

Kansen voor kwaliteit

Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen

VERENIGING VAN GRONDBEDRIJVEN
Woensdag 12 november 2008 / EDE

Ir. Jan Doets

Lid

Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen



Samenstelling Taskforce

- Peter Noordanus (taskforce voorzitter) – voorzitter hoofddirectie AM; voorzitter Neprom
- Riek Bakker – directeur Riek Bakker Advies
- Ruud Bergh – directeur SADC
- Roelof Bleker- wethouder Enschede; bestuurslid VNG en voorzitter. VNG-commissie. Ruimte en Wonen
- Elco Brinkman – voorzitter Bouwend Nederland
- Jan Doets – RvC Zuidas Amsterdam
- Piet Eichholtz – hoogleraar vastgoed Universiteit Maastricht
- Karin Laglas – directeur OVG Projectontwikkeling
- Jan Lamkin – directeur/eigenaar SBE Piping Machine- en apparatenbouw
- Theo Rietkerk – gedeputeerde Ruimte en Milieu, Provincie Overijssel
- Ellen Verkoelen – directeur Zuid-Hollandse Milieufederatie
- Harry de Vries – burgemeester gemeente Lingewaard

Agenda

1. Doelstellingen THB en probleemanalyse
2. Vijf hoofdlijnen
3. Meerwaarde THB-advies



1 Doelstellingen THB en probleemanalyse

Doelstellingen

Geef aanbevelingen die moeten leiden tot een versnelling van de herstructurering van bedrijventerreinen

Wat is het probleem?

- Te snelle veroudering van bedrijventerreinen (functionaliteit, representativiteit, ontsluiting)
- Te ruim en goedkoop aanbod van uitleglocaties
- Onvoldoende vraaggestuurd – gedifferentieerd terreinaanbod
- Matige ruimtelijke kwaliteit en onvoldoende intensief gebruik greenfields

Dus

- Probleem voor duizenden bedrijven
- Probleem voor honderdduizenden werknemers
- Probleem voor de samenleving (RO, milieu)

Waarom komt de aanpak tot nog toe niet van de grond?

- Structuur bedrijventerreinmarkt
- Zwakke ruimtelijke regie op regionaal niveau
- Complexe problematiek met veel spelers
- Gebrek aan financiën



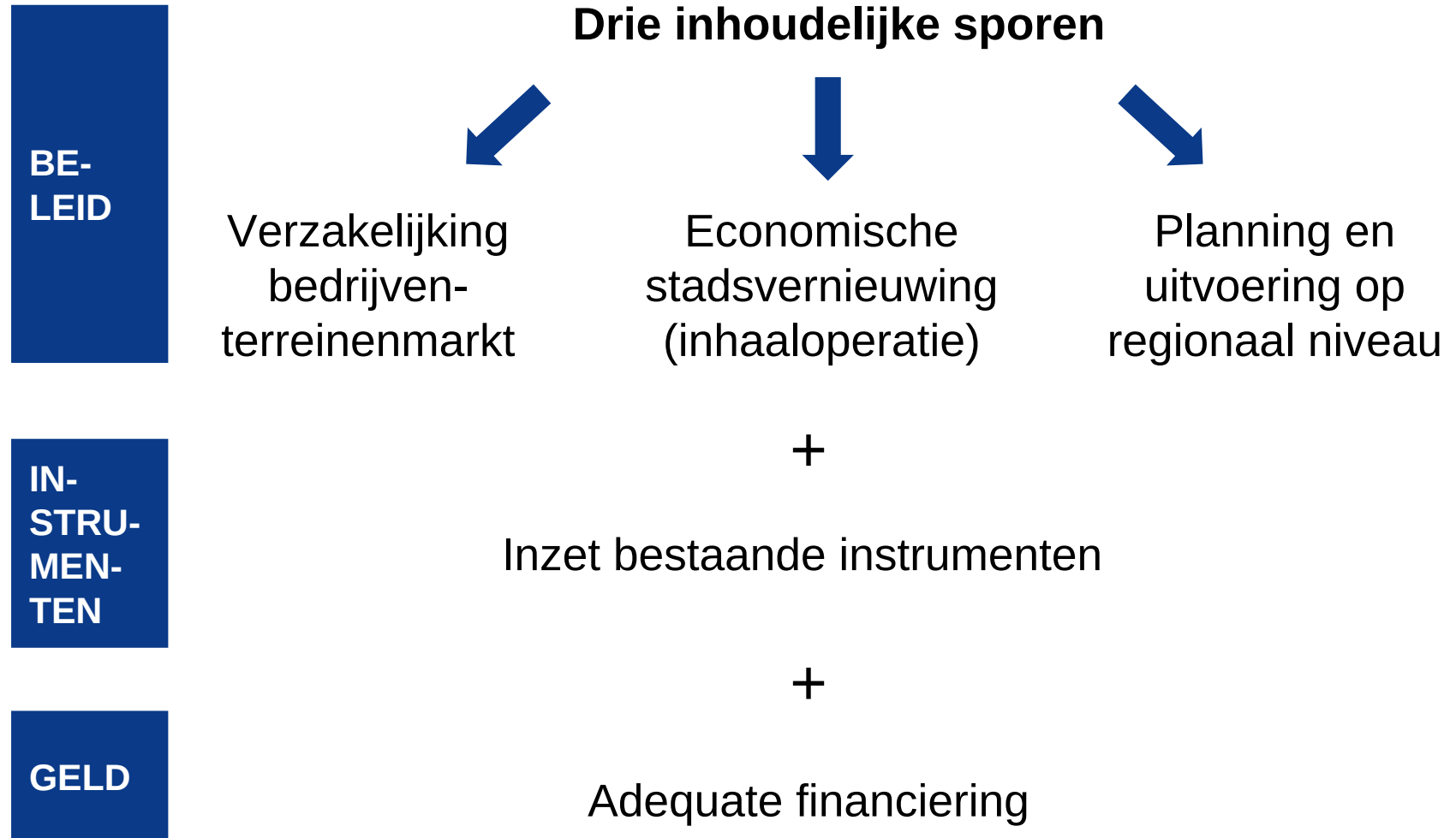
Typen oplossingen

Meegenomen
door THB

- Facelift : grote opknapbeurt
- Revitalisering : behoud bestaande economische functie met ingrepen in infrastructuur en openbare ruimte
- Zware revitalisering : behoud bestaande economische functie met forse ingrepen m.n. verwerving/sloop, bodemsanering, nieuwe infrastructuur
- Herprofilering : functiewijziging, maar wel behoud van werkfunctie (bijv. switch naar kantoren)
- Transformatie: geen economische functie meer, maar bijv. wonen



2 Vijf hoofdlijnen

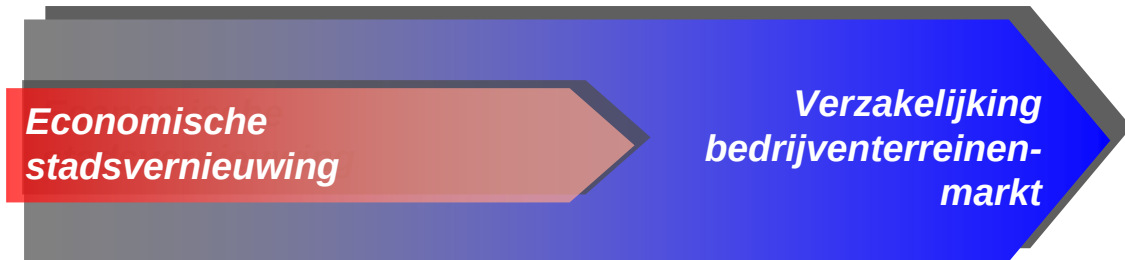


Eerste spoor: Verzakelijking bedrijventerreinmarkt

Doel : meer private betrokkenheid

- Strakkere regionale planning – schaarste met mate
- Implementatie SER-ladder
- Van kavel naar gebiedsontwikkeling
- Beheer via parkmanagement/BGV

Op termijn een markt voor professionele vastgoedpartijen



*Economische
stadsvernieuwing*

*Verzakelijking
bedrijventerreinen-
markt*

Tweede spoor: Economische stadsvernieuwing

Omvang van het probleem:

- 14.000 bruto ha revitalisering
- 1.000 bruto ha zware revitalisering
- 800 bruto ha herprofilering

Indicatieve
kostenraming
€ 6,35 mrd



Derde spoor: De regio centraal

Aanpak:

- Strakkere ruimtelijke planning en aanbodprogrammering op regionaal niveau; systeemverantwoordelijkheid ligt bij provincie
- Regionale verevening van greenfield- en brownfield exploitaties
- Regionale Ontwikkelingsbedrijven



Vierde spoor: Inzet bestaande instrumenten

- Gebruik mogelijkheden nieuwe WRO is beter dan nieuwe wetgeving
- Bestuurlijke, organisatorische en financiële koppelingen
- Omgaan met versnipperd eigendom: gebruik WRO (ex-Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing)



Vijfde spoor: Adequate financiering

Indicatieve, landelijke dekking investeringsopgave revitalisering en herprofilering

Dekkingsmiddel	Bijdrage in mrd €
A Grondopbrengsten heruitgeefbare, geherstructureerde bedrijfsgrond	1,95
B Verevening greenfields/brownfields bij tot nu toe gangbare grondprijzen	0,50
C Ca. 10% grondprijsverhoging greenfields, te verevenen met brownfields	0,95
D Inverdieneffect brownfields door grondprijsverhoging greenfields	0,15
E Collectieve middelen bij continuering huidig beleid	1,27
F Extra collectieve middelen	1,53
Totaal	6,35

3 Meerwaarde THB-advies

- Bestuurlijke koppeling in planning en uitvoering tussen nieuw en oud in verplichtende samenwerkingsafspraken tussen Rijk en provincies (AmvB) en tussen provincies en gemeenten (provinciale ruimtelijke verordening)
- Organisatorische koppeling door gemeenten tot regionale samenwerking uit te dagen via Rob-en
- Financiële koppeling tussen nieuw en oud via ROB
- Nieuwe financieringsvormen
 - Grondprijsverhoging op nieuwe en bestaande terreinen in heel Nederland van 10% ('bedrijven betalen zelf mee')
 - Winst op greenfields inzetten voor herstructurering
 - Nationaal herstructureringsfonds
 - Stevige inzet van Rijk, provincie en gemeenten

Weg met de vrijblijvendheid

- Wie niet regionaal wil samenwerken krijgt géén Rijks (en provinciale) steun
- Wie géén samenhangende regionale visie op greenfields en brownfields heeft komt niet aan de bak
- Wie géén eigen middelen inzet (o.a. via verevening) krijgt géén rijkssteun

Het rapport heet niet voor niets 'Kansen voor Kwaliteit'

Het kan echt lukken in 10 jaar, mits:

- Bestuurlijke wil
- Financiële inzet
- Betrokkenheid bedrijfsleven



08-101