

Ondernemersvisie Bedrijventerreinen Brabant



Aangeboden aan gedeputeerden Bert Pauli en Yves de Boer
door
Kamers van Koophandel Brabant en Zuidwest-Nederland
& Brabants Zeeuwse Werkgeversvereniging

Woensdag 21 december 2011

Er is een nieuwe aanpak voor bedrijventerreinen nodig die past bij de huidige economie en vraag.

Bestaande terreinen

- Meer aandacht voor en investeringen in bestaande bedrijventerreinen.

Nieuwe terreinen

- Niet alle nieuwe hectares schrappen, maar alvast reserveren en pas uitgeven als er vraag naar is.
- Nieuwe terreinen uitgeven:
 - gefaseerd,
 - vraaggestuurd,
 - niet-vrijblijvende samenwerking gemeenten.

Bijzondere locaties

- Geen overdaad aan campussen.
- Zorgvuldige uitgiftes van locaties voor bedrijven met speciale vestigingseisen.

Knelpunten snel oplossen

- Specifieke dorpen en steden.
- Bovenlokale terreinen.
- Nimby-bedrijven.

Voorwaarden

- Drastisch veranderen van gemeentelijke mechanismen.
- Regie op de juiste plek.

Het bedrijfsleven doet graag mee

1. Aanleiding

De provincie Noord-Brabant en Brabantse gemeenten zoeken momenteel naar de juiste balans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Binnenkort wil de provincie met de gemeenten afspraken maken over de planning, herstructurering en programmering van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. De provincie heeft het Brabants bedrijfsleven verzocht om hun mening hierover te geven.

Daarom hebben de Brabants-Zeeuwse Werkgeversvereniging (BZW) en de Kamers van Koophandel Brabant en Zuidwest-Nederland deze ondernemersvisie namens het Brabants bedrijfsleven opgesteld. Het advies is gebaseerd op een analyse van de huidige huisvesting van Brabantse bedrijven, een ondernemersenquête, interviews en regionale sessies met ondernemers.

2. Focus op bestaande terreinen

Uit het onderzoek en de gesprekken van BZW/KvK met Brabantse ondernemers blijkt dat de meeste ondernemers vooral aandacht willen voor de bestaande bedrijventerreinen. Bij voorkeur blijven zij op hun eigen locatie en willen daar investeren en uitbreiden. Ook grote bedrijven uit de topectoren en hun toeleveranciers zijn veelal naar tevredenheid gevestigd op reguliere, vaak gemengde bedrijventerreinen. Een voorbeeld is ASML op bedrijventerrein De Run in Veldhoven.

De Brabantse ondernemers roepen de provincie en gemeenten dan ook op om te blijven investeren in de kwaliteit van deze bestaande bedrijventerreinen. Nu is het vaak zo dat verbeteringen van bestaande locaties worden wegbezuinigd. Dat is killing voor de economie, vinden de ondernemers. Bovendien leiden teveel nieuwe terreinen tot verpaupering van de bestaande terreinen en waardevermindering van grond en gebouwen. Het opwaarderen van bestaande bedrijventerreinen is niet alleen belangrijk voor de bedrijven zelf, maar ook voor het zo noodzakelijke aantrekken van goed opgeleid (technisch) personeel.

De ondernemers vinden dat vooral het beheer van de terreinen verder moet worden geprofessionaliseerd, zodat ze structureel ontwikkelruimte blijven bieden aan gevestigde en nieuwe ondernemers. Zij vragen daarom aandacht voor parkmanagement, herstructurering, goede ontsluiting, verduurzaming en moderne voorzieningen zoals glasvezel. Ook is professioneel accountmanagement vanuit de gemeenten nodig en moet regelgeving worden versoepeld, zodat het investeren op de huidige locaties makkelijker wordt.

3. Teveel nieuwe hectares

Uit prognoses blijkt dat er, over heel Brabant gezien, minder ruimte nodig is dan de hectares die nu zijn gepland. De ambitie om nieuwe hectares te ontwikkelen is te ver doorgeschoten en sluit niet meer aan bij de vraag. Daarnaast is de economische dynamiek in Brabant veranderd: meer netwerkeconomie, andere bedrijfsprocessen en andere functies op bedrijventerreinen. Deze nieuwe realiteit stelt nieuwe eisen aan de ontwikkeling en kwaliteit van bedrijventerreinen.

4. Nieuwe terreinen selectief uitgeven

Volgens de ondernemers moet de aandacht dus eerst uitgaan naar verbetering van de bestaande terreinen. Maar dit betekent niet dat alle geplande hectares moeten worden geschrapt. Planningprocedures duren vaak lang en het is daarom verstandig om nu al nieuwe ruimtes te reserveren. De uitgifte van die nieuwe terreinen moet echter selectief gebeuren:

- **Gefaseerd**
Pas als er vraag naar is.
- **Vraaggestuurd**
Zorgvuldig moet worden gekeken waar de vraag vandaan komt. De verwachting dat veel bedrijven uit opkomende economieën vanuit het buitenland naar Brabant zouden komen is niet meer reëel. Ruim 80 procent van de ruimteaanvragen komt van bedrijven uit de eigen gemeente. (In West-Brabant waar meer bovenlokale vraag is naar grote kavels voor de logistiek, ligt dit percentage rond de 70%) Het beleid voor nieuwe terreinen moet zich op die lokale markt richten.
- **Samenwerking gemeenten**
Bovendien vinden de ondernemers dat Brabantse gemeenten meer regionaal moeten denken en handelen. Vaak spelen lokale politieke motieven een hoofdrol in de besluitvorming over bedrijventerreinen, terwijl het belang van de regionale economie voorop moet staan. Gemeenten moeten bereid zijn om ruimteproblemen samen op te lossen, waarbij het niet zou mogen uitmaken op welk grondgebied de nieuwe ruimte wordt gerealiseerd. Kosten en opbrengsten moeten samen worden gedeeld. De ondernemers vinden dat de gemeentelijke samenwerking niet vrijblijvend mag zijn. Het is in de ogen van het bedrijfsleven dan ook noodzakelijk dat de provincie hierin de regie neemt.

5. Geen overdaad aan bijzondere locaties

Volgens de bestaande plannen zouden er meer campus-achtige terreinen in de provincie moeten komen. De ondernemers waarschuwen echter voor een overdaad. Het campus-concept moet volgens de ondernemers gereserveerd worden voor de topsectoren, waarvoor een aanbod aan onderzoek en onderwijs cruciaal is. Ook moet zorgvuldig worden omgegaan met de uitgiffes van nieuwe terreinen voor bedrijven met speciale vestigingseisen zoals hoge milieucategorieën, grote kavels, ligging aan diep vaarwater of multimodaal ontsloten. De ondernemers vinden dat er één overkoepelend plan voor deze bijzondere locaties moet komen dat de hele provincie omvat. BZW en Kamers van Koophandel zijn graag bereid om daar aan mee te werken.

6. Knelpunten snel oplossen

Hoewel de focus op bestaande terreinen moet en selectief met nieuwe terreinen moet worden omgegaan, zijn er in Brabant plaatsen en sectoren die nu een nijpend ruimtetekort hebben. De Brabantse ondernemers dringen er bij de provincie op aan dat deze knelpunten zo snel mogelijk worden opgelost.

- Specifieke dorpen en steden

In diverse Brabantse steden en dorpen willen lokale bedrijven graag uitbreiden, maar er is vooralsnog geen ruimte. Voorbeelden zijn Breda, Helmond en dorpen in De Kempen en het Land van Cuijk. In deze gebieden is grote behoefte aan extra hectares.

- Bovenlokale terreinen

Op bovenlokale bedrijventerreinen dreigt leegstand wat leidt tot een ruimteoverschot, maar niet op de plaats die de ondernemers willen. Daar is juist sprake van een nijpend tekort. Dit verschil in vraag en aanbod moet zo snel mogelijk worden opgelost door de bovenlokale terreinen te faseren en te bestemmen voor bedrijven met specifieke vestigingseisen.

- Nimby

Verder is er op veel plekken in Brabant een tekort aan vestigingslocaties voor zogenaamde Nimby-bedrijven (not in my backyard), die gemeenten liever niet op hun grondgebied gevestigd zien. Omdat deze bedrijven nergens terecht kunnen, moet ook hier snel een oplossing voor worden gevonden.

7. Voorwaarden

Het Brabantse bedrijfsleven is overtuigd van de goede bedoelingen van de gemeenten, maar maakt zich zorgen of alle gemeenten in staat zijn om het vestigingsvraagstuk individueel te kunnen oplossen. Er zijn namelijk veel mechanismen vanuit het verleden die een modern vestigingsbeleid in de weg zitten. Bovendien kan alleen eigentijds beleid worden gevoerd als de regie op elk niveau goed en niet-vrijblijvend geregeld is.

- Drastisch veranderen gemeentelijke mechanismen

Volgens de ondernemers zijn drastische veranderingen nodig in het beleid en de financiële huishouding van de gemeenten. Zo moet de gemeentekas minder afhankelijk van het grondbedrijf worden gemaakt. Ook moeten reserveringen voor groot-onderhoud en beheer van bedrijventerreinen structureel in de gemeentelijke begroting worden opgenomen, zodat onderhoud en revitalisering niet steeds kind van de rekening zijn. Verder is het essentieel dat procedures voor ruimtelijke ordening worden verkort en dat er meer

flexibiliteit komt in de periode tussen het inplannen en de werkelijke realisatie.

- **Regie op de juiste plek**

Omdat de veranderingen veel tijd zullen kosten adviseert het Brabants bedrijfsleven een sterke intergemeentelijke samenwerking onder provinciale regie. Het ontwikkelen van bijzondere locaties (campussen, speciale vestigingseisen) moet in een masterplan worden omvat op het schaalniveau van de regio's Noordoost-, Midden-, West- en Zuidoost-Brabant. Hier ligt de regie duidelijk bij de provincie. In de deelrapporten per regio, die bij deze ondernemersvisie horen, staan aanbevelingen voor deze bijzondere locaties.

Voor de overige locaties gaat het vooral om terreinen die de lokale markt bedienen. (Sub)regionale samenwerking en professionalisering zijn hierbij essentieel, met een duidelijke sturing vanuit de provincie. Gemeenten moeten niet meer uitsluitend denken in opgelegde gekwantificeerde doelstellingen, maar moeten samenwerken om het aanbod van bedrijfsruimte op de vraag van het lokale bedrijfsleven af te stemmen. Zo kunnen zij samen een vraaggericht monitoringssysteem opzetten. Ook moeten zij afspraken maken om grondopbrengsten en eventuele verliezen onderling te verrekenen. Verder kunnen ze samen herstructureringsfondsen opbouwen en professioneel accountmanagement organiseren voor de bovenlokale vraag. Daarnaast valt te denken aan een onderling benchmarksysteem voor groot-onderhoud, beheer en parkmanagement per gemeente.

8. Het bedrijfsleven doet graag mee

De planning van bedrijventerreinen was altijd het exclusieve domein van overheden, provincie en gemeenten. Het bedrijfsleven werd meestal zijdelings bij de plannen betrokken of bemoeide zich er liever niet mee. Er is echter een nieuwe realiteit, waarin samenwerking tussen overheden en bedrijfsleven essentieel is.

Het bedrijfsleven wil niet per se bij elk detail van het bedrijventerreinenbeleid betrokken zijn. Wel kunnen gemeenten het lokaal georganiseerde bedrijfsleven betrekken bij het monitoren van de vraag naar ruimte en het beheer en onderhoud van de terreinen. Uit de raadpleging van ondernemers blijkt bovendien dat de bedrijven graag in de eigen omgeving willen investeren, zeker als het investeringsklimaat stabiel is en de gemeenten investeren in normaal groot-onderhoud van het openbaar gebied. Op regionaal niveau levert het bedrijfsleven graag haar bijdrage in een stevigere en meer structurele adviesrol dan voorheen.

Het bedrijfsleven beseft dat Brabant voor een grote opgave staat om vraag en aanbod van bedrijfslocaties in balans te brengen. De komende maanden beraden BZW en KvK zich samen met de partners, provincie en gemeenten op hun rol en toegevoegde waarde bij het zoeken naar nieuwe coalities en publiek-private samenwerking om tot oplossingen te komen.

Deze ondernemersvisie is gebaseerd op een advies van BCI International en een raadpleging van het Brabants bedrijfsleven. In het rapport van BCI International staan de bevindingen en aanbevelingen nader omschreven. Dit rapport kunt opvragen bij onderstaande personen of downloaden via www.kvk.nl/obb.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

- BZW, René Mens, (013) 594 43 84
- Kamer van Koophandel Brabant, Anke Meuffels, (040) 232 32 69
- Kamer van Koophandel Zuidwest-Nederland, Gerard Sand (076) 564 69 35