noodzakelijk. IPP Haaglanden werkt actief samen met de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH), Business-park Haaglanden (BPH) en Steenworp. Actieve samenwerking met deze partijen is noodzakelijk voor het op operationeel niveau succesvol ontwikkelen en herstructureren van bedrijvenlocaties.

IPP Haaglanden heeft door de jaren heen kennis en expertise opgebouwd – niet alleen door te doen, maar ook door aan te sluiten bij de Kennisalliantie

Bedrijventerreinen Nederland (SKBN). Hier wordt kennis gedeeld op het gebied van verdienvermogen en de ontwikkeling van het vestigingsklimaat.

2 Toekomstmogelijkheden IPP Haaglanden

Voor de gemeente Den Haag geldt dat het beleid ten aanzien van verbonden partijen expliciet een beslissings-bevoegdheid is die bij de gemeenteraad is neergelegd. In het beleidskader verbonden partijen is hiertoe opgenomen dat elke verbonden partij vierjaarlijks wordt geëvalueerd door de gemeenteraad. De aanstaande evaluatie zal zich ook buigen over de vraag of de huidige regeling moet worden verlengd. Hiertoe wil zij graag een advies van de betrokken Haagse bestuurders.

Ook de gemeente Rijswijk kent een nota verbonden partijen waarin is opgenomen dat vanwege de grote bestuurlijke, beleidsmatige en financiële belangen inzicht in en effectieve sturing op de verbonden partij gewenst is. Om proactief sturing te kunnen geven aan de verbonden partij heeft de gemeente Rijswijk de bestuurlijke wens tot een duidelijke visie, maar vooral de toegevoegde waarde met betrekking tot de inzet en de toekomst van IPP Haaglanden.

In principe zijn er twee keuzes. Ten eerste kan worden gekozen, gezien de beperkte huidige opgave, voor afbouw van de IPP Haaglanden-portefeuille, met als doel liquidatie in 2022. Ten tweede kan worden gekozen voor het verlengen met een nieuwe periode van vier jaar. In dat geval zal de opgaveportefeuille van IPP Haaglanden moeten worden uitgebreid. Het Algemeen Bestuur van IPP Haaglanden heeft de directie gevraagd dit laatste te onderzoeken, door opdracht te geven om, in samenwerking met de beide gemeenten, een inventarisatie te maken van mogelijke nieuwe opgaven voor IPP Haaglanden en de mogelijke strategische inzet van dit instrument. Beide keuzes komen in deze paragraaf aan de orde.

Liquidatie IPP Haaglanden

In geval van liquidatie van de gemeenschappelijke regeling IPP zal dit het volgende betekenen:

- De uitvoeringsorganisatie zal worden afgebouwd tot de liquidatiedatum ultimo 2022;
- Projecten zullen zoveel mogelijk voor de liquidatiedatum worden afgerond;
- Voor projecten met een langere looptijd zullen afspraken worden gemaakt in de boedelscheiding;
- De financiële reserves (circa € 12.000.000) zullen 50/50 verdeeld worden (nadat de risico's zijn afgedekt van de projecten die uit de boedelscheiding zijn overgekomen);
- Voor een juiste afhandeling van het liquidatieproces zal capaciteit van de organisatie van IPP Haaglanden benodigd zijn waarbij de apparaatslasten realistisch dienen te worden geraamd en transparant – vooraf en achteraf – moeten worden verantwoord;
- Voor beide gemeenten geldt dat zij geen organisatie meer hebben die gespecialiseerd is in opgaven met betrekking tot bedrijventerreinen (ontwikkelen, herstructureren, verduurzamen);
- Kennis met betrekking tot het ontwikkelen, herstructureren en verduurzamen zullen beide gemeenten zelf moeten borgen;
- Regionaal zal beleidsafstemming lopen via Business-park Haaglanden. Er is regionaal dan geen uitvoeringsorganisatie.

Verlengen IPP Haaglanden

Indien de gemeenschappelijke regeling zal worden verlengd, zal de opgaveportefeuille van IPP Haaglanden moeten worden uitgebreid. IPP Haaglanden is in overleg getreden met beide gemeenten, met als doel te onderzoeken of IPP Haaglanden een bijdrage kan leveren aan de opgaven die beide steden hebben ten aanzien van het verstevigen van de economie, bijvoorbeeld door het versterken van het vestigingsklimaat op bedrijfsterreinen door herstructurering, verduurzaming of participatie. IPP Haaglanden kan risicodragend of in regie opgaven uitvoeren, waarbij wordt gebruikgemaakt van de expertise van IPP Haaglanden.

In Den Haag zijn in september 2019 twee nota's vastgesteld die van belang zijn voor de activiteiten van IPP Haaglanden. Dit betreft de kadernota Economische Visie Den Haag+ 2030, die een brede economische groei van Den Haag als hoofddoel heeft. De gemeente Den Haag richt zich hierbij op vier strategische doelen: de stad aantrekkelijker maken, de economische structuur krachtiger maken, ondernemers groeikansen bieden en voldoende

huisvesting creëren in aantrekkelijke werkmilieus. Daarnaast is Bedrijfshuisvestingsstrategie Den Haag: vernieuwen, intensiveren en verduurzamen vastgesteld, met als doelstellingen:

- 1 Economische groei stimuleren door:
 - i Behoud van bestaande bedrijvigheid;
 - ii Het toevoegen van geschikte bedrijfshuisvesting;
- 2 Bijdragen aan de verstedelijkingsopgave door functiemenging;
- 3 Bijdragen aan de duurzaamheidsopgave van de stad.

Het overleg met de gemeente Den Haag/Dienst Stedelijke Ontwikkeling heeft geleid tot een eerste inventarisatie van opgaven en projecten aangedragen door Den Haag van alle opgaven en projecten die bijdragen aan de strategische doelen van de kadernota en passen binnen de bedrijfshuisvestingsstrategie van Den Haag. Deze inventarisatie is opgenomen in de bijlage.

In Rijswijk is in februari 2017 de *Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 met een doorkijk naar 2040* vastgesteld. In september 2019 is een actualisatie en aanscherping van de toekomstvisie middels een addendum vastgesteld. De toekomstvisie voor de Plaspoelpolder wordt ondersteund door zes speerpunten, waarbij werken het centrale thema blijft. De zes speerpunten zijn: volwaardig onderdeel van Rijswijk, sterk verblijfsklimaat, werkgelegenheid en onderwijs, groen en duurzaam, de versterking van specifieke kwaliteiten en milieus en een goede ligging en bereikbaarheid. Daarnaast is recent de *Uitvoeringsagenda Gebiedsontwikkeling Plaspoelpolder 2020-2023* vastgesteld. Hierin is een overzicht omschreven voor de activiteiten en projecten voor de komende jaren, waaronder de transformatie van het middengebied voor nieuwe bedrijfshuisvesting. In de uitvoeringsagenda wordt nadrukkelijk ook IPP Haaglanden genoemd als stakeholder tot het realiseren van deze belangrijke transformatie. Voorts is de gemeente Rijswijk gestart met het opstellen van een nieuwe strategische economische visie voor heel Rijswijk, op basis van de meest actuele situatie en ontwikkelingen. Ook het overleg met de gemeente Rijswijk heeft geleid tot een eerste inventarisatie van opgaven en projecten.

Beide inventarisaties kenmerken zich door een verscheidenheid in opgaven en projecten. De vraag is welke opgave het best past bij IPP Haaglanden: voor welke opgave is IPP Haaglanden de aangewezen partij en waarom? Ook roept het de vraag op hoeveel van dergelijke projecten IPP Haaglanden aankan en welke strategische afwegingen moeten worden gemaakt om een keuze te kunnen maken. Tot slot roept het de vraag op of de looptijd van de gemeenschappelijke regeling bij verlenging slechts verlengd moet worden met vier jaar, gezien de looptijd van de mogelijke nieuwe projecten.

3 Plan van aanpak toekomstvisie IPP Haaglanden

Uit de inventarisatie die beide gemeenten hebben gemaakt, spreekt de ambitie de kennis en kunde van IPP Haaglanden strategisch in te zetten. De vraag is bij welke opgave de strategische inzet meerwaarde oplevert voor IPP Haaglanden en beide gemeenten. Een strategisch goed onderbouwde keuze voor een aantal nieuwe opgaven waaruit tevens die meerwaarde blijkt, is een voorwaarde om een goede keuze te kunnen maken over de looptijd van de gemeenschappelijke regeling.

Om te komen tot een integrale toekomstvisie voor IPP Haaglanden zullen de volgende stappen gezet worden:

- A Het bepalen van een strategisch afwegingskader voor IPP Haaglanden waaraan de geïnventariseerde opgaven kunnen worden getoetst;
- B Aan de hand van het strategisch kader een shortlist maken van de geïnventariseerde opgaven;
- C Het opstellen van businesscases voor de meest kansrijke opgaven uit de shortlist (benodigde investeringen, opbrengsten, kansen en risico's en onderbouwing van de toegevoegde waarde van IPP Haaglanden voor deze geselecteerde projecten);
- D Het opstellen van een integraal voorstel voor de toekomstvisie van IPP Haaglanden, inclusief een voorstel voor inhoud én looptijd van de gemeenschappelijke regeling, voor te leggen aan het bestuur en de gemeenteraden van beide gemeenten).

Voor de eerste stap, het bepalen van een strategisch kader voor de beoordeling van nieuwe opgaven van IPP Haaglanden, wordt later in deze notitie een voorstel gedaan. Tevens wordt een voorstel gedaan voor de shortlist. IPP Haaglanden streeft ernaar de volgende stap (stap c, het opstellen van businesscases) in het tweede helft 2020 afgerond te hebben. Dit zal gebeuren in overleg met de afdelingen binnen beide gemeenten. De directie van IPP Haaglanden streeft ernaar om eind 2020 een integraal voorstel voor de toekomst van IPP Haaglanden te presenteren, met daarin een uitwerking van de businesscases.

4 Strategisch afwegingskader en shortlist nieuwe projecten IPP Haaglanden

De door beide gemeenten aangeleverde inventarisatie van mogelijk nieuwe opgaven zijn divers in problematiek en omvang. IPP Haaglanden zal zelf moeten onderzoeken in hoeverre zij een rol kan spelen bij het uitvoeren van de door de gemeenten aangedragen opgaven en of de opgaven binnen de doelstelling van IPP Haaglanden passen. Voor de prioritering, concretisering en financiële potentie/risico's van de projecten zal IPP Haaglanden een strategisch afwegingskader hanteren. Omdat economische ontwikkelingen marktomstandigheden kunnen doen veranderen wordt aanbevolen om het afwegingskader iedere twee jaar of zoveel eerder als de omstandigheden hiertoe aanleiding geven, te evalueren. Het afwegingskader dat IPP Haaglanden heeft geformuleerd ten behoeve van de beoordeling van mogelijke nieuwe opgaven, is als volgt:

- Het project past binnen de corebusiness van IPP Haaglanden, namelijk het ontwikkelen, herstructureren en exploiteren van bedrijvenlocaties;
- Het project draagt bij aan het versterken van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het bevorderen van de werkgelegenheid;
- Het betreft een project op een locatie die in de regionale bedrijventerreinenprogrammering is opgenomen. Indien de locatie (nog) niet is opgenomen in de regionale bedrijventerreinenprogrammering zal het desbetreffende project ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Algemeen Bestuur van IPP Haaglanden;
- Het resterende financiële risico van de ontwikkeling kan worden afgedekt door een bijdrage uit het eigen vermogen van IPP Haaglanden (of anders door subsidies en bijdragen van derden), voor zover het risico afgedekt kan worden door het weerstandsvermogen.

Het hierboven beschreven afwegingskader is gehanteerd bij het beoordelen van de door beide gemeenten aangedragen opgaven en projecten voor IPP Haaglanden. Dit heeft geresulteerd in de onderstaande shortlist voor mogelijk toekomstige opgaven van IPP Haaglanden.

- **Westvlietweg, Den Haag**
De bestaande bedrijveninvesteringszone is bezig met een onderzoek naar herontwikkelingsmogelijkheden van het bestaande terrein van circa 16 hectare. Daarbij betreft zij ook het aangrenzende gebied tot aan de snelweg. Het gebied wordt daarmee circa tweemaal zo groot. Deze ideeën zijn inmiddels gepresenteerd aan stakeholders en pers. De gemeente en provincie moeten nog bepalen wat de gewenste invulling is voor dit gebied. Dat traject zal nog zeker een jaar in beslag nemen.

- **Zichtenburglaan/Zinkwerf, Den Haag**
Voor de Zichtenburglaan op bedrijventerrein ZKD (Zichtenburg, Kerketuinen en Dekkershoek) doet de gemeente Den Haag een onderzoek naar herontwikkelingsmogelijkheden. Dit proces zal ingebed worden in het proces om te komen tot het Gebiedspaspoort. Mogelijk kan dit gedeelte al eerder opgepakt worden om de herontwikkeling concreet te maken. Ook in een zijstraat van de Zichtenburglaan, Zinkwerf, zijn er herontwikkelingsmogelijkheden. Het betreft een al enkele jaren leegstaand kantoorpand dat mogelijk kan worden getransformeerd naar bedrijfshuisvesting.

- **Middengebied Plaspoelpolder, Rijswijk**
Dit betreft een transformatie/herstructurering van een verpauperd middengebied in de Plaspoelpolder met veel leegstand van kantoren naar een duurzaam werkgebied. De opgave is vergelijkbaar met het huidige project dat IPP Haaglanden realiseert aan de Treubstraat en omstreken.

- **'t Haantje, Rijswijk**
Het bouw- en woonrijp maken van een voormalig kassen- en bedrijvengebied ten behoeve van een nieuw bedrijventerrein. Het gaat hier om de deelgebieden H7, H8 en H9, met in totaal om circa 5,5 hectare uitgeefbare grond.

- **Placemaking/marketing**
Betreft het beter op de kaart zetten van een bedrijven-terrein, met onder andere aandacht voor branding, exposure en het organiseren van tijdelijke activiteiten alsmede door voorzieningen te treffen waardoor bedrijven, bewoners bezoekers en daarmee (potentiële) eindgebruikers kennismaken met de plek.

- **MUSCO/ESCO/energietransitie**
Dit betreft het bijdragen aan het verduurzamen van bedrijventerreinen door ze energiepositief en CO₂-neutraal te maken, circulariteit te bevorderen en nieuwe verdienmodellen te onderzoeken met betrekking tot de energietransitie en het gebiedsfonds. Mogelijke oplossingsrichtingen zijn bijvoorbeeld het koppelen van een MUSCO (multi utility service company) of een ESCO (energy service company), zoals Own the Roof.

De directie van IPP Haaglanden stelt voor om deze projecten te selecteren om verder uit te werken in een businesscase. In de businesscases zal aandacht worden besteed aan de volgende zaken:

- De toegevoegde waarde die IPP Haaglanden kan leveren voor dit project;
- De bijdrage die wordt geleverd aan het (economisch) beleid van de betreffende gemeente;
- Het bepalen van het (financiële) risico van het project;
- Het verkennen van de belangrijkste betrokken stakeholders;
- De planning en looptijd van het project.

5 Gevraagd besluit bestuur IPP Haaglanden

Op basis van deze notitie wordt het bestuur IPP Haaglanden gevraagd;

- Kennis te nemen van de inventarisatie van beide gemeenten;
- Kennis te nemen van de shortlist.

En de volgende besluiten te nemen:

- Instemmen met het voorgestelde strategische afwegingskader voor de beoordeling van de nieuwe opgave van IPP Haaglanden;
- Instemmen met de voorgestelde shortlist;
- De directie van IPP Haaglanden te verzoeken om:
 - i Businesscases op te stellen voor de door het bestuur aangewezen opgaven van de shortlist;
 - ii Einde 2020 de uitgewerkte businesscases met daarbij een onderbouwd integraal voorstel voor de inhoud en looptijd van de gemeenschappelijke regeling voor te leggen.

Deloitte.



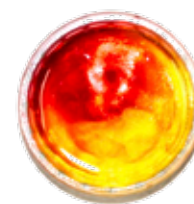
Impactanalyse Industrieschap De Plaspolder

Eindrapport

Amsterdam, 5 september 2022

Deloitte.

Bij het opstellen van dit rapport hebben wij gebruik gemaakt van informatie die wij hebben verkregen via (gesprekken met) het management van IPP en uit openbare bronnen. Bij de informatievergaring heeft Deloitte vertrouwd op de juistheid en volledigheid van alle informatie die ons door of namens IPP ter beschikking is gesteld en de informatie die openbaar verkrijgbaar is. Deloitte accepteert geen verantwoordelijkheid met betrekking tot de juistheid en volledigheid van de aangeleverde en uit openbare bronnen verkregen informatie. Dit rapport is uitsluitend opgesteld voor IPP ten behoeve van haar interne evaluatie van de bedrijfsstrategie van IPP. Wij accepteren geen aansprakelijkheid ten opzichte van derden die dit rapport inzien.



© 2022 Deloitte The Netherlands

Impactanalyse Industrieschap De Plaspolder | 5 september 2022 | Eindrapport 2

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Methodiek	6
3. Resultaten Verleden	7
4. Resultaten Heden	9
5. Resultaten Toekomst	11
6. Conclusie en aanbevelingen	12
Bijlagen	13



© 2022 Deloitte The Netherlands

3

2. Methodiek | Verleden – heden – toekomst

Wij maken in onze methodiek onderscheid tussen verleden (onderzoeksvraag 1), heden (onderzoeksvraag 2) en toekomst (onderzoeksvragen 3 en 4)

Verleden

Welke impact heeft IPP tussen 2017 en 2021 gemaakt met haar bedrijventerreinen en wat is de omvang van deze impact?

- Voor de analyse van de impact sinds 2017 zijn de doelstellingen van IPP vergeleken met de resultaten van de door IPP ondernomen activiteiten in de periode 2017 tot en met 2021.
- Hiervoor is een analysekader opgesteld op basis van de doelstelling van IPP tussen 2017 en 2021, zijnde het bevorderen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en bijdragen aan werkgelegenheid. Dit analysekader is opgesteld op basis van (beleids) documenten¹ en gesprekken met de directie van IPP, en opgenomen in bijlage 4.
- De resultaten van de activiteiten van IPP tussen 2017 en 2021 zijn in kaart gebracht waarmee inzicht is verkregen in de door IPP gerealiseerde impact.

Heden

Wat is in 2021 de economische waarde van de bedrijventerreinen in termen van bestedingen, toegevoegde waarde en werkgelegenheid?

- Voor inzicht in de economische waarde die IPP genereert via haar bedrijventerreinen² is gebruik gemaakt van het Economische Effectenanalysemodel van Deloitte. Een toelichting hierop is opgenomen in bijlage 2.
- De economische effectenanalyse omvat een analyse van de directe, indirecte en afgeleide structurele effecten van de bedrijventerreinen in termen van economische bestedingen, toegevoegde waarde en werkgelegenheid in 2021.³

Toekomst

3. Welke mogelijke impact zou IPP vanaf 2022 kunnen maken, en wat is de verwachte omvang van deze impact?

- Voor de analyse van de verwachte impact vanaf 2022 maken we onderscheid tussen het voortzetten van de koers van afgelopen jaren en een aantal 'plus opties'.
- Het voortzetten van de activiteiten (op basis van het huidige takenpakket) van de afgelopen jaren betekent voor IPP een focus op aanleggen, herstructureren en exploiteren van bedrijventerreinen (business as usual).
- De 'plus opties' zijn mogelijke taakverbreding en / of wijziging van takenpakket door IPP. Een toelichting op het business as usual en de 'plus opties' is opgenomen in bijlage 3.
- De mogelijke impact van de activiteiten worden omschreven, zowel bij het voortzetten van de huidige koers als in de 'plus opties'.
- 4. Welke (beleids)aanbevelingen kunnen worden gedaan waardoor de impact zou kunnen worden vergroot?
- De analyse van de mogelijke impact van het voortzetten van de huidige koers en van 'plus opties' met taakverbreding leiden tot (beleids)aanbevelingen voor IPP die kunnen bijdragen aan het vergroten van de impact.

¹ Zie bijlage 4 voor een overzicht van gebruikte bronnen; ² (in alfabetische volgorde) Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg; ³ Voor elke economische effectenanalyse geldt dat aannames en veronderstellingen moeten worden gedaan over de doorwerking van effecten. De resultaten van een economische effectenanalyse dienen dan ook niet als een exacte uitkomst geïnterpreteerd te worden, maar als een benadering op basis van onderbouwde en gedocumenteerde uitgangspunten en bronnen om daarmee een eerste, indicatief inzicht te verkrijgen. In bijlage 2 is dit nader geduid.

© 2022 Deloitte The Netherlands

Impactanalyse Industrieschap De Plaspoelpolder | 5 september 2022 | Eindrapport 5

1. Inleiding | Achtergrond, aanleiding en vraagstelling

IPP heeft Deloitte gevraagd inzichtelijk te maken welke impact IPP tussen 2017 en 2021 heeft gemaakt, wat de economische waarde in 2021 is van de bedrijventerreinen waar IPP actief is en welke impact IPP vanaf 2022 mogelijk zou kunnen maken

Achtergrond

- IPP is een gemeenschappelijke regeling en een samenwerkingsverband tussen de gemeente Rijswijk en de gemeente Den Haag.
- IPP is opgericht in 1953 en kreeg de taak van de gemeenten Rijswijk en Den Haag om bedrijventerreinen te ontwikkelen en grond uit te geven op verschillende bedrijventerreinen-locaties in de regio Haaglanden.
- Bedrijventerreinen zijn voor de gemeenten Rijswijk en Den Haag van grote strategische waarde. Doel van IPP is werkgelegenheid te stimuleren door het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen op peil te houden en te verbeteren. Daarnaast herontwikkelt IPP bestaande bedrijventerreinen, en werkt daarbij waar nodig samen met de gemeenten Den Haag en Rijswijk.
- Ten tijde van het opstellen van deze rapportage werkte IPP aan de (her)ontwikkeling van bedrijventerrein Plaspoelpolder in Rijswijk. Dit bedrijventerrein heeft een strategische ligging als scharnierpunt in de Randstad tussen Schiphol, de A4, de A13 en Rotterdam-The Hague Airport. Dit maakt Plaspoelpolder tot een economisch belangrijk bedrijventerrein, ook vanwege gerealiseerde werkgelegenheid.
- Bedrijventerreinen die IPP ook heeft ontwikkeld zijn daarnaast Broekpolder, Hoornwijk, Wateringse Veld en Ypenburg.

© 2022 Deloitte The Netherlands

Aanleiding

- In 2020 heeft IPP het stuk 'Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017 - 2027 met een doorkijk naar 2040' ("Toekomstvisie") vastgesteld. Deze toekomstvisie biedt IPP een kompas voor de verdere ontwikkelingen van IPP. In de Toekomstvisie zijn de huidige werkzaamheden van IPP beschreven, alsmede:
 - een inventarisatie van de opgaven van de gemeente Rijswijk en de gemeente Den Haag ten aanzien van bedrijventerreinen;
 - een analysekader om te komen tot toetsing en prioritering van mogelijke nieuwe opgaven (onder andere aangedragen opgaven en projecten door de gemeenten Rijswijk en Den Haag).
- De gemeenschappelijke regeling IPP heeft een looptijd tot en met 31 december 2022. Verlenging vindt plaats per periode van vier jaar. Het is aan de gemeenteraden van Rijswijk en Den Haag om de waarde van het instrument IPP voor de gemeentelijke beleidsdoelstellingen te bepalen en te besluiten over verlenging (of beëindiging) van de gemeenschappelijke regeling en daarmee van IPP.
- IPP en de deelnemende gemeenten hebben behoefte aan inzicht in de impact die IPP tussen 2017 en 2021 heeft gemaakt met de (her)ontwikkeling van haar bedrijventerreinen, en in de verwachte impact die IPP vanaf 2022 mogelijk zou kunnen gaan maken. Dit inzicht kan als input dienen in de evaluatie van IPP door de gemeenteraden van Rijswijk en Den Haag.

Impactanalyse Industrieschap De Plaspoelpolder | 5 september 2022 | Eindrapport 4

Vraagstelling

- Naar aanleiding van voorgaande heeft IPP Deloitte opdracht gegeven een analyse uit te voeren van de impact (bevorderen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en bijdragen aan werkgelegenheid) die IPP tussen 2017 en 2021 heeft gemaakt, de huidige economische waarde in kaart te brengen van de vijf bedrijventerreinen waar IPP actief is (geweest) (Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg), en inzicht te bieden in de mogelijke toekomstige impact (vanaf 2022) die IPP zou kunnen maken.
- De vraagstelling is hierbij als volgt:
 - Welke impact heeft IPP tussen 2017 en 2021 gemaakt met haar bedrijventerreinen en wat is de omvang van deze impact?
 - Wat is in 2021 de economische waarde van de bedrijventerreinen in termen van bestedingen, toegevoegde waarde en werkgelegenheid?
 - Welke mogelijke impact zou IPP vanaf 2022 kunnen maken, en wat is de verwachte omvang van deze impact?
 - Welke (beleids)aanbevelingen kunnen worden gedaan waardoor de impact mogelijk zou kunnen worden vergroot?
- De resultaten van de analyse zijn weergegeven in de bondige hoofdrapportage. Achtergrond, analyses en verdiepende onderbouwingen zijn opgenomen in de bijlagen.

3. Resultaten verleden | Ontwikkelingen 2017 – 2021

IPP heeft sinds 2017 bijgedragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat door het uitgeven van 42.771 m2 grond en 35.189 m2 bvo bedrijfsgebouwen, onder andere in vier projecten, en daarmee ook aan de gemeentelijke ambities

IPP heeft in de periode 2017 tot en met 2021 vier projecten tot uitvoering gebracht:

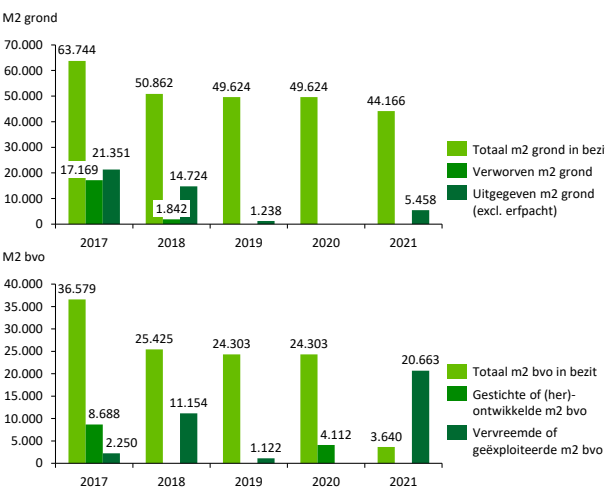
- Bedrijventerrein Wateringse Veld:** Op bedrijventerrein Wateringse Veld zijn zes kavels verkocht in 2017 en heeft een nalevering van kavel 60 – 72 plaatsgevonden in 2019. Op dit moment wordt een bedrijfsverzamelgebouw van 1.800 m2 bruto-vloeroppervlakte ("bvo") ontwikkeld op kavel 100 inclusief 30 parkeerplaatsen.
- Businesspark Hoornwijk (N-kavel):** De N-kavel op businesspark Hoornwijk is in bruikleen gegeven door IPP aan de gemeente Den Haag voor het bouwen van de Rotterdamsebaan. Hierna zijn er mogelijkheden tot het ontwikkelen van 15.000 m2 bvo en een P+R locatie voor de gemeente Den Haag.
- Harbour Village:** Het project Harbour Village (Plaspoelpolder) is een nieuwbouwproject waarin 60 bedrijfsunits voor het MKB zijn gerealiseerd. Dit project is in 2018 afgerond.
- Treubstraat:** Het project Treubstraat (Plaspoelpolder) is opgedeeld in zes complexen. Hiervan zijn in de periode 2017 – 2021 vier complexen (her)ontwikkeld en verkocht en twee complexen gesloopt. De grond is gesaneerd om in de toekomst (vanaf 2022) een nieuwbouwproject te realiseren.

IPP heeft in de periode 2017 – 2021 in totaal 19.011 m2 grond verworven en 42.771 m2 grond uitgegeven (excl. Erfpacht; zie ook figuren hiernaast). Verder heeft IPP 12.800 m2 bvo bedrijfsgebouwen gesticht of (her)ontwikkeld en 35.189 m2 bvo bedrijfsgebouwen vervreemd of geëxploiteerd.²

Daarnaast heeft IPP op verschillende vlakken bijgedragen aan de ambities van de gemeente Rijswijk en Den Haag ten aanzien van bereikbaarheid, groen en duurzaamheid, onder andere door de N-kavel beschikbaar te stellen voor de bouw van de Rotterdamse baan, door te inventariseren wat de mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van een P+R op de N-kavel, door het realiseren van een mobiliteitshub in Plaspoelpolder, door gebruik te maken van de bestaande waterstructuren in Plaspoelpolder (project Harbour village) en door duurzaamheidseisen te stellen aan de herontwikkeling van de Treubstraat.²

© 2022 Deloitte The Netherlands

Totaal grond en bedrijfsgebouwen¹



¹ Bron: Jaarrekeningen 2017 – 2020 IPP, aangevuld met extra beschikbare data aangeleverd door IPP; ² Een nadere toelichting is opgenomen in bijlage 1.

Impactanalyse Industrieschap De Plaspoelpolder | 5 september 2022 | Eindrapport 6

3. Resultaten verleden | Ontwikkelingen 2017 – 2021

IPP heeft sinds 2017 werkgelegenheid gerealiseerd voor 614 FTE (+3%) door het huisvesten van 257 vestigingen (+24%), waarbij de focus heeft gelegen op het vestigen van MKB voor stadsgerelateerde werkgelegenheid

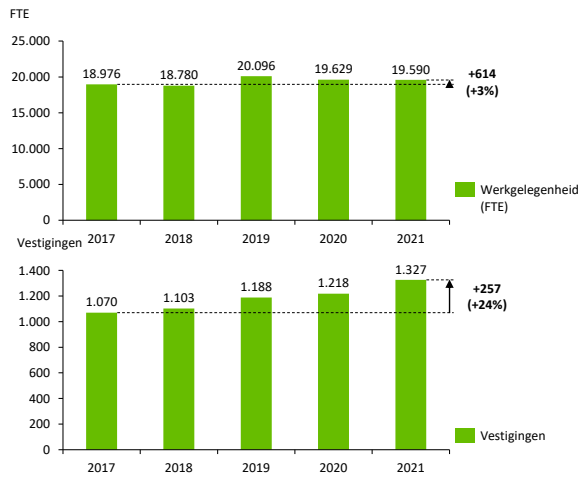
De werkgelegenheid op de vijf bedrijventerreinen is toegenomen tussen 2017 en 2021 met 614 FTE. Het aantal vestigingen op de vijf bedrijventerreinen is in totaal met 257 toegenomen tussen 2017 en 2021. Hierbij valt op dat de procentuele stijging van het aantal vestigingen (24%) hoger ligt dan de procentuele stijging van de werkgelegenheid (3%).¹

Met het project Harbour Village heeft IPP 66 MKB bedrijfsunits toegevoegd aan het bedrijventerrein Plaspoelpolder. IPP verwacht, door te focussen op het MKB, meer stadsgerelateerde werkgelegenheid te bevorderen. Daarnaast zijn op kavel 62D van het bedrijventerrein Wateringse Veld 28 bedrijfsunits verkocht in 2017.

Met het project Treubstraat zijn door IPP enkele bedrijfspanden herontwikkeld en verkocht. Ook is de planning dat hier in de toekomst verschillende bedrijfsunits worden herontwikkeld. Daarnaast verwacht IPP op de N-kavel 15.000 m2 bvo te ontwikkelen nadat de Rotterdamsebaan is gerealiseerd.

¹ Opdrachtgever geeft als mogelijke verklaring van dit verschil dat IPP voornamelijk ruimte heeft uitgegeven aan MKB (inclusief zzp'ers en eenmanszaken), waarbij het aantal medewerkers per onderneming relatief laag ligt; ² Bron: LISA-gegevens per 1 januari 2021 (gedeeltelijk door de gemeente Den Haag)

Totaal werkgelegenheid en aantal vestigingen 2017 – 2021²



4. Resultaten Heden | Economische waarde 2021

In 2021 hebben de bedrijventerreinen waar IPP actief is een relatief hoge gemiddelde werkgelegenheidsdichtheid van 155 FTE/ha in vergelijking met een gemiddeld bedrijventerrein in de provincie (54 FTE/ha) en de regio (65 FTE/ha)

De werkgelegenheidsdichtheid is een indicator die het relatieve aantal banen weergeeft per bedrijventerrein (per hectare). Deze werkgelegenheidsdichtheid van een bedrijventerrein is afhankelijk van verschillende factoren, waaronder de locatie en type bedrijven dat actief is op het bedrijventerrein.

De gemiddelde werkgelegenheidsdichtheid van de bedrijventerreinen waar IPP actief is (geweest) in 2021, is 155 FTE/ha. Dit is hoger dan de werkgelegenheidsdichtheid van het gemiddelde bedrijventerrein in de provincie Zuid-Holland en de Regio Agglomeratie 's-Gravenhage, Delft en Westland (in 2018).

- Het bedrijventerrein Hoornwijk heeft de hoogste werkgelegenheidsdichtheid met 308 FTE/ha in vergelijking met de andere vier bedrijventerreinen. Hierbij valt op dat Hoornwijk een relatief hoog percentage IT en informatiediensten kent ten opzichte van de andere bedrijventerreinen. Dit zou de relatief hoge werkgelegenheidsdichtheid kunnen verklaren.¹
- Het bedrijventerrein Wateringse Veld heeft de laagste werkgelegenheidsdichtheid met 70 FTE/ha vergeleken met de andere vier bedrijventerreinen. Dit zou verklaard kunnen worden door het relatief hoge percentage groothandel en handelsbemiddeling. Deze sector kent een lagere werkgelegenheidsdichtheid dan andere sectoren door de relatief hoge behoefte aan ruimte (onder andere voor opslag). Niettemin is de werkgelegenheidsdichtheid hoger dan de gemiddelde werkgelegenheidsdichtheid in de Provincie Zuid-Holland en de Regio Agglomeratie 's-Gravenhage, Delft en Westland.

¹ Opdrachtgever geeft als mogelijke verklaring van de hoge werkgelegenheidsdichtheid in Hoornwijk dat het bedrijventerrein Hoornwijk voornamelijk bestaat uit (meerlaagse) kantoorgebouwen; ² Bron: IBIS, LISA; Aantal fulltime banen per hectare uitgegeven grond 2021. Cijfers over gemiddeld bedrijventerrein in de regio zijn voor 2018; ³ Bron: Vitale bedrijventerreinen Zuid -Holland, Bureau BUITEN Economie en Omgeving, 2020; Data verkregen betreffende werkgelegenheidsdichtheid IBIS en LISA 2018;

Werkgelegenheidsdichtheid per bedrijventerrein in 2021 (FTE/ha)²



4. Resultaten Heden | Economische waarde 2021

In 2021 was de economische waarde van de bedrijventerreinen in termen van bestedingen circa €5,1 mld., de toegevoegde waarde circa €2,7 mld. en de werkgelegenheid 48.858 FTE

De economische waarde van de bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg gezamenlijk is in 2021 in termen van bestedingen circa €5,1 mld., toegevoegde waarde circa €2,7 mld. en werkgelegenheid bijna 49.000 FTE.

In de economische effectenanalyse wordt onderscheid gemaakt tussen een direct, indirect en afgeleid effect voor bestedingen, toegevoegde waarde en werkgelegenheid. Het overzicht hiernaast geeft de effecten weer van alle bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg bij elkaar opgeteld.

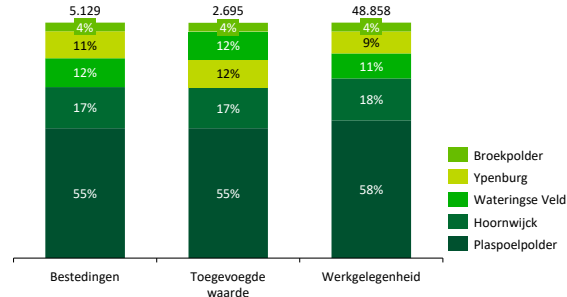
- Het bedrijventerrein Plaspoelpolder genereert in 2021 het grootste deel van de economische waarde: 55% van de bestedingen en toegevoegde waarde en 58% van de werkgelegenheid wordt hier gegenereerd.

Een nadere toelichting op de methodiek van de effectenanalyse en de resultaten per bedrijventerrein is opgenomen in bijlage 2.

Resultaat structurele economische effectenanalyse 2021

Effecten	Bestedingen (€m)	Toegevoegde waarde (€m)	Werkgelegenheid (FTE)
Totaal direct effect	2.752	1.442	19.590
Totaal indirect effect	1.352	740	19.230
Totaal afgeleid effect	1.025	513	10.038
Totaal effect	5.129	2.695	48.858

Verhouding economische effecten per bedrijventerrein



5. Resultaten Toekomst | Impact en mogelijke taakverbreding vanaf 2022

Wij verwachten dat IPP impact zal blijven realiseren bij het voortzetten van haar huidige activiteiten, hierbij kan taakverbreding kansen creëren voor IPP om haar impact verder te vergroten

Voor de analyse van mogelijke toekomstige impact is onderscheid gemaakt tussen business as usual en 'plus opties'. **Business as usual** betekent het voortzetten van de huidige takenpakket en activiteiten, waaronder het doorwerken aan de twee businesscases Middengebied Plaspoelpolder en Westvlietweg op basis van huidige doelstellingen en takenpakket.

- Mogelijke impact:** Beide businesscases zijn herontwikkelingen. Met projecten die IPP heeft uitgevoerd (Harbour Village) of uitvoert (Treubstraat) is ervaring opgedaan met dergelijke herontwikkelingen. De BC Westvlietweg is een ontwikkeling van circa 32 ha. De provincie Zuid-Holland staat voor een grote economische opgave omdat bestaande bedrijventerreinen zijn verouderd.¹ IPP kan via haar business cases bijdragen aan deze opgave, en aan het bevorderen van werkgelegenheid.

Voor de 'plus opties' hebben wij vier type taakverbredingen geïdentificeerd. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen taakverbreding op de bedrijventerreinen waar IPP op dit moment actief is (optie 1 – 3) en taakverbreding bij nieuwe bedrijventerreinen (optie 4). De vier taakverbredingen kunnen IPP handvatten bieden om ook op nieuwe manieren meer impact te maken op haar bedrijventerreinen in de komende jaren vergeleken met business as usual.

1. Instrumenten verruimen: Partnerships aangaan – IPP kan via (financiële) partnerships met andere organisaties optreden als strategisch (investerings)partner bij het realiseren van ontwikkelingen rondom thema's zoals de energietransitie en mobiliteit. Dit geeft IPP ruimte om naast volledig eigenaar te zijn van de grond en/of bedrijfsgebouwen ook doelstellingen te realiseren via participatie met partners. Samenwerking zou kunnen door inzet van IPP's eigen vermogen, realisatiekracht beschikbaar te stellen en/of alternatieve financieringsvormen mogelijk te maken met als doel (economische) ontwikkelingen mogelijk te maken, danwel te versnellen.

- Mogelijke impact:** Het verruimen van het instrumentarium maakt dat IPP nieuwe en andere ontwikkelingen kan realiseren die bijdragen aan (maatschappelijke) impact. De impact die IPP kan maken met een verruimd instrumentarium zou verder kunnen worden vergroot door ook het takenpakket van IPP te herijken en prioriteren.

¹ Bron: Bedrijventerreinenstrategie provincie Zuid-Holland (2020)

2. Takenpakket herijken: Economische- en clusterontwikkeling stimuleren – IPP kan haar takenpakket herijken naar het bevorderen van (door gemeenten nagestreefde) economische ontwikkeling, waarbij grond en vastgoed ondersteunend zijn. Dit kan inhouden het gericht ontwikkelen van specifieke clusters door hier actief ondernemingen voor aan te trekken.

- Mogelijke impact:** Het inrichten van IPP rondom specifieke economische en maatschappelijke ontwikkelingen kan bijdragen aan de ontwikkeling van clusters en ecosystemen en daarmee bedrijvigheid verder stimuleren (met onder andere hogere werkgelegenheidsdichtheid en toegevoegde waarde). Daarmee verschuift de impact die IPP maakt (en de focus) van kwantitatieve (vastgoed) ontwikkeling (verwerven en uitgeven van grond en gebouwen) naar het verbinden van kwantitatieve en kwalitatieve (economische) ontwikkeling.

3. Takenpakket prioriteren: Bedrijventerreinen toekomstbestendig maken – IPP kan haar takenpakket (verwerven en uitgeven van grond en bedrijfsgebouwen) herprioriteren naar het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen (waaronder bevorderen van de energietransitie en stimuleren van verduurzaming), wat impliciet bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Daarmee wordt het (her)ontwikkelen van bedrijventerreinen een middel in plaats van een doel.

- Mogelijke impact:** Het richten op toekomstbestendigheid maakt IPP een partner voor de gemeente Rijswijk en Den Haag in het realiseren van doelstellingen (onder andere kunnen bijdragen aan de energietransitie). Toekomstbestendige bedrijventerreinen dragen bovendien bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De impact die IPP maakt verschuift daarmee van kwantitatieve vastgoedontwikkeling naar toekomstbestendige gebiedsontwikkeling.

4. Geografisch werkgebied uitbreiden – IPP kan de kennis die zij heeft opgedaan met herontwikkelen en herstructureren van bedrijventerreinen inzetten op andere bedrijventerreinen in de regio / provincie (verschillende bedrijventerrein in de gemeente Rijswijk en Den Haag behoeven herontwikkeling). Dit leidt tot schaalvergroting en schaalvoordelen.

- Mogelijke impact:** Het inzetten van kennis en ervaring op andere bedrijventerreinen voegt schaal toe aan het takenpakket van IPP. Daarmee kan IPP de impact die zij maakt met vastgoedontwikkeling vergroten.

6. Conclusie en aanbevelingen

IPP heeft vooral impact gemaakt via uitgifte van grond en vastgoed en op dit moment bieden haar bedrijventerreinen werkgelegenheid aan bijna 49.000 FTE, in de toekomst zou IPP haar impact kunnen vergroten via taakverbreding

Conclusie

Verleden: In de periode 2017 tot en met 2021 heeft IPP bijgedragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en de werkgelegenheid bevorderd (zie ook bijlage 1, p. 14). Concrete impact heeft IPP gemaakt door:

- 1. vier projecten tot uitvoering te brengen;
- 2. 19.011 m2 grond te verwerven en 42.771 m2 grond uit te geven;
- 3. 12.800 m2 bvo bedrijfsgebouwen te stichten of (her)ontwikkelen en 35.189 m2 bvo bedrijfsgebouwen te vervreemden of exploiteren;
- 4. via haar projecten de werkgelegenheid toe te laten nemen met 614 FTE (+3%) en 257 vestigingen (+24%) met focus op MKB en stadsgerelateerde werkgelegenheid.

Daarnaast heeft IPP in de periode 2017 tot en met 2021 bijgedragen aan de bouw van de Rotterdamsebaan, heeft IPP bijgedragen aan duurzaamheidsambities van de gemeente Rijswijk en Den Haag¹ en heeft IPP mogelijkheden onderzocht voor het verbeteren van de mobiliteit.²

Heden: De economische waarde van de bedrijventerreinen in termen van bestedingen is in 2021 circa €5,1 mld., de toegevoegde waarde is circa €2,7 mld. en de werkgelegenheid is 48.858 FTE. Het bedrijventerrein Plaspoelpolder heeft het grootste aandeel in deze economische waarde: 55% in termen van toegevoegde waarde en 58% in termen van werkgelegenheid. Daarnaast geldt voor de bedrijventerreinen waar IPP actief is een relatief hogere werkgelegenheidsdichtheid (FTE/ha) in vergelijking met de gemiddelde werkgelegenheidsdichtheid van de provincie Zuid-Holland en de Regio Agglomeratie 's-Gravenhage, Delft en Westland

Toekomst: Wij verwachten dat IPP impact zal kunnen blijven maken bij het voortzetten van haar huidige activiteiten, onder andere via de twee businesscases die in ontwikkeling zijn. Deze impact wordt mogelijk versterkt door toenemende druk op bestaande (verouderde) bedrijventerreinen voor transformatie naar woningbouw, en de economische opgave waar de provincie voor staat vanwege die woningbouwopgave. Taakverbreding kan kansen creëren voor IPP om haar impact verder te vergroten, danwel de impact te verschuiven van kwantiteit naar kwaliteit.

¹ gebruiken van bestaande waterstructuren in Plaspoelpolder en duurzaamheidsseisen aan herontwikkeling van project Treubstraat; ² P+R Hoornwijk en mobiliteitshub Plaspoelpolder

Aanbevelingen

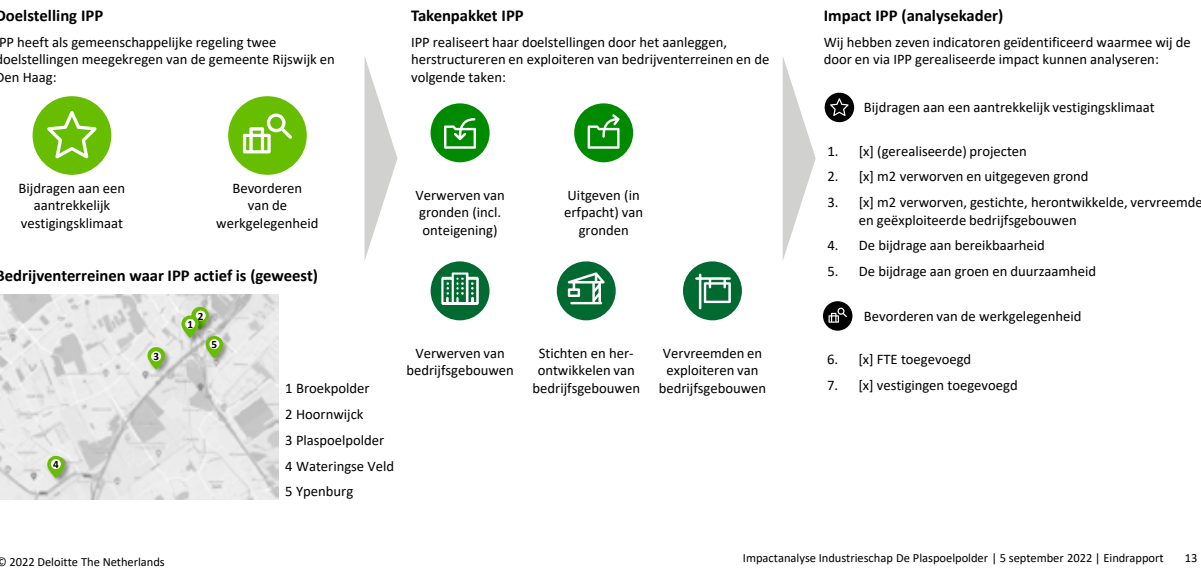
IPP kan haar impact mogelijk vergroten door een aantal aanbevelingen actief op te pakken.

- 1. **Werk taakverbredingsopties nader uit voor implementatie.** De mogelijke taakverbredingen zijn geïdentificeerd maar nog niet nader uitgewerkt. Hierbij dient verder te worden geanalyseerd waar taken en verantwoordelijkheden van IPP starten en eindigen. Het verdient aanbeveling de taakverbredingen voor IPP nader uit te werken en te onderzoeken op wenselijkheid en haalbaarheid, ook vanuit het perspectief van de deelnemende gemeenten.
- 2. **Zet vermogen zo effectief en efficiënt mogelijk in.** IPP heeft circa € 13 mln. vermogen opgebouwd sinds de oprichting van IPP. Dit zou IPP mogelijk effectiever en efficiënter kunnen inzetten indien het takenpakket van IPP wordt herijkt en gewijzigd, en mogelijkheden worden verruimd voor het inzetten van het (financiële) instrumentarium. Dit maakt het voor IPP mogelijk om naast op te treden als volledig eigenaar, ook financiële partnerships aan te gaan (zie ook taakverbredingsoptie partnerships aangaan).
- 3. **Expliciteer ambities en doelstellingen en maak deze meetbaar,** inclusief (kwalitatieve) ambities en doelstellingen op bereikbaarheid, groen en duurzaamheid. Zorg daarbij voor juiste en accurate data over de resultaten die IPP realiseert met haar activiteiten. Dit kan ervoor zorgen dat IPP in staat is haar tijd en middelen doelgericht en doelmatig in te zetten en in staat is te sturen op (realisatie van) doelstellingen. Bovendien geeft dit IPP heldere managementinformatie voor verantwoording aan haar deelnemers.
- 4. **Bouw aan een robuuste organisatie.** De organisatie IPP heeft op dit moment beperkte capaciteit. Voor het borgen van kennis en ervaring is continuïteit binnen een organisatie essentieel. Eventuele taakverbredingen vergen bovendien meer en (deels) andere inzet van IPP. De organisatie IPP is daarvoor op dit moment nog niet voldoende robuust ingericht (in omvang en expertise). Versterking en professionalisering van de organisatie is een randvoorwaarde voor de borging van kennis en ervaring en voor taakverbreding van IPP.



B1. Ontwikkelingen 2017 – 2021 | Doelstelling IPP en analysekader

Het analysekader om de impact in het verleden te analyseren, is opgebouwd langs de assen van de twee doelstellingen van IPP: (1) bijdragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en (2) bevorderen van werkgelegenheid



Bijlage 1 | Analyse verleden – ontwikkelingen sinds 2017

- Bijlage 2 | Analyse heden – economische waarde 2021
- Bijlage 3 | Analyse toekomst – impact vanaf 2022 (inclusief taakverbreding)
- Bijlage 4 | Overzicht van bronnen, gesprekken en interviews



B1. Ontwikkelingen 2017 – 2021 | Projecten

De projecten van IPP zijn verdeeld in (1) de ontwikkeling en uitgifte van nieuwe werklocaties en (2) de herstructurering van werklocaties, vanaf 2017 heeft IPP zich concreet met vier projecten bezig gehouden

Ontwikkeling en uitgifte nieuwe werklocaties

- 1. Bedrijventerrein Wateringse Veld
- 2. Businesspark Hoornwijk

Herstructurering werklocaties

- 3. Harbour village – Plaspoelpolder
- 4. Treubstraat – Plaspoelpolder

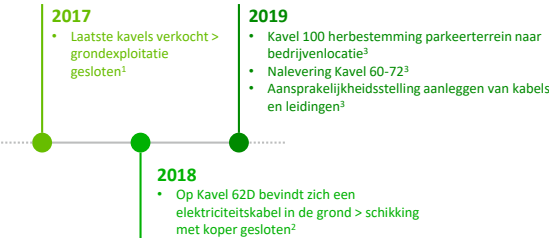
- Legenda**
- In uitvoering
 - Afgerond

B1. Ontwikkelingen 2017 – 2021 | Project Bedrijventerrein Wateringse Veld

Op bedrijventerrein Wateringse Veld heeft IPP inmiddels zes kavels verkocht, tevens wordt op dit moment op kavel 100 een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd

- Op bedrijventerrein Wateringse Veld heeft IPP verschillende kavels in eigendom gehad. Hiervan zijn inmiddels zes kavels verkocht in 2017 en een nalevering van een kavel heeft plaatsgevonden in 2019.
- Op dit moment heeft IPP kavel 100 aan de Sylvain Poonstraat in eigendom waar een bedrijfsverzamelgebouw wordt gerealiseerd met 1.800 m2 bvo en 30 parkeerplaatsen.

Tijdljn



Kavelnummer	Kavel oppervlakte	Oppervlakte bedrijfsgebouwen	Extra
54	3.513 m2	Data niet beschikbaar	Verhard opslagterrein voor kranen, hoogwerkers en vrachtwagens
62D	3.510 m2	Data niet beschikbaar	Circa 28 verhuurbare en/of verkoopbare units
66A	2.431 m2	Data niet beschikbaar	-
61A	436 m2	Data niet beschikbaar	Reststrook grond, ooit gereserveerd ten behoeve van de mogelijke uitbreiding van het op kavel 61 aanwezige trafostation
66C	2.853 m2	Data niet beschikbaar	
71	6.856 m2	Data niet beschikbaar	
100	1.842 m2	1.800 m2 bvo	30 parkeerplaatsen
60 – 72 nalevering	385 m2	n.v.t.	Afwikkeling van de grondoverdracht van het openbaar gebied op en rond de tramkerlus van tramlijn 17 aan de gemeente Westland
Totaal	21.826 m2	Niet bekend	

¹ Jaarrekening IPP 2017; ² Jaarrekening IPP 2018; ³ Jaarrekening IPP 2019

B1. Ontwikkelingen 2017 – 2021 | Project Harbour village - Plaspoelpolder

Project Harbour Village is een herstructurering op bedrijventerrein Plaspoelpolder waarbij ruim 60 nieuwe MKB-bedrijven zich hebben gevestigd gericht op stadsgerelateerde werkgelegenheid

- Herstructurering op bedrijventerrein Plaspoelpolder waarbij 66 nieuwe MKB-bedrijven zich kunnen vestigen voor het bevorderen van stadsgerelateerde werkgelegenheid.
- Het betreft een nieuwbouwproject waar op een leeg stuk grond aan het water verscheidene bedrijfsunits zijn gerealiseerd in vier clusters.
- De ontwikkeling is reeds voor 2017 opgestart en opgeleverd in 2018.

Kaveloppervlakte	Oppervlakte bedrijfsgebouwen	Extra
11.798 m2	8.688 m2 bvo	Specifiek ontwikkeld voor 66 nieuwe MKB-bedrijven

Tijdljn



¹ Jaarrekening IPP 2017; ² Jaarrekening IPP 2018

B1. Ontwikkelingen 2017 – 2021 | Project Businesspark Hoornwijck – N-kavel

Het realiseren van een belangrijke zichtlocatie op de N-kavel bij de entree van de Rotterdamsebaan door onder andere het realiseren van 10.000 m2 bvo bedrijfsruimte en 5.000 m2 bvo kantoorruimte

- Het realiseren van een (belangrijke) zichtlocatie op de N-kavel bij de entree van de Rotterdamsebaan.
- Na realisatie van de Rotterdamsebaan wordt de grond uitgegeven waar 10.000 m2 bvo bedrijfsruimte en 5.000 m2 bvo kantoorruimte zal worden gerealiseerd.

Tijdljn



Kaveloppervlakte	Oppervlakte bedrijfsgebouwen	Extra
17.478 m2	Circa 15.000 m2 bvo	220 parkeerplaatsen op eigen terrein

¹ Jaarrekening IPP 2017; ² Jaarrekening IPP 2018; ³ Jaarrekening IPP 2019; ⁴ Jaarrekening IPP 2020; ⁵ Besluit is ten tijde van het opstellen van dit rapport nog niet genomen

B1. Ontwikkelingen 2017 – 2021 | Project Treubstraat - Plaspoelpolder

Project Treubstraat is een herstructureringslocatie waarbij wordt ingezet op het behoud en versterken van ruimte voor bedrijvigheid en (nieuwe) werkgelegenheid met een (hoge) duurzaamheidsambitie

- Een herstructureringslocatie waarbij wordt ingezet op het behoud en versterken van ruimte voor bedrijvigheid en (nieuwe) werkgelegenheid met een hoge duurzaamheidsambitie.
- Complex 6 is herontwikkeld genaamd 'De Loods'. Complex 5 is herontwikkeld en verkocht aan Redhead Technology. Complex 2 en 3 zijn gesloopt en hier wordt een nieuw bedrijfsgebouw ontwikkeld. Inmiddels zijn er drie van de zes complexen verkocht.

Complex nummer	Kaveloppervlakte	Oppervlakte bedrijfsgebouwen ⁵	Extra
1	2.539 m2	4.112 m2 bvo	
2		2.916 m2 bvo	28 high-end bedrijfslofts gericht op maakindustrie en overige bedrijvigheid ⁴
3	5.458 m2	3.412 m2 bvo	
4	1.367 m2	2.250 m2 bvo	
5	4.879 m2	14.985 m2 bvo	Gesplitst verkocht
6	2.926 m2	2.466 m2 bvo	
Totaal	17.169 m2	30.141 m2 bvo	

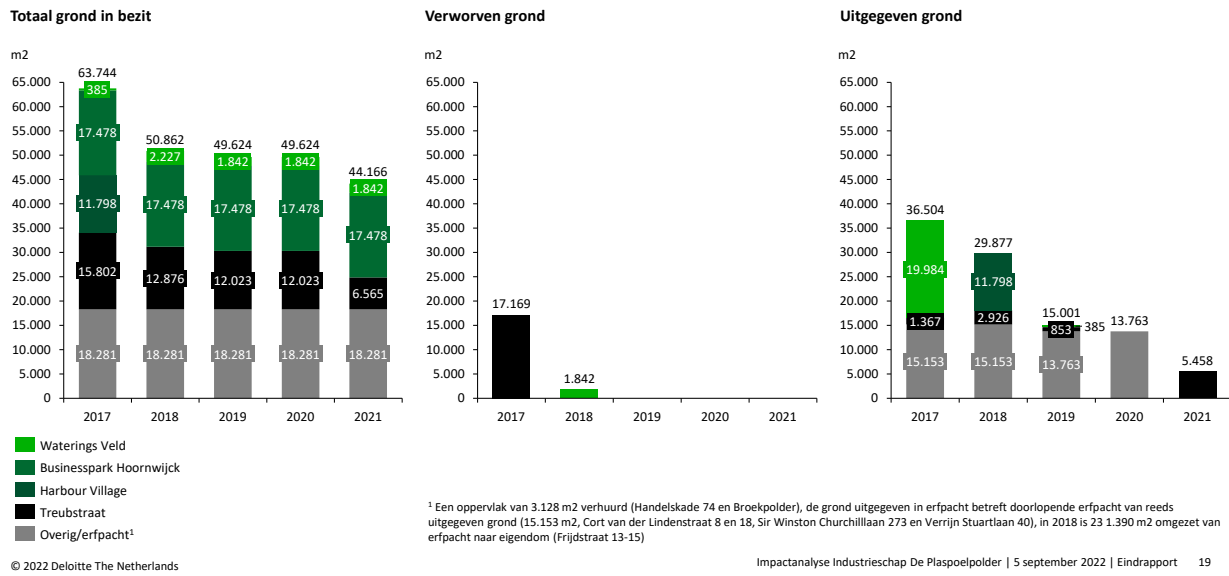
Tijdljn



¹ Jaarrekening IPP 2017; ² Jaarrekening IPP 2018; ³ Jaarrekening IPP 2019; ⁴ Jaarrekening IPP 2020; ⁵ Bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

B1. Ontwikkelingen 2017 – 2021 | m2 grond

Sinds 2017 heeft IPP 19.011 m2 grond verworven en in totaal 42.771 m2 grond uitgegeven (exclusief erfpacht) en jaarlijks (2017 – 2020) 13.763 m2 – 15.153 m2 grond in erfpacht uitgegeven



B1. Ontwikkelingen 2017 – 2021 | Bijdrage bereikbaarheid, groen en duurzaamheid

IPP draagt bij aan het realiseren van ambities van de gemeente Den Haag en Rijswijk ten aanzien van bereikbaarheid, groen en duurzaamheid

	Gemeentelijke ambities	Bedrijventerrein	Gerealiseerd door IPP	In ontwikkeling door IPP
Bereikbaarheid	De Rotterdamsebaan vormt een nieuwe verbinding tussen het centrum van Den Haag en het rijkswegennet met een aansluiting op de Laan van Hoornwijk. Door deze aansluiting zal er een betere verbinding tot stand gebracht worden tussen Rijswijk en Den Haag. ¹	Hoornwijk	De N-kavel (Hoornwijk) wordt momenteel gebruikt voor de bouw van de Rotterdamsebaan.	Na realisatie van de Rotterdamsebaan zal IPP de N-kavel ontwikkelen tot bedrijfslocatie. De N-kavel zal dienen als entree van de Rotterdamsebaan. Daarnaast analyseert IPP de mogelijkheden voor het realiseren van een P+R voor de gemeente Den Haag.
	Voor het bedrijventerrein Plaspoelpolder ligt de focus op het verbeteren van de verkeersveiligheid, optimaal gebruik maken van de bestaande OV-ontsluiting en inzetten op alternatieve verkeersmogelijkheden. ²	Plaspoelpolder		In Plaspoelpolder zal een mobiliteitshub worden gerealiseerd zodat bedrijven in Plaspoelpolder op eigen terrein minder parkeergelegenheden hoeven te hebben.
Groen en duurzaamheid	Meer groen toevoegen aan bedrijventerreinen en verduurzaming door onder andere energietransitie: - Groene en schone openbare ruimte - Klimaatadaptief (geen hittestress en wateroverlast) - Natuurverbindingen (leefgebieden) en natuurinclusieve gebouwde omgeving - Duurzame energievoorziening Plaspoelpolder - Circulaire economie: gebruik en hergebruik hulpbronnen en reststoffen.²	Plaspoelpolder	Met het project Harbour village is er optimaal gebruik gemaakt van de bestaande waterstructuren in Plaspoelpolder.	IPP heeft hoge duurzaamheidseisen gesteld voor de ontwikkeling van de Treubstraat. Voor de complexen 2 en 3 (zie ook p. 19) zijn de eisen gesteld vanuit IPP om een bedrijfsgebouw te ontwikkelen dat gasloos, energieneutraal, natuurinclusief en klimaatadaptief is (in 2017 was deze combinatie van eisen nog niet standaard).

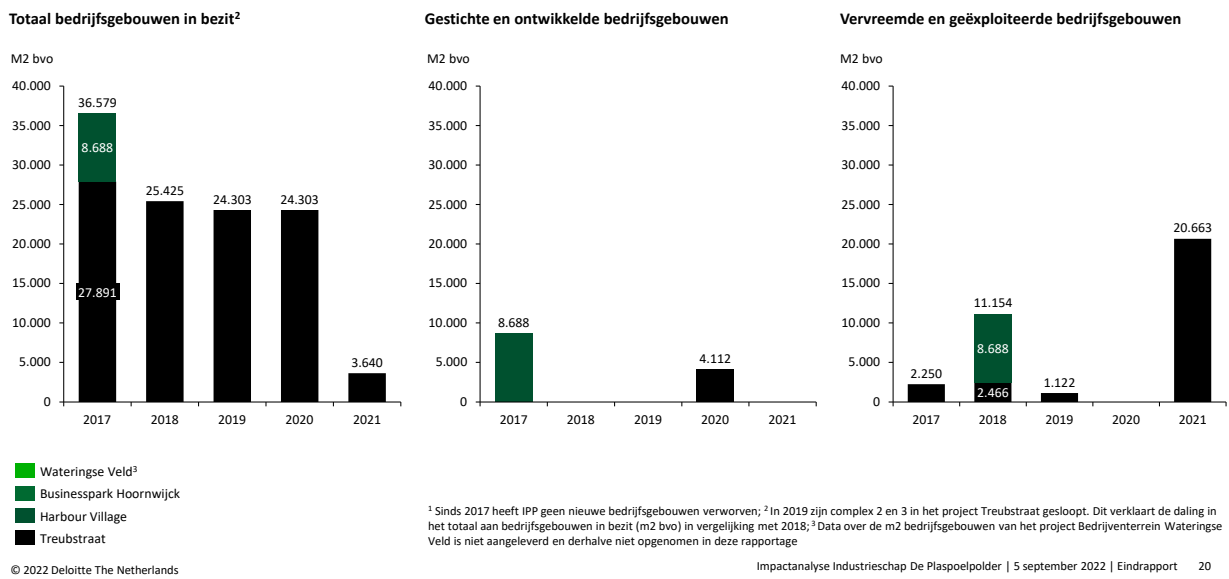
¹ Bron: Bestemmingsplan Hoornwijk Broekpolder; ² Bron: Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017 - 2027 met een doorkijk naar 2040, opgesteld door gemeente Rijswijk

© 2022 Deloitte The Netherlands

Impactanalyse Industrieschap De Plaspoelpolder | 5 september 2022 | Eindrapport 21

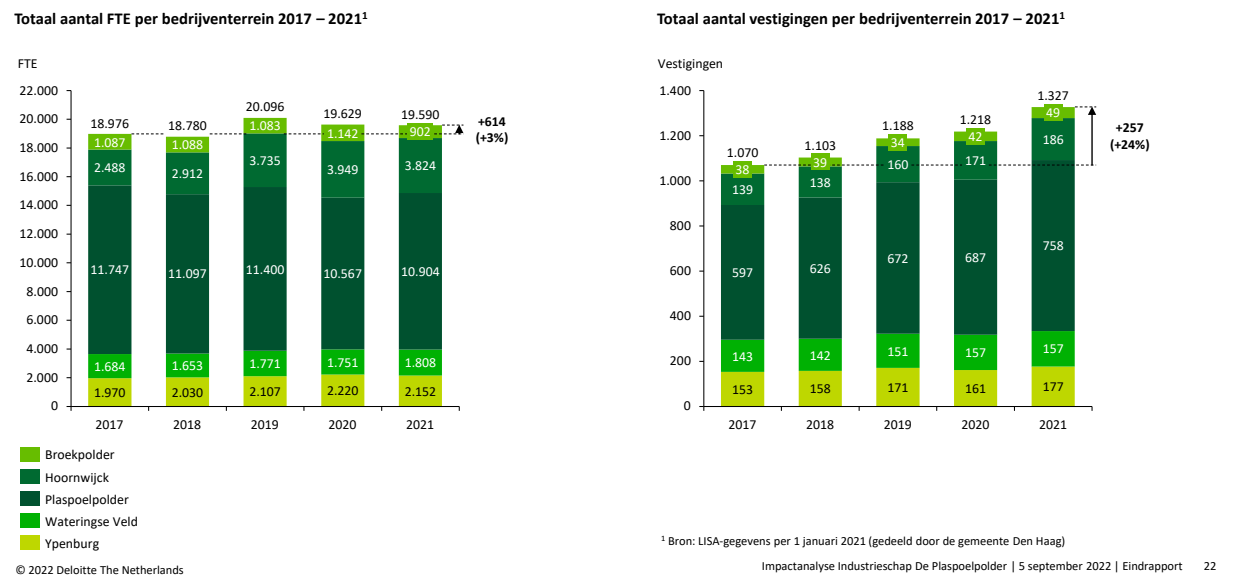
B1. Ontwikkelingen 2017 – 2021 | m2 bedrijfsgebouwen

Sinds 2017 heeft IPP (in samenwerking) in totaal 12.800 m2 bvo bedrijfsgebouw ontwikkeld en in totaal 35.189 m2 bvo bedrijfsgebouw (deels van de zelf ontwikkelde m2) vervreemd en/of geëxploiteerd¹



B1. Ontwikkelingen 2017 – 2021 | Aantal FTE per bedrijventerrein

De werkgelegenheid op bedrijventerreinen van IPP is in de periode 2017 tot en met 2021 toegenomen met 614 FTE (3%) en het totaal aantal vestigingen is toegenomen met 257 (24%)



Bijlage 1 | Analyse verleden – ontwikkelingen sinds 2017

Bijlage 2 | Analyse heden – economische waarde 2021

Bijlage 3 | Analyse toekomst – impact vanaf 2022 (inclusief taakverbreding)
Bijlage 4 | Overzicht van bronnen, gesprekken en interviews

B2. Economische waarde 2021 | Economische effectenanalyse methodiek

Cijfers over de directe werkgelegenheid zijn het vertrekpunt van de economische effectanalyse, de overige effecten zijn inzichtelijk gemaakt op basis van onafhankelijk onderbouwde ratio’s en multipliers

Aanpak voor de analyse van economische effectenanalyse in stappen

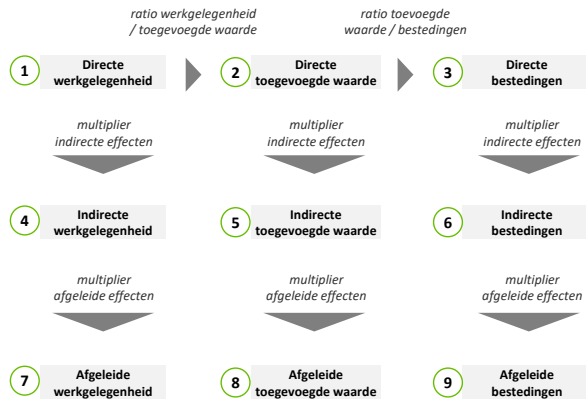
De analyse start met het inzichtelijk maken van de werkgelegenheid die gegenereerd wordt door ondernemingen op de bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg. Dit is het totaal aantal personen (FTE) dat werkzaam is op de bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg uitgesplitst naar sector.

De vertaalslag van directe werkgelegenheid naar directe bestedingen en directe toegevoegde waarde is gemaakt op basis van de door ons berekende ratio’s, deze zijn afgeleid van CBS data:

- De ratio omzet (bestedingen) ten opzichte van banen (FTE), gebaseerd op gegevens opgenomen in de ‘input-output matrix 2019 van CBS’ gecombineerd met gegevens van de nationale rekeningen (CBS: ‘Arbeidsvolume; bedrijfstak, geslacht, nationale rekeningen, 2019’).
- De ratio toegevoegde waarde ten opzichte van omzet (bestedingen), gebaseerd op gegevens opgenomen in de ‘input-output matrix 2019 van CBS’.

Indirecte en afgeleide effecten zijn berekend aan de hand van multipliers die zijn berekend op basis van het door Deloitte opgestelde input-output model, dat is gebaseerd op de input output matrix 2019 van het CBS. Uitleg over de berekening van de multipliers wordt gegeven op de volgende pagina.

Schematische weergave van de analysebouwstenen



B2. Economische waarde 2021 | Economische effectenanalyse methodiek

Economische effectanalyses maken de toegevoegde waarde, bestedingen en werkgelegenheid inzichtelijk van de economische activiteit in een gebied (bijv. een bedrijventerrein) uitgedrukt in directe, indirecte en afgeleide effecten

Methodiek van economische effectenanalyse

Een economische effectenanalyse is een methode om de effecten van een beleidskeuze, project of investering te kwantificeren op de economische activiteit in een gebied. Met economische effectenanalyses kan het effect van economische activiteit in een gebied worden gekwantificeerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen directe effecten, indirecte effecten en afgeleide effecten, waarbij het onderscheid is gebaseerd op de causaliteit.

- Directe effecten** zijn de directe veranderingen in de economische activiteit die het gevolg zijn van (vastgoed)ontwikkeling. Directe effecten kunnen worden geanalyseerd op basis van bestedingen in de bouw, bestedingen door consumenten, omzet en werkgelegenheidscijfers.
- Indirecte effecten** zijn het resultaat van transacties die (indirect) voortkomen uit directe effecten. Indirecte effecten ontstaan doordat directe effecten (effecten voor gebruikers, eigenaren en exploitanten van projectdiensten) doorwerken op andere markten.
- Afgeleide effecten** zijn de effecten die optreden als gevolg van directe en indirecte effecten op het inkomen op persoonlijk niveau.

Economische effecten kunnen in verschillende meeteenheden worden weergegeven. Deze analyse onderscheidt de verandering in bestedingen, toegevoegde waarde¹ en werkgelegenheid, als gevolg van de gebiedsontwikkeling van de bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg.

¹ De toegevoegde waarde is de daadwerkelijke bijdrage aan de economische welvaart en meer accuraat dan de bestedingen die er door de vestiging worden gegenereerd. Toegevoegde waarde representeert het verschil tussen omzet en inkoopwaarde van een bedrijf. Oftewel de waarde die het bedrijf heeft toegevoegd aan een product of dienst. De totale toegevoegde waarde in Nederland is het BBP; een belangrijke graadmeter voor de economische welvaart.

Structurele en incidentele effecten

Deze effectanalyse richt zich alleen op de **structurele effecten** van de gebiedsontwikkeling van de bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg. Dit betreffen effecten die blijvend zijn. Hieronder vallen bestedingseffecten en werkgelegenheidseffecten als gevolg van bestedingen in het gebied. In deze rapportage zullen de structurele effecten in 2021 worden weergegeven.

Incidentele effecten betreffen effecten die tijdelijk van aard zijn. Hieronder vallen tijdelijke effecten die voortkomen uit de bouw- en ontwikkelingsfase. De incidentele effecten zijn geen onderdeel van deze effectanalyse.

Een voorbeeld kan de economische effecten verduidelijken. Een gast in de horeca wil graag een kopje koffie drinken op het terras. Na eenmaal een mooi tafeltje in de zon te hebben uitgekozen, bestelt de gast een kopje koffie met appeltaart. De eigenaar gaat aan de slag om de gast te helpen. De gast genereert hiermee directe economische activiteit bij de eigenaar (de gast geeft geld uit, direct effect).

De eigenaar moet om de gast van een kopje koffie met appeltaart te kunnen voorzien gebruik maken van onder andere een servies, een koffiemachine, koffiebonen, arbeid en meubilair. De vraag naar een kopje koffie levert hiermee dus indirect vraag op naar producten en diensten van de leveranciers van de eigenaar (indirect effect).

Hierdoor hebben de leveranciers (bijvoorbeeld een bakker van de appeltaart) ook meer inkomen. De bakker gaat dat ook weer uitgeven (afgeleid effect). Hierdoor wordt het effect groter dan de oorspronkelijke extra bestedingen.

B2. Economische waarde 2021 | Economische effectenanalyse methodiek

Indirecte en afgeleide effecten worden benaderd met multipliers die berekend worden met behulp van de input-output matrix van het CBS

Input-output analyse

Input- outputmodellen (hierna ook: “I/O modellen”) vertrouwen op gegevens uit verschillende bedrijfstakken om te berekenen hoe ontwikkelingen in één bedrijfstak, andere bedrijfstakken beïnvloeden. I/O modellen schatten het aandeel van aankopen/afname door een specifieke sector, van het product of de dienst die wordt geleverd door een andere sector. Op basis van deze gegevens worden multipliers berekend, welke gebruikt kunnen worden om het totale economische effect (tot en met afgeleide effecten) van een ontwikkeling te schatten.

Deloitte maakt gebruik van de nationale I/O matrix van het CBS, om te komen tot een I/O model inclusief multipliers voor omzet, toegevoegde waarde en werkgelegenheid.¹ De laatste actualisering van deze matrix betreft de actualisering 2019. In deze I/O matrix worden aanbod en gebruik naar bedrijfsklasse van herkomst van de nationale economie, en de relatie tussen diverse producenten en hun afnemers beschreven.

Op basis van het voorgaande is op basis van directe werkgelegenheid, een vertaling gemaakt naar mogelijke directe bestedingen en toegevoegde waarde. Vervolgens is op basis van de I/O matrix van het CBS een vertaling gemaakt van de directe effecten naar het totale economische effect van de bedrijvigheid op bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg in termen van directe, indirecte en afgeleide werkgelegenheid, bestedingen en toegevoegde waarde.

¹ Om te komen tot omzetmultipliers, wordt de data uit de matrix eerst genormaliseerd voor de totale output per sector (het kolomtotaal). Vervolgens worden de genormaliseerde data vermenigvuldigd met de kolomvector van de totale productie om de matrix om te te zetten naar een zogenoemde eenheidsmatrix. Tot slot wordt van deze eenheidsmatrix een inverse genomen. Dit wordt de Leontief-inverse genoemd. Door in de Leontief-inverse matrix de kolommen op te tellen wordt de omzetmultiplier (ook wel: bestedingsmultiplier) verkregen. Wanneer de data uit de Leontief matrix gecombineerd wordt met data over het aantal FTE en de toegevoegde waarde per bedrijfsklasse van de nationale rekeningen (CBS), kan gekomen worden tot multipliers voor toegevoegde waarde en werkgelegenheid en vertaalratio’s/verhoudingsgetallen van de ene eenheid naar de andere (bijvoorbeeld hoeveel omzet, hoeveel toegevoegde waarde betekent, per sector).

B2. Economische waarde 2021 | Economische effectenanalyse beperking en uitgangspunten

De methodiek van de economische effectenanalyse kent een aantal beperkingen dat in ogenschouw dient te worden genomen bij het interpreteren van de resultaten

Beperkingen

- De methodiek van de economische effectenanalyse is gehanteerd om de bredere economische impact van de bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg en de verdere ontwikkeling van deze bedrijventerreinen inzichtelijk te maken. De methodiek van economische effectenanalyse kent een aantal beperkingen. Daarom is het van belang de resultaten van de effectenanalyse in het volgende perspectief te plaatsen:
- De analyse betreft een analyse op hoofdlijnen. De analyse geeft een eerste inzicht in de (mogelijke) economische effecten van de gebiedsontwikkeling op de onderdelen bestedingen, toegevoegde waarde en werkgelegenheid. Voor de analyse is gebruik gemaakt van generieke getallen. Een gedetailleerdere analyse zou kunnen resulteren in andere uitkomsten.
 - De analyse is voornamelijk gebaseerd op generieke nationale data voor verschillende (vastgoed)functies. De project-specifieke (lokale) resultaten kunnen hiervan afwijken.
 - In de analyse is geen rekening gehouden met verdringingseffecten. Het effect van verdringing kan bijvoorbeeld zichtbaar zijn bij de werkgelegenheidseffecten. Werknemers van ondernemingen op bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg , kunnen niet elders werken (de omvang van de arbeidsmarkt blijft gelijk (aanbod), terwijl de vraag naar arbeid toeneemt).
 - In de analyse is geen rekening gehouden met het schaalniveau (geografisch gebied: nationaal, regionaal of lokaal) waarop de effecten neerslaan. In overleg met de Opdrachtgever is verondersteld dat de nationale effecten vanuit de CBS data gelijk zijn aan de lokale effecten voor bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg.

Uitgangspunten voor analyse van economische effecten

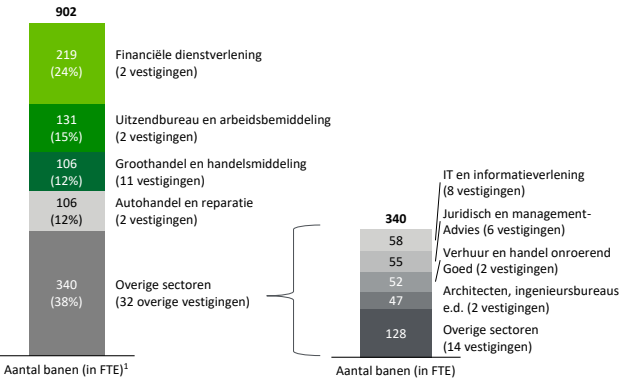
- De directe werkgelegenheid in FTE is gelijk aan het totaal aantal personen dat fulltime werkzaam is op de bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg en is door Deloitte geraamd op basis van de LISA-gegevens per 1-1-2021 (gedeeld door de gemeente Den Haag).
- De gemiddelde lengte van de werkweek van de banen op de bedrijventerreinen, uitgedrukt in aantal gewerkte uren per week, is gelijk aan de gemiddelde lengte van de werkweek in Nederland zoals gerapporteerd door het CBS (≥ 36 uur per week).

B2. Economische waarde 2021 | Bedrijventerrein Broekpolder

Het bedrijventerrein Broekpolder bevat 902 FTE verdeeld over 136 vestigingen in 2021; dit resulteert in een totaal aan bestedingen van €188 mln., een toegevoegde waarde van €102 mln. euro en 1.810 FTE

Verdeling van werkgelegenheid naar CBS-sectoren

Van de werkgelegenheid valt 63% in de 4 grootste sectoren *financiële dienstverlening, uitzendbureaus en arbeidsbemiddeling, groothandel en handelsbemiddeling en autohandel en reparatie* met in totaal 49 vestigingen.



¹ Weergave directe effect werkgelegenheid (FTE), Percentages tellen door afrondingsverschillen niet altijd op tot exact 100; ² Bron: IBIS, LISA; Aantal fulltime banen per hectare uitgegeven grond 2021; ³ Bron: Vitale bedrijventerreinen Zuid -Holland, Bureau BUITEN Economie en Omgeving, 2020; Data verkregen betreffende werkgelegenheidsdichtheid IBIS en LISA 2018; © 2022 Deloitte The Netherlands

Structurele effecten Broekpolder 2021

Effecten	Bestedingen (€m)	Toegevoegde waarde (€m)	Werkgelegenheid (FTE)
Totaal direct effect	102	59	902
Totaal indirect effect	44	23	602
Totaal afgeleid effect	42	20	306
Totaal effect	188	102	1.810

Werkgelegenheidsdichtheid (FTE/ha)²

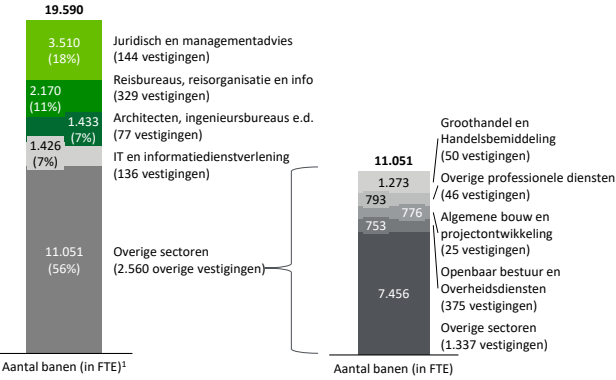


B2. Economische waarde 2021 | Bedrijventerreinen in totaal

De economische waarde in 2021 van de bedrijventerreinen is in termen van bestedingen €5,1 mld., toegevoegde waarde €2,7 mld. en werkgelegenheid 48.858 FTE in totaal

Verdeling van werkgelegenheid naar CBS-sectoren

Van de werkgelegenheid valt 43% in de vier grootste sectoren *juridisch en managementadvies, reisbureaus, reorganisatie en info, architecten, ingenieursbureaus e.d. en IT en informatiedienstverlening* met in totaal 686 vestigingen.



¹ Weergave directe effect werkgelegenheid (FTE), Percentages tellen door afrondingsverschillen niet altijd op tot exact 100; ² Bron: IBIS, LISA; Aantal fulltime banen per hectare uitgegeven grond 2021; ³ Bron: Vitale bedrijventerreinen Zuid -Holland, Bureau BUITEN Economie en Omgeving, 2020; Data verkregen betreffende werkgelegenheidsdichtheid IBIS en LISA 2018; © 2022 Deloitte The Netherlands

Resultaat structurele economische effectenanalyse 2021

Effecten	Bestedingen (€m)	Toegevoegde waarde (€m)	Werkgelegenheid (FTE)
Totaal direct effect	2.752	1.442	19.590
Totaal indirect effect	1.352	740	19.230
Totaal afgeleid effect	1.025	513	10.038
Totaal effect	5.129	2.695	48.858

Werkgelegenheidsdichtheid (FTE/ha)²

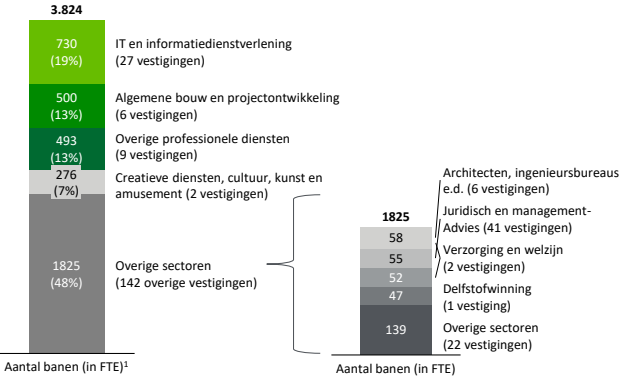


B2. Economische waarde 2021 | Bedrijventerrein Hoornwijk

Het bedrijventerrein Hoornwijk bevat 3.824 FTE verdeeld over 186 vestigingen in 2021; dit resulteert in een totaal aan bestedingen van €896 mln. en een toegevoegde waarde van €463 mln.

Verdeling van werkgelegenheid naar CBS-sectoren

Van de werkgelegenheid valt 52% in de 4 grootste sectoren *IT en informatiedienstverlening, algemene bouw en projectontwikkeling, overige professionele diensten en creatieve diensten, cultuur, kunst en amusement* met in totaal 44 vestigingen.



¹ Weergave directe effect werkgelegenheid (FTE), Percentages tellen door afrondingsverschillen niet altijd op tot exact 100; ² Bron: IBIS, LISA; Aantal fulltime banen per hectare uitgegeven grond 2021; ³ Bron: Vitale bedrijventerreinen Zuid -Holland, Bureau BUITEN Economie en Omgeving, 2020; Data verkregen betreffende werkgelegenheidsdichtheid IBIS en LISA 2018; © 2022 Deloitte The Netherlands

Structurele effecten Hoornwijk 2021

Effecten	Bestedingen (€m)	Toegevoegde waarde (€m)	Werkgelegenheid (FTE)
Totaal direct effect	471	231	3.824
Totaal indirect effect	259	148	3.461
Totaal afgeleid effect	166	84	1.433
Totaal effect	896	463	8.717

Werkgelegenheidsdichtheid (FTE/ha)²

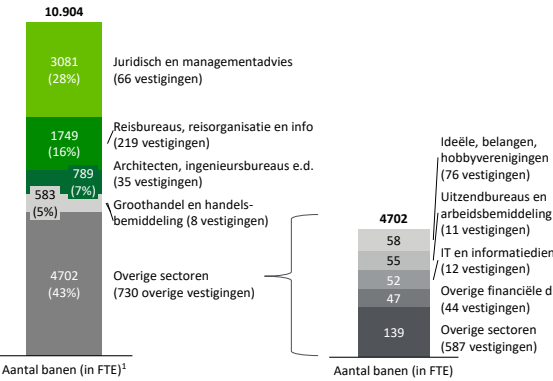


B2. Economische waarde 2021 | Bedrijventerrein Plaspoelpolder

Het bedrijventerrein Plaspoelpolder bevat 10.904 FTE verdeeld over 1.058 vestigingen in 2021; dit resulteert in een totaal aan bestedingen van €2,8 mld. en een toegevoegde waarde van €1,5 mld.

Verdeling van werkgelegenheid naar CBS-sectoren

Van de werkgelegenheid valt 56% in de 4 grootste sectoren *juridisch en managementadvies, reisbureaus, reorganisatie en info, architecten, ingenieursbureaus e.d. en groothandel en handelsbemiddeling* met in totaal 328 vestigingen.

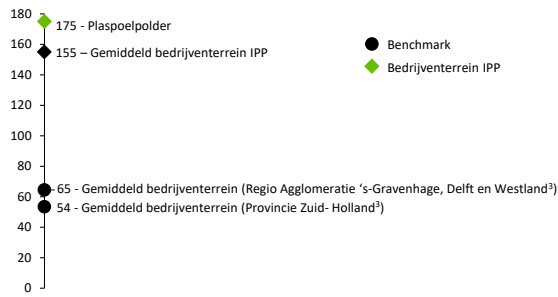


¹ Weergave directe effect werkgelegenheid (FTE), Percentages tellen door afrondingsverschillen niet altijd op tot exact 100;
² Bron: IBIS, LISA; Aantal fulltime banen per hectare uitgegeven grond 2021; ³ Bron: Vitale bedrijventerreinen Zuid-Holland, Bureau BUITEN Economie en Omgeving, 2020; Data verkregen betreffende werkgelegenheidsdichtheid IBIS en LISA 2018;
© 2022 Deloitte The Netherlands

Structurele effecten Plaspoelpolder 2021

Effecten	Bestedingen (€m)	Toegevoegde waarde (€m)	Werkgelegenheid (FTE)
Totaal direct effect	1.524	814	10.904
Totaal indirect effect	715	385	11.363
Totaal afgeleid effect	590	288	6.305
Totaal effect	2.829	1.487	28.573

Werkgelegenheidsdichtheid (FTE/ha)²

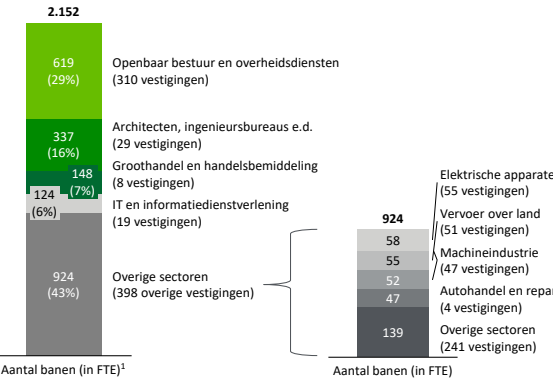


B2. Economische waarde 2021 | Bedrijventerrein Ypenburg

Het bedrijventerrein Ypenburg bevat 2.152 FTE verdeeld over 366 vestigingen in 2021; dit resulteert in een totaal aan bestedingen van €587 mln. en een toegevoegde waarde van €324 mln.

Verdeling van werkgelegenheid naar CBS-sectoren

Van de werkgelegenheid valt 58% in de 4 grootste sectoren *openbaar bestuur en overheidsdiensten, openbaar bestuur en overheidsdiensten, architecten, ingenieursbureaus e.d., groothandel en handelsbemiddeling en IT en informatiedienstverlening* met in totaal 366 vestigingen.



¹ Weergave directe effect werkgelegenheid (FTE), Percentages tellen door afrondingsverschillen niet altijd op tot exact 100;
² Bron: IBIS, LISA; Aantal fulltime banen per hectare uitgegeven grond 2021; ³ Bron: Vitale bedrijventerreinen Zuid-Holland, Bureau BUITEN Economie en Omgeving, 2020; Data verkregen betreffende werkgelegenheidsdichtheid IBIS en LISA 2018;
© 2022 Deloitte The Netherlands

Structurele effecten Ypenburg 2021

Effecten	Bestedingen (€m)	Toegevoegde waarde (€m)	Werkgelegenheid (FTE)
Totaal direct effect	313	174	2.152
Totaal indirect effect	153	85	1.546
Totaal afgeleid effect	120	64	864
Totaal effect	587	324	4.561

Werkgelegenheidsdichtheid (FTE/ha)²

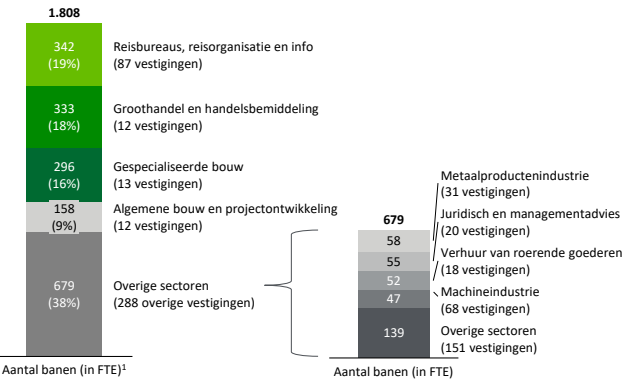


B2. Economische waarde 2021 | Bedrijventerrein Wateringse Veld

Het bedrijventerrein Wateringse Veld bevat 1.808 FTE verdeeld over 412 vestigingen in 2021; dit resulteert in een totaal aan bestedingen van €629 mln. en een toegevoegde waarde van €320 mln.

Verdeling van werkgelegenheid naar CBS-sectoren

Van de werkgelegenheid valt 62% in de 4 grootste sectoren *reisbureaus, reorganisaties en info, groothandel en handelsbemiddeling, gespecialiseerde bouw en algemene bouw en projectontwikkeling* met in totaal 124 vestigingen.

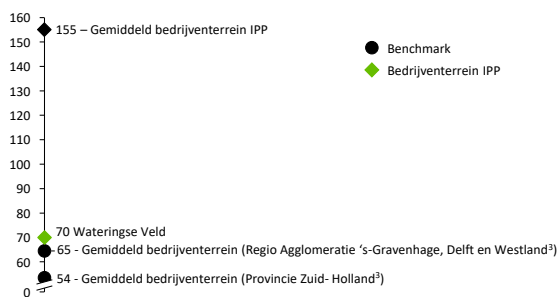


¹ Weergave directe effect werkgelegenheid (FTE), Percentages tellen door afrondingsverschillen niet altijd op tot exact 100;
² Bron: IBIS, LISA; Aantal fulltime banen per hectare uitgegeven grond 2021; ³ Bron: Vitale bedrijventerreinen Zuid-Holland, Bureau BUITEN Economie en Omgeving, 2020; Data verkregen betreffende werkgelegenheidsdichtheid IBIS en LISA 2018;
© 2022 Deloitte The Netherlands

Structurele effecten Wateringse Veld 2021

Effecten	Bestedingen (€m)	Toegevoegde waarde (€m)	Werkgelegenheid (FTE)
Totaal direct effect	342	163	1.808
Totaal indirect effect	181	99	2.259
Totaal afgeleid effect	107	58	1.130
Totaal effect	629	320	5.197

Werkgelegenheidsdichtheid (FTE/ha)²



Bijlage 1 | Analyse verleden – ontwikkelingen sinds 2017

Bijlage 2 | Analyse heden – economische waarde 2021

Bijlage 3 | Analyse toekomst – impact vanaf 2022 (inclusief taakverbreding)

Bijlage 4 | Overzicht van bronnen, gesprekken en interviews

B3. Impact vanaf 2022 | Business as usual vs. ‘Plus opties’

Voor de analyse van verwachte impact vanaf 2022 maken we onderscheid tussen het voortzetten van de koers van afgelopen jaren en ‘plus opties waarin sprake is van taakverbreding

Business as usual	vs.	‘Plus opties’
Het voortzetten van de taken van de afgelopen jaren betekent voor IPP een focus op aanleggen, herstructureren en exploiteren van bedrijventerreinen.		De ‘plus opties’ zijn mogelijke taakverbreding en / of wijziging van het takenpakket door IPP.
Dit betekent ook het voortzetten van de twee businesscases waar IPP momenteel aan werkt:		In de analyse zijn vier type taakverbreding geïdentificeerd:
1. BC middengebied Plaspoelpolder		 1. Instrumenten verruimen: Partnerships aangaan
2. BC Westvlietweg		 2. Takenpakket herijken: Economische- en clusterontwikkeling stimuleren
		 3. Takenpakket herprioriteren: Bedrijventerreinen toekomstbestendig maken
		 4. Geografisch werkgebied uitbreiden

B3. Impact vanaf 2022 | Plus optie – Instrumenten verruimen

IPP kan haar impact vergroten door actief op te treden als financieel en strategisch partner en aanjager in projecten rondom thema’s zoals energietransitie, circulariteit, duurzaamheid en openbare ruimte

Mogelijke impact
Het verruimen van het instrumentarium van IPP maakt het voor IPP mogelijk samenwerkingsvormen aan te gaan met ondernemers en ontwikkelaars met als doel specifieke ontwikkelingen aan te jagen. Dit kan gerelateerd zijn aan grond en vastgoed, maar ook aan bijvoorbeeld de energietransitie en mobiliteit.
Daarmee kan IPP bijdragen aan het realiseren van ontwikkelingen die zonder publieke bijdrage geen haalbare / een te risicovolle business case zouden zijn. Hiermee verschuift de rol van IPP van een traditioneel grondbedrijf naar een herstructureringsorganisatie.
Voorbeeld: Oost NL¹
Oost NL is de ontwikkelingsmaatschappij van Oost-Nederland. In opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat en de provincies Overijssel en Gelderland heeft Oost NL het doel om de regionale economie te versterken. Dit doen zij door met publieke middelen te investeren in ondernemers en ondernemingen in Oost-Nederland. Naast financiële middelen stelt Oost NL ook haar kennis, kunde en netwerk beschikbaar. Oost NL is actief in de sectoren Food, Energy, Health en Tech., en laat ondernemers innoveren, investeren en internationaliseren om hun groei te versnellen. Zo zorgt Oost NL voor duurzame groei van de regionale economie en werkgelegenheid. Daarnaast schept Oost NL gunstige voorwaarden voor het oplossen van mondiale, maatschappelijke vraagstukken. Zij bieden ondernemers geld en resources voor het creëren van maatschappelijk rendement. OostNL focust op duurzaamheid, smart industry en concepten voor een gezond leven.
OostNL investeert daarnaast ook in gebieden en gebouwen die van strategisch belang zijn voor de regionale economie. Dit is altijd in samenwerkingsverband en kan zowel financiering betreffen (vreemd vermogen), als het nemen van een belang (eigen vermogen).
Impactanalyse Industrieschap De Plaspoelpolder 5 september 2022 Eindrapport 37

B3. Impact vanaf 2022 | Business as usual – nieuwe businesscases

Voor het huidige takenpakket werkt IPP twee businesscases uit voor het middengebied van Plaspoelpolder en voor de Westvlietweg, waarbij de focus ligt op herontwikkeling

Mogelijke impact
Beide businesscases zijn een herontwikkelingsopgave. Met de projecten die IPP in het verleden heeft uitgevoerd, zoals Harbour Village, en op dit moment tot uitvoering brengt, zoals Treubstraat, heeft IPP kennis en ervaring opgedaan met dit type opgaven. Daarnaast heeft IPP ervaring met (her)ontwikkelingen op het bedrijventerrein Plaspoelpolder. De inhoudelijke ervaring en kennis van de bedrijventerreinen bevorderen de slagingskans van deze businesscases.
De provincie Zuid-Holland ziet dat bestaande bedrijventerreinen in de provincie onder druk staan, omdat zij vaak verouderd zijn en door de binnenstedelijke ligging ook geschikt gemaakt kunnen worden voor woningbouw. Echter, erkent de provincie Zuid-Holland dat deze bedrijventerreinen ook veel werk bieden aan onder andere bewoners van Zuid-Holland en van belang zijn voor de economische opgave waar de provincie Zuid-Holland voor staat. ¹
De businesscase Westvlietweg is een gebiedsontwikkeling van circa 32 ha, gedeeltelijk gelegen op een bestaand bedrijventerrein. Vanwege de omvang van het gebied en de druk die bestaande bedrijventerreinen hebben op dit moment voor transformatie naar woningbouw, kan IPP een relatief grote impact maken in het bijdragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het bevorderen van werkgelegenheid.

¹ Bron: 8.2 IPP notitie Toekomstvisie; ² bron: IPP Presentatie Projecten (september 2021); ³ Bedrijventerreinenstrategie provincie Zuid-Holland (2020)

B3. Impact vanaf 2022 | Plus optie – Takenpakket herijken

IPP kan grond en vastgoed ondersteunend maken aan economische ontwikkeling gericht op cluster- en ecosysteemontwikkeling via het aantrekken en faciliteren van ondernemingen en daarmee haar impact vergroten

Mogelijke impact
Het uitbreiden van de taken van IPP en het centraal stellen van economische ontwikkeling kan bijdragen aan het verder vergroten van de impact van IPP. (Ontwikkeling van) grond en vastgoed worden daarmee ondersteunend in plaats van leidend, en IPP gaat gericht investeren in specifieke economische activiteit. De juiste investeringen, het stimuleren van samenwerking en creëren van een community kunnen bijdragen aan het realiseren van een succesvol cluster en ecosysteem waar (nieuwe) bedrijven graag onderdeel van willen zijn.
Voorbeeld: InnovationQuarter¹
InnovationQuarter (IQ) is een onderneming met publieke aandeelhouders (onder andere de provincie Zuid-Holland, het Ministerie van Economische Zaken en de gemeente Rotterdam, Leiden, Delft en Den Haag), gericht op het versterken van de economie en werkgelegenheid in Zuid-Holland. Dit gebeurt onder meer door het financieren van vernieuwende en snelgroeiende bedrijven, het assisteren van buitenlandse ondernemingen bij vestiging en het organiseren van samenwerkingsverbanden. IQ profileert zich als een neutrale speler in de regio en heeft geen winstoogmerk. De platte organisatie kenmerkt zich door korte lijnen en een ondernemende en professionele cultuur. Samenwerking is voor IQ een voorwaarde om de missie en visie te verwezenlijken.
De kernopdracht van het IQ is het duurzaam versterken van de economische structuur en het ontsluiten van het innovatieve vermogen van de regio Zuid-Holland. Daarmee is de opdracht groter dan het creëren van banen en het realiseren van nieuwe investeringen alleen.
Impactanalyse Industrieschap De Plaspoelpolder 5 september 2022 Eindrapport 38

¹ Bron: InnovationQuarter (2022)

B3. Impact vanaf 2022 | Plus optie – Takenpakket prioriteren

IPP kan duurzaamheid als uitgangspunt nemen bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen en actieve grondpolitiek daarbij als middel gebruiken zodat het een voorbeeld wordt in de aanpak van de verduurzamingsopgave

Bedrijventerreinen toekomstbestendig maken

IPP heeft op dit moment als doelstelling het bevorderen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en werkgelegenheid. Door de groeiende vraag naar duurzaamheid vanuit de overheid en de markt kan IPP de keuze maken om prioritering aan te brengen in het takenpakket en de (her)ontwikkeling van duurzame bedrijventerreinen als leidend te beschouwen.

Door het takenpakket van IPP prioritair te richten op specifiek duurzame herontwikkeling en herstructurering wijzigt de businesscase per project waarbij de focus verschuift van kwantiteit naar kwaliteit. Hierbij kan IPP enerzijds investeren in individuele projecten, gebouwen en gronden waar investeringen in duurzaamheid gewenst zijn en een bijdrage leveren aan de energietransitie, en anderzijds in integrale ontwikkelingen van nieuwbouwprojecten en herstructureringen. Daarnaast zou IPP ook een adviserende rol kunnen spelen rondom informatievoorziening, bijvoorbeeld over (het aanvragen van) subsidie voor verduurzaming.

De uitdaging voor IPP hierbij is dat een groot deel van haar bedrijventerreinen reeds zijn ontwikkeld, en herstructurering (nog) niet actueel is. De impact die IPP kan maken met een integrale aanpak zal mede daarom langere tijd in beslag nemen dan investeringen in bestaande projecten, gebouwen en gronden (bijvoorbeeld zonnepanelen realiseren op daken, het plaatsen van windmolens en gebruik maken van restwarmte van bedrijven).

IPP kan hiervoor inspiratie opdoen bij vergelijkbare organisaties zoals het OMU in Utrecht.

Mogelijke impact

IPP kan haar vermogen inzetten voor het verduurzamen van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen (zie ook p. 41) en als investeerder, financier en intermediair optreden voor de verduurzamingsopgaven van de gemeenten Rijswijk en Den Haag.

Door de bestaande bedrijventerreinen waar IPP momenteel actief is (gewest) te verduurzamen, kan IPP bijdragen aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de toekomst. Hierbij kan IPP als voorbeeld dienen voor andere bedrijventerreinen en kan het ondernemingen stimuleren om ook zelf bij te dragen aan de verduurzaming en energietransitie.

Voorbeeld: N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht¹

De N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) is door de provincie Utrecht in 2011 opgericht om bestaande bedrijventerreinen te verduurzamen en het vestigingsklimaat te bevorderen. Dit doet OMU onder andere door leegstaande en verouderde kantoor- en bedrijfsruimten te herstructureren en transformeren. Hierbij zoekt OMU veelal de samenwerking met ondernemers, gemeenten en vastgoedpartijen, waarbij het OMU optreedt als investeerder, financier en intermediair. De focus van OMU ligt voornamelijk op private kavels en vastgoed.



¹ Bron: N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (2022)

Bijlage 1 | Analyse verleden – ontwikkelingen sinds 2017

Bijlage 2 | Analyse heden – economische waarde 2021

Bijlage 3 | Analyse toekomst – impact vanaf 2022 (inclusief taakverbreding)

Bijlage 4 | Overzicht van bronnen

B3. Impact vanaf 2022 | Plus optie – Geografische werkgebied uitbreiden

IPP kan haar kennis en ervaring met actieve grondpolitiek inzetten voor de herontwikkeling en herstructurering van andere bedrijventerreinen in de regio

Geografische werkgebied uitbreiden

Door de jaren heen heeft IPP haar taken (het aanleggen, herstructureren en exploiteren van bedrijventerreinen) uitgevoerd op vijf bedrijventerreinen. Gedurende de uitvoering heeft IPP kennis en ervaring opgedaan over de wijze waarop hier het beste invulling aan kan worden gegeven. Daarbij heeft IPP ervaring opgedaan met het enkel verwerven en uitgeven van individuele kavels grond tot het (her)ontwikkelen en herstructureren van volledige bedrijventerreinen.

In de gemeente Rijswijk en Den Haag is een aantal bedrijventerreinen gelegen met een actueel en acuut herontwikkelings- / herstructureringsvraagstuk. Voorbeelden zijn de Westvlietweg en de Zichtenburglaan/Zinkwerf in Den Haag, het Middengebied Plaspoelpolder en 't Haantje in Rijswijk en twee projecten rondom placemaking / marketing en MUSCO / ESCO / energietransitie. Het werkveld waarin IPP actief is, de vijf bedrijventerreinen Broekpolder, Hoornwijk, Plaspoelpolder, Wateringse Veld en Ypenburg, kan worden uitgebreid zodat IPP haar kennis en ervaring kan inzetten op regionaal / provinciaal niveau.

Inmiddels werkt IPP aan twee businesscases (zie ook p. 37) waarbij de uitvoering van de businesscase Westvlietweg een geografische uitbreiding zou zijn voor IPP. IPP heeft reeds ervaring opgedaan buiten haar eigen werkgebied bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Zichtenburg Kerktuinen Dekkershoek (ZKD).

Op dit moment heeft IPP statutair reeds de mogelijkheid om in de regio Haaglanden te opereren. Echter, er zullen voor uitbreiding buiten de gemeente Rijswijk en Den Haag afspraken gemaakt moeten worden gemaakt met deelnemende gemeenten.

Mogelijke impact

IPP heeft aantoonbaar succesvol bedrijventerreinen ontwikkeld, herontwikkeld en geherstructureerd. Deze kennis en ervaring kan IPP inzetten voor andere bedrijventerreinen in de regio die te maken hebben met vergelijkbare uitdagingen waar de bedrijventerreinen van IPP mee te maken hebben (gehad). Daarmee behoudt IPP haar regionale verankering en kan bijdragen aan behoud en versterking van bedrijventerreinen in de regio.

B4. Overzicht van geanalyseerde documenten en bronnen

#	Naam	Auteur	Datum
1	Bestemmingsplan Hoornwijk Broekpolder	Gemeente Rijswijk	1 oktober 2013
2	Gemeenschappelijke Regeling IPP	IPP	01 januari 2017
3	Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017 - 2027 met een doorkijk naar 2040	Gemeente Rijswijk	7 februari 2017
4	Jaarrekening 2017	IPP	2017
5	Presentatie AB 2018	IPP	2018
6	Jaarrekening 2018	IPP	2018
7	Addendum bij Toekomstvisie Plaspoelpolder	Gemeente Rijswijk	9 juli 2019
8	Bedrijfshuisvestingsstrategie Den Haag; Vernieuwen, intensiveren en verduurzamen	Gemeente Den Haag	16 oktober 2019
9	Jaarrekening 2019	IPP	2019
10	Programmabegroting 2019-2022	IPP	2019
11	Input-output gegevens Nederlandse economie: Input-output matrix	CBS	2019
12	Werkgelegenheidsgegevens Nederlandse economie: 'Arbeidsvolume; bedrijfstak, geslacht, nationale rekeningen'	CBS	2019
13	Uitvoeringsagenda Gebiedsontwikkeling Plaspoelpolder 2020-2023	Gemeente Rijswijk	1 april 2020
14	De economische visie Den Haag+ 2030	Gemeente Den Haag	9 juli 2020
15	Bedrijventerreinenstrategie	Provincie Zuid-Holland	September 2020
16	Jaarrekening 2020	IPP	2020

#	Naam	Auteur	Datum
17	Programmabegroting 2020-2023	IPP	2020
18	Presentatie AB 2020	IPP	2020
19	Vitale bedrijventerreinen Zuid-Holland	Bureau BUITEN Economie en Omgeving	2020
20	LISA data - aantal vestigingen en banen (FTE) per bedrijventerrein	Gemeente Den Haag	2021
21	Programmabegroting 2021-2024	IPP	2021
22	Programmabegroting 2022-2025	IPP	2021
23	Presentatie AB 17 juni 2021	IPP	17 juni 2021
24	Presentatie september 2021	IPP	september 2021
25	IPP notitie Toekomstvisie	IPP	Onbekend
26	Interviews met IPP uitgevoerd door Deloitte	IPP/Deloitte	Dec 21 – feb 22



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte provides industry-leading audit and assurance, tax and legal, consulting, financial advisory, and risk advisory services to nearly 90% of the Fortune Global 500® and thousands of private companies. Our professionals deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets, enable clients to transform and thrive, and lead the way toward a stronger economy, a more equitable society and a sustainable world. Building on its 175-plus year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. Learn how Deloitte’s more than 345,000 people worldwide make an impact that matters at www.deloitte.com.

© 2022 Deloitte The Netherlands



