



**Kees van der Helm**

**Grondlegger**





# **(Her)ontwikkeling en economische waarde van regionale bedrijventerreinen**

Naar duurzame bedrijventerreinen Zuid-Holland

29 september 2011

Kees van der Helm  
Voorzitter VNO-NCW Zuid-Holland



# 1. Convenant Bedrijventerreinen

Taskforce Noordanus: betere afstemming en verzakelijking

Landelijk convenant IPO-VNG-Rijk

In Zuid-Holland een parallel convenant met maatschappelijke organisaties. Kernbegrippen: duurzaam omgaan met terreinen en ruimte, toekomstvastheid, verzakelijking en regionale afstemming.

VNO-NCW West mede trekker met accent op herstructurering



## 2. Bedrijventerreinen cruciaal

- Bron van werkgelegenheid en innovatie
- Ca. 50% van de werkgelegenheid
- in ZH op nog geen 5% van grondoppervlak
- Waarom dan toch zoveel 'gecreëerde' problemen (woningbouw, functiemenging, ruimte voor 3.1 en hoger)



Nieuwe terreinen ontwikkelen waar nodig maar zorgvuldig omgaan met schaarse grond. Is maatschappelijke verantwoordelijkheid voor overheid én bedrijfsleven.



### 3. Enkele gegevens herstructurering

- Opgave landelijk 2009-2013: 6500 ha herstructureren
- Geschatte kosten: 6,35 mrd.
- Vuistregels: upgrading kost ca 0,4 mln/ha;
- Herprofilering 1,4 mln/ha
- Rijk stopt in 2013 met verlengde topperregeling



Meer dan ooit tijd om de 'markt' van herstructurering anders te benaderen.

Vraagt andere rollen overheid en bedrijfsleven.



## Veranderende rol (provinciale) overheid

Meer prikkels inbouwen voor verzakelijking, o.a. via subsidievoorwaarden en financiën

Regiefunctie strakker invullen en handhaven. Twee voorbeelden:

Verordening Provincie stelt dat 'hoogst mogelijke milieucategorie' moet worden toegestaan. In praktijk gaan gemeenten echter vaak niet verder dan cat. 2. Dit gaat ten koste van 3.1 en hoger.

Alleen slimme zonering toestaan en niet alles door elkaar want dat geeft veel problemen in de praktijk



## **Veranderende rol bedrijfsleven: marktkansen zoeken en pakken**

- Belang bedrijventerreinen inzichtelijk maken
- Parkmanagement stimuleren
- Creatieve oplossingen voor/bijdragen aan verzakelijking
- Aanvliegen vanuit de praktijk (project: 'impuls herstructurering')



Vraag aan VNO-NCW: kan er een impuls worden gegeven aan stagnerende herstructureringsprojecten?’





## **Lessons learned**

Gebaseerd op gesprekken, feiten en succesvolle voorbeelden

Herstructurering is belangrijk maar aanpak moet 180 graden draaien: veel meer vanuit ondernemers denken en werken

Parkmanagement is voorwaarde voor herstructurering

Strakkere invulling van subsidievoorwaarden gewenst/nodig

Zoeken naar nieuwe financieringsmodellen voor Verzakelijking





# Selectie van kansrijke pilots: van 30 naar twee terreinen

Selectie aan hand van criteria:

- **Echte betrokkenheid ondernemers**
- inzet ondernemer
- aanwezigheid ondernemersvereniging
- aanjagersrol ondernemers
- **gezamenlijk probleem**
- coöperatie gemeente
- **businesscase**
- subsidiemogelijkheid
- Schuifruimte (verevening) of ontwikkelruimte
- terugverdienmogelijkheden
- status terrein





# Impuls herstructurering

## **Twee terreinen**

I. Vergulde Hand – Vlaardingen

II. Dobbewijk - Voorschoten



## I. Vergulde hand (Vlaardingen)

- Gedreven ondernemers en marktpartijen
- Enthousiaste wethouder en ambtelijk apparaat
- goede relatie ondernemers-overheid
- Komen tot covenant (bijna gereed voor ondertekening)
- Aanpak langs lijnen 'Emago': waardeontwikkeling centraal



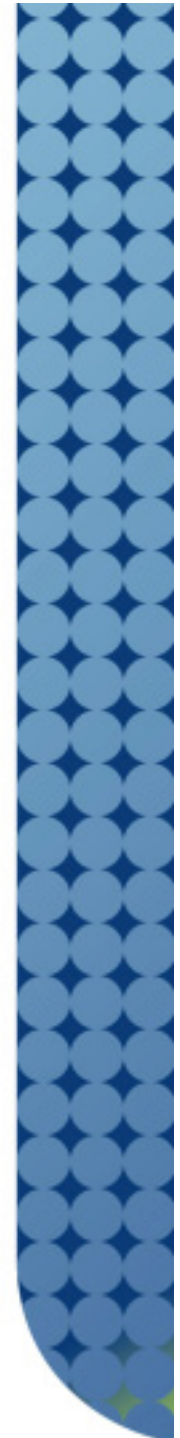
Lange termijn visie – invullen met  
deelprojecten

Integratie van Herstructurering, nieuwe kavels/  
ontwikkeling en beheer (parkmanagement)

Gezamenlijke 'exploitatiemaatschappij'



## Vergulde Hand (21 ha netto)



## Dobbewijk (Voorschoten)

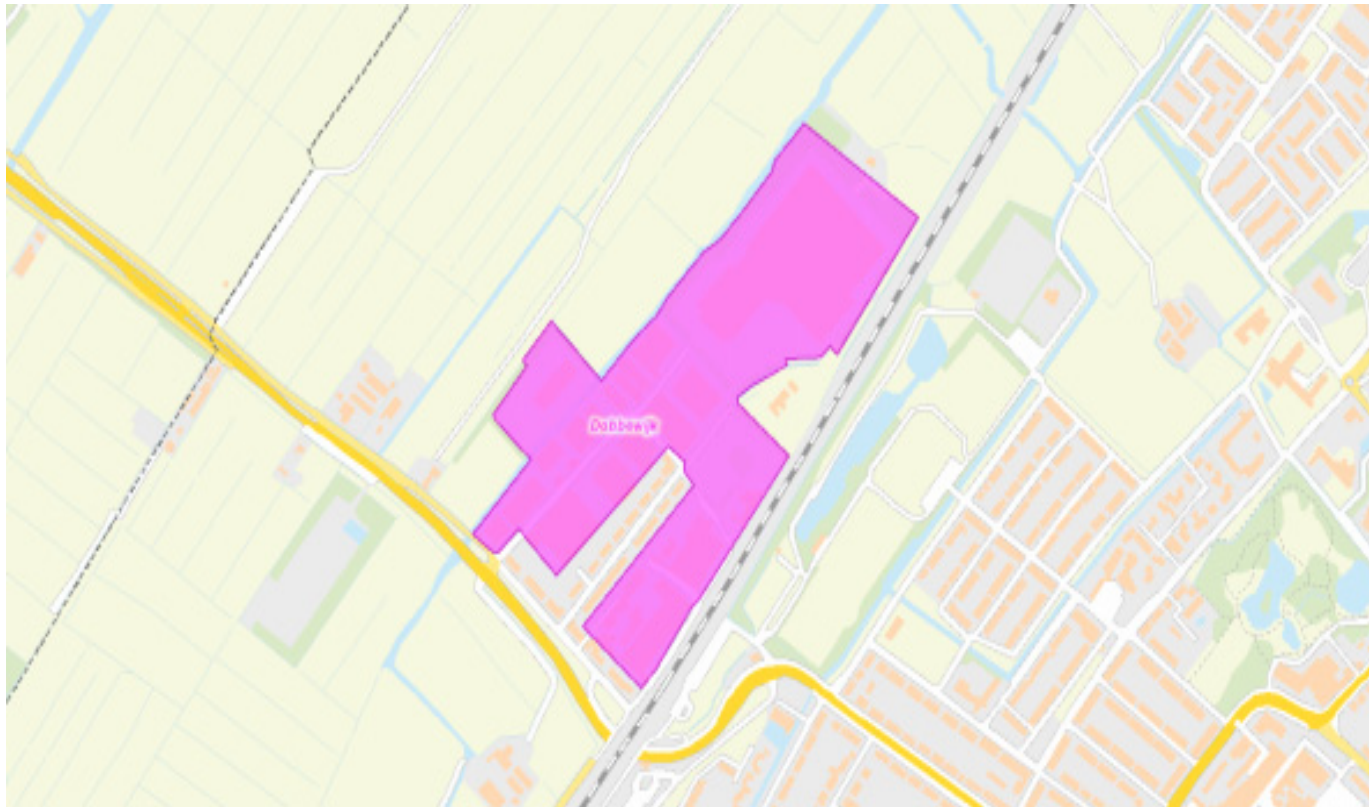
- Gedreven ondernemers en marktpartijen
- Enthousiaste wethouder
- Proces duurt al lang
- Wonen en werken gecombineerd. Broze relatie gemeente/ ondernemers/bewoners



Ondernemers/beleggers/marktpartijen aan zet  
Gemeente brengt toegezegde bijdrage in (subsidie provincie gaat niet door)  
Kaders Masterplan blijven leidend  
Ondernemers geven aan of business case sluitend kan



## **Dobbewijk** (14 ha)





## **Tot slot enkele 'meegevers':**

- Herstructurering moet veel meer vanuit de markt
- Geïnitieerd door ondernemers zelf
- Lokale exploitatiemaatschappijen
- Regionale ontwikkelingsmaatschappijen

Herstructurering is nooit af!

