

# Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven Bijlagenboek



## Inhoud

Bijlage 1, Verslag raadsledenbijeenkomst 17 februari 2016 .....	3
Bijlage 2, Verslag marktconsultatie 25 mei 2016.....	6
Bijlage 3, Verslag marktconsultatie 1 november 2016.....	12
Bijlage 4, Verslag raadsledenbijeenkomst 2 november 2016.....	14
Bijlage 5, Convenant BSGE .....	23

## Bijlage 1, Verslag raadsledenbijeenkomst 17 februari 2016

**17 februari startbijeenkomst raadsleden:**

### **Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied Eindhoven: positieve stemming bij start**

Zo'n 60 raadsleden, wethouders en ambtenaren van de 9 SGE-gemeenten kwamen woensdag 17 februari naar Ergon voor een eerste presentatie over de gezamenlijke programmering van bedrijventerreinen. Wethouder Renée Hoekman-Sulman, voorzitter portefeuillehoudersoverleg SGE, zette in haar presentatie de uitdaging uiteen: de SGE beschikt over 2.000 ha bedrijventerreinen. Voor de crisis werd nog gedacht dat er door de sterke groei van onze regio nog 650 ha extra



nodig was. Dat bleek veel te optimistisch: inmiddels weten we dat 150 ha nodig is. Er is dus 500 ha te hoog ingeschat. Soms gaat dat om 'zachte' plannen, bedrijventerreinen die alleen gepland zijn. In andere gevallen gaat het om bedrijventerreinen die al daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Soms in eigendom van de gemeente, maar soms ook van ontwikkelaars. Daarbij komt nog dat we bedrijventerreinen aanbieden die niet altijd aansluiten bij de vraag van de markt: niet groot genoeg, onvoldoende bereikbaar of zonder de juiste partnerbedrijven. Een dubbele mismatch concludeerde ze: meer aanbod dan er vraag is en de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen sluit niet altijd aan bij vraag uit de markt. Tijdens het opstellen van het bestuursconvenant voor het SGE in 2013 is al een eerste slag gemaakt. De quick wins zijn toen uit de markt gehaald. Helaas blijkt dat niet genoeg te zijn geweest.

### **Efficiënter ruimtegebruik per m<sup>2</sup> bedrijfsterrein**

Dit is zeker geen teken dat het slecht gaat in de SGE. Hoekman liet dat zien aan de hand van het voorbeeld van ASML in Veldhoven. Al jaren groeiend in omzet, winst, R&D-investeringen en in het aantal medewerkers. Sinds 2011 is het aantal medewerkers maar liefst verdubbeld. Alleen is de floorspace, de m<sup>2</sup> bedrijfsterrein die ASML nodig heeft, amper gegroeid. Per m<sup>2</sup> bedrijfsterrein blijkt steeds efficiënter gewerkt te kunnen worden.



ASML is om een andere reden ook een nuttig voorbeeld: het Veldhovense bedrijf maakt gebruik van toeleveranciers die in alle SGE-gemeenten zitten. En elke SGE gemeente heeft ook buiten Veldhoven tientallen, soms vele honderden inwoners die werken bij de

chipmachinemaker. Economisch zijn we sterk met elkaar verbonden, zo concludeerde wethouder Hoekman, om daar aan toe te voegen dat vanuit de optiek van de (vele) grote bedrijven uit de regio gemeentegrenzen in het geheel niet belangrijk zijn. De presentatie van wethouder Hoekman is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

### Opgave

Om de dubbele mismatch op te lossen moeten keuzen worden gemaakt: welke terreinen blijven uitgeefbaar, welke terreinen gaan we transformeren, welke terreinen zouden we moeten schrappen en hoe houden we de kwaliteit op bestaande terreinen op peil? Vanwege de economische samenhang, zijn dit keuzen die de hele regio aangaan en die samen gemaakt moeten worden, aldus Wethouder Peet v/d Loo uit Best. "we gaan de komende maanden samen onderzoeken welke financiële arrangementen mogelijk zijn om deze stap te kunnen zetten". In haar presentatie wethouder v/d Loo toelichting op een van de mogelijke financiële arrangementen; het Ruimtelijk Ontwikkelingsfonds Werklocaties. Dit fonds zou gevuld kunnen worden door gezamenlijke bijdragen vanuit de negen gemeenten om projecten op te kunnen pakken gericht op de economische versterking van de bestaande bedrijventerreinen. De Brabantse Ontwikkelings Maatschappij steunt dit initiatief en is bereid de gemeentelijke bijdragen te verdubbelen.

### Gezamenlijke aanpak

Naar aanleiding van vragen uit de zaal maakten wethouder Hoekman en Cees-Jan Pen, lector aan Fontys Hogeschool, ook duidelijk dat de regio Stedelijk Gebied Eindhoven voorop loopt met de huidige aanpak: vrijwel alle regio's in Nederland kampen met een overschot aan (plannen voor) bedrijfsterrainen. De SGE kan daarbij een voorbeeldfunctie hebben, zowel omdat het economisch beter gaat dan in de rest van het land, maar ook omdat al in een vroeg stadium de betrokken gemeenten gezamenlijk de schouders er onder zetten.

### Voortouw voor gemeenten

Cees-Jan Pen plaatste als specialist op het gebied van bedrijventerreinen de SGE-aanpak in een grotere context. Hij liet zien dat er extern veel veranderingen zijn in de markt.

Logistieke bedrijven zijn in opmars, de trend naar meer parkmanagement is zichtbaar en bereikbaarheid speelt een steeds grotere rol. Belangrijk om goed te kijken en luisteren naar de betrokken ondernemers, maar Pen

had ook een waarschuwing voor gemeenten: op het vlak van duurzaam ruimtegebruik en het slim benutten van bestaande terreinen moeten lokale overheden het voortouw nemen. Zij zijn daarin – ook vanwege de wettelijke ladder voor duurzame verstedelijking – verder dan ondernemers, die soms te snel voor een nieuw bedrijventerrein kiezen, waardoor bestaande terreinen die nog wel geschikt te maken zijn verloederen. Een balans tussen vraag en aanbod is cruciaal voor vitale bedrijventerreinen. Vitale bedrijventerreinen zijn belangrijk voor het vestigingsklimaat en het realiseren van de Brainport ambities. De presentatie van dhr. Pen is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

### Spoorboekje noopt tot snelheid





## stedelijk gebied!

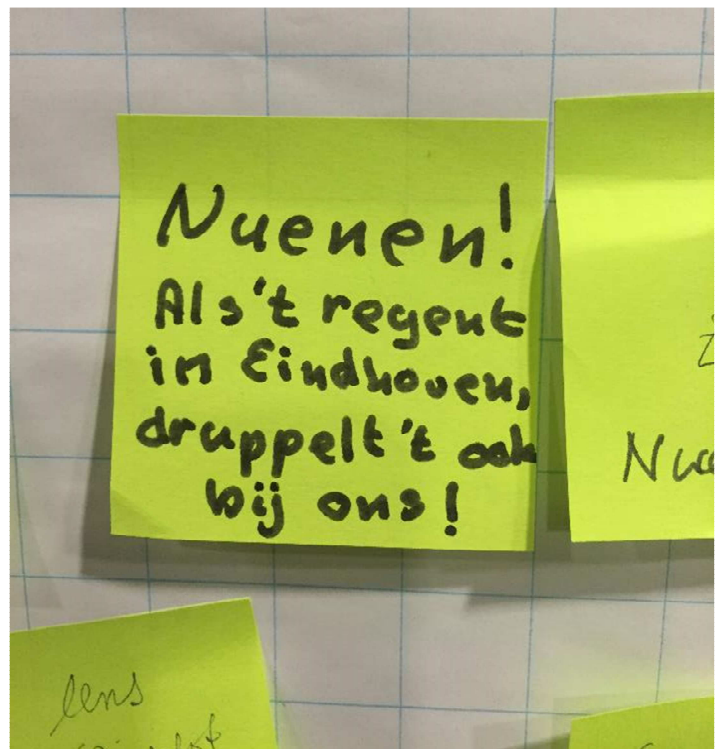
Barbara Savelsberg, secretaris van het Portefeuillehoudersoverleg Werken van de SGE-gemeenten, schetste het koerspad voor de komende maanden. Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een gezamenlijk voorstel voor de programmering van bedrijventerreinen dat in de verschillende gemeenteraden kan worden vastgesteld. Vooral omdat de komende maanden alle gemeenten actief betrokken worden bij het meedenken over goede oplossingsrichtingen voor het verminderen van het aantal m<sup>2</sup>



bedrijventerreinen en het beter inspelen op de vraag van de markt. Rond de zomer leidt dat tot een concept-voorstel voor de programmering. In het najaar wordt dit weer bij alle gemeenten gepresenteerd en is er ruimte voor fine-tuning. Eind dit jaar moet er dan een voldragen voorstel liggen dat aan het provinciaal bestuur kan worden gepresenteerd.

### Positieve stemming

De bijeenkomst had een sterk interactief karakter: veel vragen en opmerkingen uit de zaal en aan het eind van de avond werd de bal letterlijk bij de raadsleden gelegd. Zij mochten reageren op twee stellingen en de vraag aan welke ondersteuning zij behoefte hebben om het verhaal over de programmering aan de eigen achterban uit te leggen. Dit stond allemaal op flip overs, waar zij via groene post it's een positieve reactie aan konden geven. Rode post it's konden de aanwezigen gebruiken om aan te geven dat ze het niet met de stellingen eens waren. Als symbool voor de positieve vibe op de avond bleek dat na afloop alleen maar groene post it's waren geplakt bij de stellingen. De rode post it's, echt aanwezig op de tafels, bleven onaangeroerd! Een aantal opmerkingen: 'Het is nodig om over de eigen schaduw heen te stappen!' 'Voor een breed draagvlak is het nodig om transparanter te zijn.' 'We moeten door middel van voorbeelden als ASML duidelijk maken dat we met samenwerking beter af zijn.'



## Bijlage 2, Verslag marktconsultatie 25 mei 2016

### Terugblik resultaten marktconsultatie bedrijventerreinen 25 mei 2016

**Ondernemers in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) willen graag betrokken blijven bij de programmering van de bedrijventerreinen in de regio. Dat bleek tijdens een levendige marktconsultatie op 25 mei in het hoofdkantoor van VDL-groep in Eindhoven. Zo'n 75 betrokkenen bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen gingen op een interactieve manier met elkaar in gesprek.**

VDL vormde een inspirerende locatie, ook omdat het een goed voorbeeld is van de veranderende markt. Met meer dan 1 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsterein behoort VDL landelijk tot de grootste bedrijven. Voor VDL zijn schaalvergroting en kwaliteitsverhoging van bedrijventerreinen nodig om de concurrentie voor te kunnen blijven.

#### Teveel en tekort

Wethouder Hoekman van Geldrop-Mierlo, die de programmeringsdiscussie bedrijventerreinen namens de betrokken gemeenten coördineert, sprak in haar openingswoord over een complex dilemma: 'We hebben teveel en tekort. Aan de ene kant is er een overschot aan bedrijventerein omdat we in het verleden te optimistisch terreinen hebben gepland. Aan de andere kant moeten we juist nieuwe bedrijventerreinen aanleggen die aansluiten bij de huidige wensen van bedrijven: duurzaam, grootschaliger en optimaal bereikbaar. Als gemeenten werken we daar nauw in samen, maar we willen ook graag weten hoe de markt daarover denkt.'

Haar verhaal werd onderbouwd door Evert-Jan de Kort van de Stec Groep. Hij presenteerde onderzoeksresultaten die op een overschot aan bedrijfsterreinen in zijn algemeenheid wijzen. Voor bepaalde sectoren ontbreekt het in de Eindhovense regio juist aan geschikte bedrijfsterreinen.

Voor de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) is de Eindhovense regio een parel in de provinciale werkgelegenheid. Jan Pelle, algemeen directeur van de BOM meldde dat er gewerkt wordt aan een Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties ter stimulering van kansrijke bestaande bedrijven en bedrijventerreinen.

#### De markt aan het woord: reactie op thema's:

Na de inleidingen konden de deelnemers hun mening geven over allerlei aspecten van de programmering, ze deden dat aan de hand van thema's die op flap-overs werden gepresenteerd. Samengevat leverde dat het volgende op:

#### Thema 1 (Zeer) Grootschalige logistiek

Vanuit de markt (met name eigenaren met grondposities) werd aangegeven dat er plek genoeg is in SGE voor grootschalige logistiek. Andere lieten het geluid horen dat gezien het huidige uitgifte tempo er mogelijk een tekort aan (zeer) grootschalige logistiek terreinen kan komen. Als deze vraag daadwerkelijk toeneemt, dan dient er een goede reactie voor te zijn. Volgens deelnemers zou het tekort zich vooral voordoen in de oostflank van het SGE.

De focus voor (grootschalige) logistiek in het SGE zou ten dienste moeten komen van de ontwikkelingen van onze Brainport, inwoners en bedrijvigheid. De focus zou moeten liggen op de toegevoegde waarde die bij 'complexe logistiek' wordt toegevoegd. De hogere grondprijs is daarbij een instrument om laagwaardige arbeidsextensieve functies/footloose

## stedelijk gebied!

logistiek op de grootschalige logistieke bedrijventerreinen uit Brainport te houden. Vanuit de markt wordt dit als voldoende onderscheidend ervaren.

Als boodschap werd meegegeven om bestemmingplannen voldoende flexibel te houden en niet te veel vooraf te bepalen. Zo kun je actief inspelen op de markt vraag. Extra regels vertragen het proces. Bedrijfsvastgoed dient efficiënt en marktgericht ontwikkeld te kunnen worden. Denk daarbij ook aan het herstructureren van multimodale terreinen waar bedrijven zitten die daar niet expliciet gebruik/profijt van hebben.

Concentratie van pakketdiensten in het SGE wordt gezien als een USP voor e-commerce bedrijven. Voor grootschalige logistiek dient ook over de regio grenzen van het MRE gekeken te worden om een goede afstemming te vinden.

### Thema 2. Specials

De reacties op dit onderwerp waren heel divers, toch zijn er een aantal grote lijnen te herkennen. Over het algemeen is de markt erg te spreken over de positieve spin-off die vanuit de inzet op de campussen en economische speerpunten van de regio afstraalt. Hier heeft iedereen baat bij. Er ontbreken volgens de aanwezigen geen specials op de kaart. Enige kanttekening die werd gemaakt is waarom Strijp S niet aangegeven werd als specifieke werklocatie.

Tegelijkertijd werd er gewaarschuwd dat er wellicht te veel campus labels worden gegeven. Tot nu toe is er één 'echte' campus waar bedrijfsleven en onderwijs echt open innovatie bedrijven; de HTCE. Een aantal campussen moet zich nog bewijzen (Automotive, Food en BIC) en de twee health locaties worden nog niet gezien als campus. De markt betwijfelt of alle specials wel uit de markt voortkomen of vanuit de wens van de overheid of een specifiek bedrijf. Met name voor health wordt aangegeven dat het beter is te kiezen in plaats van meerdere vergelijkbare concepten naast elkaar te hebben.

Daarnaast wordt ervoor gewaarschuwd dat een multi helix samenwerking (samenwerking onderwijs, overheid, bedrijfsleven en burgers, de laatste is de vierde dimensie) er niet gelijk voor zorgt dat een bedrijf daadwerkelijk verplaatst naar een campusterrein. De schaal van de regio is dusdanig dat men niet per sé verhuist naar een terrein. Koppel er bij een campus dus niet gelijk een hectare vraag aan vast.

### Thema 3. Prioriteit terreinen in uitgifte/ ontwikkeling:

De deelnemers mochten hier in het lijstje van terreinen een prioritering aanbrengen. Waarbij er maar drie terreinen gescoord mochten worden (1 scoort het hoogste en 3 het laagste).

Terreinen die niet wenselijk waren kregen een kruisje.

De terreinen die het meest beoordeeld zijn, zowel cijfermatig als met kruisjes, stemmen in totaal):

- |                    |    |
|--------------------|----|
| 1. Eeneind west    | 12 |
| 2. Ekkersrijt      | 10 |
| 3. BZOB oost       | 10 |
| 4. Varenschut      | 7  |
| 5. Brandevoort     | 7  |
| 6. Parkforum oost  | 7  |
| 7. Esp noord       | 5  |
| 8. Ploegstraat     | 4  |
| 9. Rode ladder     | 4  |
| 10. Habraken       | 4  |
| 11. Ekenrooi-noord | 4  |

**WERKCONFERENTIE BEDRIJVENTERREINEN STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN 25 MEI 2016**

**3. Terreinen in uitgifte/ontwikkeling**

Keuzevoorstel: geheel, gedeeltelijk of niet gebruiken?

a. Best: Ploegstraat	1 2 X
<del>b. Best: Rode Ladder</del>	<del>X 1 X</del>
c. Eindhoven: Esp Noord	3 2 1 1
d. Eindhoven: Park Forum Oost	1 2 3 1 2 3
e. Eindhoven: Park Forum West	2 3
f. Helmond: Brandevoort	X X X 1 3 X X
g. Helmond: BZOB Oost	2 3 3 1 2 1 2
h. Helmond: Varenschut	2 2 2 2 2 3
i. Nuenen: Eeneind West	X X X X 3 1 1 X 3 1 X
j. Son en Breugel: Ekkersrijt	1 2 2 1 3 2 3 1 2
k. Veldhoven: Habraken	X X X 3
l. Waalre: Ekenrooi-Noord	X X X X

Welke terreinen zijn top 3 in prioriteit? (noteer 1, 2 en 3)  
X = dit willen we niet

BEST EINDHOVEN GELDROP-MIERLO HELMOND NUENEN OIRSCHOT SON EN BREUGEL VELDHOVEN WAALRE



## 12. Parkforum west 3

Uiteindelijk leverde het een score op die zich vertaalde in een ranking.

1. BZOB oost
2. Ekkerstrijt
3. Parkforum oost
4. Varenschut
5. Esp noord
6. Ploegstraat
7. Rode Ladder
8. Eeneind West
9. Parkforum west
10. Brandevoort
11. Habraken
12. Ekenrooi-noord

Bij de eerste vijf terreinen is geen negatieve stem uitgebracht.

De terreinen met negatieve stemmen (de kruisjes, van de meeste kruisjes naar minder kruisjes):

1. Eeneind west
2. Brandevoort
3. Ekenrooi-noord
4. Habraken
5. Rode ladder
6. Ploegstraat

### Toelichting van de aanwezigheid op de scores (in willekeurige volgorde)

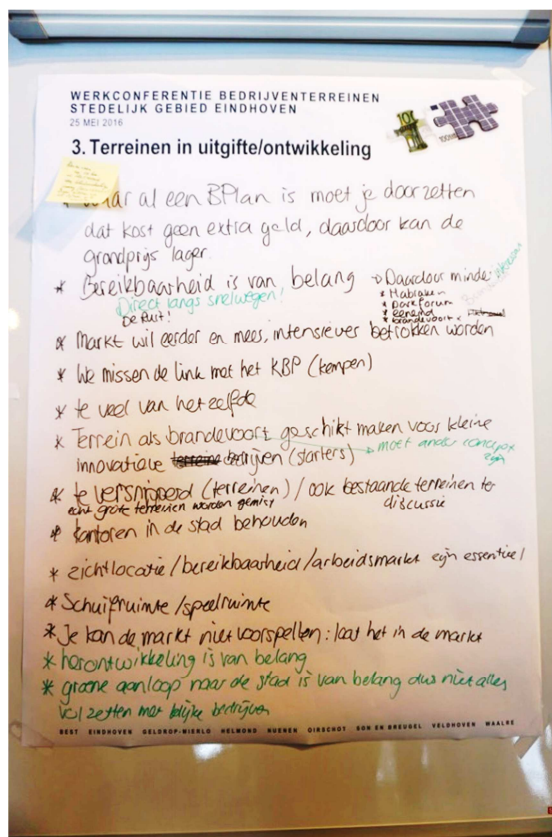
De algemene argumentatie achter de keuzen is te herleiden naar:

- Zichtlocatie
- Bereikbaarheid
- Beschikbare arbeidsmarkt.

Specifiek zijn de terreinen aan de snelwegen beter geschikt dan de terreinen verder van de snelwegen gelegen. De terreinen; Habraken, Parkforum, Eeneind west en Brandevoort zijn genoemd als minder interessant met name door de slechte bereikbaarheid.

Wanneer de Challenge variant voor de ontsluiting wordt gerealiseerd worden Habraken en Parkforum beter bereikbaar. Dit geldt hetzelfde voor Eeneind West en Brandevoort bij aanleg van de 'Ruit'.

De terreinen (ook de bestaande) liggen te versnipperd over de regio. In dat kader moet er ook naar bestaande terreinen worden gekeken, wil je deze nog wel behouden? En kan het reduceren van bestaande terreinen niet een kans voor het ontwikkelen van 'goede' nieuwe terreinen zijn? Herontwikkeling is van groot belang. Geadviseerd wordt daar vol op in te zetten om ook bestaande terreinen toekomstbestendig te maken.



Houdt rekening met voldoende schuifruimte, ook om de goede en belangrijke bedrijven en bedrijfstakken de ruimte te geven. In dat kader is het belangrijk om de echte kantoren op de



goed bereikbare plaatsen bij stations te handhaven en de kantoren op bedrijventerreinen in te zetten als bedrijfshuisvesting.

De markt is niet te voorspellen; laat het aan de markt over en probeer als overheid niet te reguleren. De aanwezigen missen in de discussie de link met omliggende regio's. (Kempen, Peel).

De entree van de regio (en de stad) is je visitekaartje. Zorg dat deze een mooie nette uitstraling heeft, veel groen. In dat kader moet worden gedacht aan het niet ontwikkelen van enkele terreinen aan de snelweg (o.a. de Rode Ladder).

Er is gesproken over de planontwikkeling. Ontwikkelaars zijn van mening dat de kosten die al gemaakt zijn voor de ontwikkeling van een terrein ook moeten leiden tot het daadwerkelijk ontwikkelen van het terrein. Als deze plannen worden geschrapt dan wordt dit verlies afgewenteld op de burger en ondernemer (grondprijs) en daar bovenop komen de kosten van de ontwikkeling van nieuwe terreinen, dit wordt volgens hen allemaal verdisconteerd worden in de grondprijs. Zij opteren juist voor lagere grondprijzen door de terreinen die reeds in ontwikkeling zijn door te laten gaan.

Voor Brandevoort werd een alternatieve inrichting voorgesteld. In Helmond is behoefte aan 10 hectare voor kleinschalige bedrijvigheid (tussen de 1000 en 2500 m<sup>2</sup>). In dat kader zou bij Brandevoort gesproken een ander concept passen. Bijvoorbeeld voor kleinschalige innovatieve bedrijven.

Enige nuancering bij de ranking.

- Niet alle terreinen waren bekend bij de aanwezigen, dit heeft ook effect gehad op de beoordeling van de terreinen
- De scores op de verschillende terreinen kunnen enigszins genuanceerd worden omdat niet elke aanwezige even objectief t.o.v. de terreinen stond (bijvoorbeeld als grondeigenaar). Andere belangen spelen dan een rol.

#### Thema 4. Gewenste planvoorraad

Het beperkte aantal reacties – de aanwezigen bleven vooral bij de slides op inhoud – geeft een gevarieerd beeld. Het is wel herkenbaar vanuit de verschillende marktpartijen.

Aanbieders/eigenaren van leegstaand vastgoed zetten de gewenste planvoorraad op of onder de 150 ha, zodat schaarste leidt tot hergebruik van leegstand.

Vooral de makelaars en adviseurs kwamen rond 300 ha uit, o.a. rekening houdend met de nu zichtbaar aantrekkende markt en met de meermaals geuite onzekerheden rond de provinciale prognose uitkomsten.

De ondernemers zetten in op 450 ha om voldoende keuzemogelijkheden in stand te houden.

De keuze voor 600 ha in stand houden werd gecombineerd met de suggestie om areaal



afspraken te maken over daadwerkelijke uitgifte, terwijl het totale aanbod maximaal blijft. Optimale keuzemogelijkheid in combinatie met beperkte transformatie mogelijkheden.

### Thema 5. Rol en functie ROW

Bij dit thema stond onder andere de vraag centraal: Het ROW biedt mij als marktpartij meerwaarde indien.....:

#### Planontwikkeling

- Het gaat niet alleen om investeringskapitaal ook in voorfase van planontwikkeling is dedicated ondersteuning nodig:
  - verbinden van partijen
  - onafhankelijke procesbegeleiding
  - expertise m.b.t. vernieuwende exploitatie concepten
  - organisatiekracht
- Niet alleen focus op de grote, groeiende bedrijven. Ook ruimte bieden voor nieuwe economie, kleinere bedrijven met vernieuwende concepten.

#### Business case

- Focus op business/supply chain. Operationele voordelen opzoeken en inzetten voor project
- Ook ondersteuning bij uitwerken business case

#### Financieel

- Daadwerkelijk mede risico dragen in projecten die nu nog niet zelfdragend zijn, maar die wel potentie hebben dit binnen x jaar te worden
- Mogelijke financieringsconstructies niet inkaderen: ruimte voor maatwerk

#### Ruimtelijk

- Vliegwielen creëren. Bij verplaatsing van bedrijf voor project X, ook aandacht voor herontwikkeling achterblijfblocatie

#### Procedureel

- Meerwaarde van ROW moet groter zijn dan de investering (tijd & geld) die je moet doen om door de "keuring" te komen.
- Houd de procedure rondom aanvraag en besluitvorming eenvoudig, transparant en snel:
  - Niet te veel regels
  - Niet hele bedrijfsboekhouding op tafel
  - Laat ruimte voor flexibiliteit zodat maatwerk mogelijk blijft

Vraag: wat als gemeente tegen het project is, maar het is goed voor de regio?

Een tweede belangrijke vraag was: Welke projecten van regionaal economisch belang moet het ROW financieren?

#### Projecten

- Foodcluster Helmond
- Specials versterken
- Business case circulaire economie in de regio
- Herstructureringsprojecten & transformatieprojecten op bestaande terreinen met alle stakeholders -> nieuwe dynamiek



### **Aanpak**

- Clusteren bedrijven/dialogo aangaan om keten/supply chain bij elkaar te brengen (business versterking)
- Kapitaal intensieve bedrijven NIET uitplaatsen, maar pak omgeving aan
- Format ontwikkelen vraaggericht werken & middelen voor procesmanagement
  - Wat doe je anders
  - Realiseren gedrags- en cultuur verandering
- Niet alleen grote bedrijven, maar ook MKB

## Bijlage 3, Verslag marktconsultatie 1 november 2016

Op dinsdagmiddag 1 november 2016 zijn alle marktpartijen opnieuw uitgenodigd om te praten over de programmering. De bijeenkomst vond plaats op de Automotive Campus in Helmond. Na een inspirerende toelichting op de campus en een van haar bedrijven kregen de aanwezigen een toelichting van Wethouder Hoekman.



Mevrouw Hoekman greep kort even terug op het vraagstuk, de mismatch en de samenhang in het Stedelijk Gebied. Ook gaf zij aan wat er sinds mei gedaan is aan de programmering en wat er gedaan is met de input van de markt.

Op basis van de input zijn alle bedrijventerreinen geanalyseerd en in een aantal stappen is de regio gekomen tot een nieuwe programmering;

- Kleine uitbreidingen ter afronding van de bestaande terreinen vinden doorgang.
- Grote gebieden zonder bedrijventerreinbestemming zonder marktvraag worden uit de markt gehaald.
- De ambitie voor de regio vraagt om een aantal terreinen voor enkele typen bedrijvigheid. Deze komen gefaseerd op de markt (en alleen als er vraag naar is).
- Terreinen waar marktvraag naar is worden (eventueel gefaseerd) ontwikkeld.
- Terreinen zonder marktvraag worden uit de markt gehaald.

De aanwezigen konden reageren op de Programmering en het Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties.

De markt gaf aan dat zij graag ook actie willen op de plannen die in de lijst staan.

Over een aantal plannen is de mening verdeeld. Zo wordt gevraagd om een deel van Varenschutz op termijn misschien toch beschikbaar te maken.



Wethouder Hoekman en burgemeester Brenninkmeijer gaven aan dat de programmering een samenspel is van een aantal factoren en dat de markt daar er één van is.



## stedelijk gebied!

Ook is er de markt gevraagd over welke thema's ze met de regio in de toekomst zouden willen spreken. Bereikbaarheid en mobiliteit, technische ontwikkelingen en de ruimtevraag die daar achter ligt en grondprijnsbeleid worden expliciet genoemd.

Er zal worden gekeken of een jaarlijkse contactmoment waarbij er een of meerdere onderwerpen ter sprake zou kunnen komen mogelijk is.

Het Regionaal Ontwikkelfonds Werklocaties is aan geïnteresseerde ondernemers uitgebreid toegelicht, en mogelijkheden zijn besproken.



## Bijlage 4, Verslag raadsledenbijeenkomst 2 november 2016

# Verslag en presentatie raadsledenbijeenkomst 2 november 2016

Hierbij treft u de presentatie van de raadsledenbijeenkomst op 2 november 2016 over de regionale bedrijventerreinen programmering, het financiële arrangement en het regionaal Ontwikkelingsfonds aan. In onderstaande tekst wordt de toelichting op de gegeven presentatie weergegeven.

### Inleiding

Sinds 2 jaar werken de portefeuillehouders Economische Zaken Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) aan de ontwikkeling van een nieuwe verdeling van bedrijventerreinen. Gedurende dit traject is er gesproken met raadsleden, de markt (vastgoedpartijen en ondernemers), er is gebruik gemaakt van bestaande onderzoeken en analyses en er is aangehaakt op bestaande visies en beleidsstukken.

Uiteindelijk zijn er keuzes gemaakt voor de terreinen waar marktvraag naar is “als ware we een gemeente” zoals afgesproken in het bestuursconvenant Stedelijk Gebied december 2013.

### Samenvatting

Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is een gebied waarin alles onlosmakelijk met elkaar verbonden is. Het gebied functioneert als een economische en maatschappelijke eenheid. Grenzen zijn niet zichtbaar en gemeenten hebben een gezamenlijk belang bij de doorontwikkeling van het gebied. Het Brainport-gevoel wordt in dit gebied sterker dan elders ervaren. De onderlinge verwevenheid maakt dat dit gebied functioneert als een Daily Urban System. Alles gebeurt in dit gebied, van wonen en werken, tot avondjes uit, winkelen en sporten. Dat wat er is kan niet zonder elkaar bestaan. Het gegeven dat sprake is van een verweven Daily Urban System, vraagt om een geïntegreerde bovenlokale aanpak, gericht op de versterking van dit systeem.

Het is een bijzonder gebied met een bijzondere oorsprong. De harde werkers van lang geleden hebben intussen plaatsgemaakt voor de slimme werkers van het heden. Maar het creëren van innovatie en werk is altijd gebleven. De huidige (top)bedrijven hebben vaak ook nog een link met het roemrijke verleden van deze regio. De Automotive Campus in Helmond met de vestiging van TNO-automotive bijvoorbeeld heeft een directe link met de auto-industrie die ooit als Van Doorne Transmissie begon en later DAF werd. ASML heeft haar directe oorsprong in het bedrijf Philips dat Eindhoven en omgeving jarenlang voorzien heeft van banen, woningen en verenigingen.

Maar zoals we allemaal weten, zijn er in het verleden ook momenten geweest dat de economie het flink te verduren had. Begin jaar negentig het faillissement van DAF,

operatie Centurion bij Philips etc. Daar heeft de regio van geleerd. Uit deze ervaringen zijn intensieve economische programma's rond innovatie en samenwerking ontstaan. De laatste is Brainport Next Generation. De boodschap die de afgelopen jaren in al die economische programma's heeft gezeten is helder; we mogen niet stil zitten, we moeten inspelen op de veranderende wereld, zodat we economische neergang voor kunnen blijven en groei kunnen realiseren.

Met dat in het achterhoofd is er de afgelopen periode gewerkt aan een aantal regionale plannen met betrekking tot bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn de basis van de Brainport en daarmee van de werkgelegenheid. Gemiddeld zijn de bedrijventerreinen verantwoordelijk voor zo'n 40% van de werkgelegenheid van een gebied. Het is dus van belang dat deze gebieden aandacht krijgen, zodat ondernemers de kansen die zij in de markt zien ook hier in de regio kunnen waarmaken.

Dit betekent een aantal dingen. In de eerste plaats moeten de bestaande terreinen op orde zijn. Veroudering moet worden gestopt en omgebogen. Het is belangrijk kansrijke initiatieven van ondernemers actief te ondersteunen om ook voor de toekomst vitale bedrijventerreinen te garanderen. In de tweede plaats moet er voldoende ruimte zijn voor nieuwe bedrijven. En die ruimte moet beschikbaar zijn op de locaties waar de vraag is. Daarnaast moet er ook ruimte zijn voor specifieke bedrijvigheid. Denk hierbij aan het logistieke segment of aan uitbreidingsgronden voor grote Brainport spelers in de regio.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een pakket van maatregelen, gebundeld in een drietal documenten;

- Programmering bedrijventerreinen SGE 2016
- Financieel arrangement
- Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties

Voorafgaand hebben de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied al stappen gemaakt om samen te komen tot de beste basis voor de bedrijven op bedrijventerreinen. In het bestuursconvenant van december 2013 zijn afspraken opgenomen over de wijze van het berekenen van de grondprijzen. Door gezamenlijk een **grondprijsmethodiek** vast te stellen zal een ondernemer niet meer op basis van prijs zijn locatie kiezen, maar op basis van 'de beste plek'. De gemeenten zijn niet meer elkaars concurrent. Om de ondernemers daarbij te ondersteunen is het **1-loket** opgericht. Het 1-loket geeft de ondernemer één ingang tot het gehele Stedelijke Gebied voor wat betreft zijn huisvestigingsvraag.

## Programmering bedrijventerreinen SGE 2016

De programmering bedrijventerreinen SGE beschrijft de marktgerichte keuze voor de bedrijventerreinen die in het stedelijk gebied ontwikkeld worden. De dubbele mismatch (kwalitatief en kwantitatief) tussen vraag en aanbod is hiermee verleden tijd. Er is gekeken naar de voor de markt juiste locaties voor nieuwe terreinen, maar ook naar de segmentering van de diverse terreinen. Dit heeft geresulteerd in een directe reductie van ruim 26% van de nog te ontwikkelen terreinen, maar ook een duidelijke keuze voor het creëren van mogelijkheden voor specifieke bedrijfstakken of bedrijven. Kansen die zich voordoen worden verzilverd en de markt is meer afgestemd op de marktvraag. Daarnaast is de gezamenlijke herprogrammering van belang voor het ruimtelijke instrument 'Ladder van duurzame Verstedelijking'. Deze ladder verlangt dat er bewust wordt gekeken naar de regionale behoefte versus de bestaande en geplande voorraad aan bedrijventerreinen. Zonder deze programmering kunnen nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen niet worden gerealiseerd.

De programmering is stapsgewijs aangepakt.

In de eerste stap is een aantal terreinen met zachte plannen waar geen marktvraag naar is zonder financiële consequenties uit de programmering gehaald.

In de tweede stap is er gekeken naar de afronding van terreinen. Een aantal terreinen is op één of enkele hectares na compleet uitgegeven. Deze terreinen moeten netjes worden afgerond.

In de derde stap zijn de terreinen benoemd die passen bij de regionale ambitie. Denk aan campussen of uitbreidingen specifiek voor bepaalde bedrijven.

In de vierde stap is gekeken naar de marktbehoefte. Alle doelgroepen moeten bediend worden op de locaties waar de markt voorkeur aan heeft.

De laatste stap is het doorrekenen van de programmering en het vinden van een financieel instrument om de financiële consequenties samen te dragen.

Om de programmering te duiden hebben we gebruik gemaakt van het stoplichtmodel. Hierbij vertegenwoordigen de verschillende kleuren een waarde;

- Rood: niet uit te geven gronden.
- Oranje: op termijn (onder voorwaarden) beschikbaar komende gronden.
  - Het betreft fasering in tijd voor de (modern) gemengde terreinen.
  - Voor de specials is de voorwaarde dat er behoefte is aan het specifieke segment.
- Groen: direct uit te geven gronden. (In een aantal gevallen zijn er voorwaarden verbonden aan de uitgifte.)

In onderstaande tabel is het programmeringsvoorstel weergegeven.



Programmering SGE 2016						
gemeente	naam bedrijventerrein	nog uitgeefbare ha per 1 jan 2016	groen	oranje	rood	omschrijving
Best	Ploegstraat/ Breeven zuid	5,0	5,0			modern gemengd segment
Best	Rode ladder	20,0			20,0	modern gemengd segment
Best	T Zand	0,8	0,8			modern gemengd segment
Best	Philips Healthcare Campus	10,0		10,0		tbv specifiek bedrijf
Best	BIC fase 2	16,0		16,0		campus
Eindhoven	BIC fase 1: cluster 1	8,0	8,0			campus
Eindhoven	BIC fase 1: cluster 2	17,0	17,0			campus
Eindhoven	Bic Fase 2	24,0		24,0		campus
Eindhoven	Eindhoven airport	2,4	2,4			modern gemengd segment
Eindhoven	Esp Noord	20,0		20,0		modern gemengd segment
Eindhoven	Flight Forum	4,5	4,5			modern gemengd segment
Eindhoven	GDC Acht	46,6	46,6			zeer grootschalige logistiek
Eindhoven	High Tech Campus Eindhoven	10,0	10,0			campus
Eindhoven	Park forum oost	18,5			18,5	modern gemengd segment
Eindhoven	Park forum west a	13,7	13,7			modern gemengd segment
Eindhoven	Park forum west b	15,0		15,0		zeer grootschalige logistiek
Eindhoven	TU Sciencepark	7,0	7,0			campus
Eindhoven	Kapelbeemd	2,4	2,4			modern gemengd segment
Geldrop Mierlo	Bijenkorf	0,9	0,9			modern gemengd segment
Geldrop Mierlo	De Barrier	2,5	2,5			modern gemengd segment
Geldrop Mierlo	Emopad	0,2	0,2			modern gemengd segment
Geldrop Mierlo	Spaarpot	0,8	0,8			modern gemengd segment
Helmond	BP Schooten	1,4	1,4			modern gemengd segment
Helmond	Brandevoort	27,4	12,4		15,0	modern gemengd segment
Helmond	BZOB terrein	19,2	19,2			modern gemengd segment
Helmond	BZOB oost coalitieaccord	23,0	23,0			zeer grootschalige logistiek
Helmond	BZOB oost	37,0		37,0		zeer grootschalige logistiek
Helmond	Varenschut	75,0			75,0	modern gemengd segment
Helmond	Hoogeind	1,6	1,6			modern gemengd segment
Helmond	HTAC	4,0		4,0		campus
Helmond	De Weijer west	0,9	0,9			modern gemengd segment
Helmond	Rijpelberg	0,2	0,2			modern gemengd segment
Nuenen	Eeneind II Zuid	2,3	2,3			modern gemengd segment
Nuenen	Eeneind West	26,0	26,0			modern gemengd segment
Oirschot	Westfields	22,8	22,8			zeer grootschalige logistiek
Oirschot	De Scheper	3,5	3,5			modern gemengd segment
Oirschot	Moorland	0,4	0,4			modern gemengd segment
Son en Breugel	Ekkersrijt uitbreiding	8,0		8,0		modern gemengd segment
Veldhoven	De Run 7000	3,5		3,5		tbv specifiek bedrijf
Veldhoven	Habraken A	12,6	12,6			modern gemengd segment
Veldhoven	Habraken B + C	30,0		15,0	15,0	circulaire bedrijvigheid
Veldhoven	Health Innovation Campus	8,3		8,3		campus
Veldhoven	Uitbreiding de Run 2000	3,4	3,4			modern gemengd segment
Waalre	Ekenrooi-Noord	6,0			6,0	modern gemengd segment
Waalre	High Tech Campus Eindhoven Zuid	4,5		4,5		campus
	<b>totaal</b>	<b>566,3</b>	251,5	165,3	149,5	
			44,41%	29,19%	26,40%	

## Financieel arrangement

In de nieuwe programmering zijn duidelijke keuzes gemaakt voor terreinen die we gaan realiseren. Er zijn echter ook in het verleden geplande bedrijventerreinen die niet

of in afgeslankte vorm gerealiseerd gaan worden. Een aantal gemeenten wordt hiermee in bepaalde mate geconfronteerd. De negen gemeenten zijn van mening dat ze elkaar daarin willen helpen; zij hebben namelijk allen baat bij het uit de markt halen van deze bedrijventerreinen.

Hiervoor zijn diverse financiële arrangementen onderzocht. Uiteindelijk is er een transparante en eenvoudige methode gevonden met lage bestuurlijke lasten waarbij de solidariteit tussen de gemeente, 'als ware we 1 gemeente', tot uitdrukking komt. De afspraken uit dit financieel arrangement zijn ook bedoeld voor de volgende programmeringen, de gemeenten gaan dus een meerjarig commitment aan.

Gemeenten die terreinen moeten uitnemen ontvangen een tegemoetkoming van de gemeenten die wel gronden uit mogen geven. De terreinen die wel worden verkocht leveren dus een bijdrage aan het uit de markt nemen van de terreinen waar geen vraag meer naar is.

De systematiek is als volgt:

Groene terreinen met een onherroepelijke bedrijvenbestemming betalen een bijdrage van € 10 per m2 gemeentelijke uitgeefbare gronden.

Deze bijdrage is als tegemoetkoming bedoeld voor:

1. Rode plannen zonder bedrijvenbestemming (€ 1,50 per m2 gemeentelijke uitgeefbare gronden)
2. Rode plannen met een bedrijvenbestemming (restant van de tegemoetkoming per m2 gemeentelijke uitgeefbare gronden)

De bijdragen en tegemoetkomingen worden op 1 moment betaald en ontvangen en dat is 1 juli 2017.

De provincie heeft aangegeven dat zij in het kader van goed partnerschap zich in zal spannen dat de afspraken in het financieel arrangement uitgevoerd worden. Hierbij denken zij aan provinciale bijdragen (bijvoorbeeld Natuurnetwerk Brabant of Energietransitie) voor de transformatie van bedrijventerreinen die uitgenomen worden. Ook heeft zij zich bereid verklaard, onder voorwaarde een vorm van voorfinanciering voor de bijdragen mogelijk te maken.

In bijlage 2 is te vinden wat de diverse gemeenten ontvangen en betalen.

## Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties

Daarnaast zijn we ons er van bewust dat de focus niet alleen moet liggen op het nieuwe, maar dat de bestaande bedrijventerreinen ook van groot belang zijn. Het aanbod op bestaande terreinen sluit lang niet altijd aan op de behoeften van bedrijven die een vestigingslocatie zoeken of willen doorontwikkelen. De regio vindt het van belang om nieuwe innovatieve ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen waar nodig te faciliteren. Dit leidt tot werkgelegenheid en versterking van de concurrentiepositie en geeft een kwaliteitsimpuls aan bestaande terreinen. Om invulling te geven aan deze ambitie heeft de regio samen met de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij het Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties gevormd.

## stedelijk gebied!

Het betreft een fonds waarbij de 9 gemeenten op basis van inwoneraantal en aantal gevestigde bedrijven gezamenlijk een bijdrage leveren. De Brabantse Ontwikkelings Maatschappij verdubbelt dit bedrag. Gezamenlijk wordt er 8 miljoen euro opgebracht ter stimulering van een aantal projecten. In het ROW bundelen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) hun expertise, netwerk en financiële slagkracht om (her)ontwikkelingsprojecten te realiseren, bij voorkeur op bestaande werklocaties, die leiden tot:

- werkgelegenheid;
- innovatie;
- versterking van regionale ketens van toeleveranciers;
- versterking van bestaande en nieuwe regionale clusters en campussen;
- realisatie van opgaven uit een eventuele toekomstige regionale economische strategie.

Om deze projecten te realiseren zal een fondsmanager aangesteld worden die projecten binnenhaalt.

Deze drie documenten maken samen met het 1-loket en de grondprijsystematiek de economische pijler bedrijventerreinen in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

### Proces

Om te komen tot deze wijze van samenwerken en dit resultaat, zijn er veel kleine stappen gemaakt. Zo veel mogelijk belanghebbenden zijn betrokken geweest bij het proces. En er zullen nog stappen gemaakt moeten worden om alles af te kunnen ronden.

- Op 16 november zal het portefeuillehoudersoverleg Werken van het Stedelijk Gebied de stukken, al dan niet gewijzigd op basis van de bijeenkomsten van 1 en 2 november, definitief vaststellen en verzenden ter behandeling in de negen gemeenteraden.
- De bedrijventerreinenprogrammering zal in het Regionaal Ruimtelijk Overleg op 30 november van de provincie (onder voorbehoud goedkeuring raden) worden ingebracht.



## Bijlage 1: Programmeringstabel

Programmering SGE 2016						
gemeente	naam bedrijventerrein	nog uitgeefbare ha per 1 jan 2016	groen	oranje	rood	omschrijving
Best	Ploegstraat/ Breeven zuid	5,0	5,0			modern gemengd segment
Best	Rode ladder	20,0			20,0	modern gemengd segment
Best	T Zand	0,8	0,8			modern gemengd segment
Best	Philips Healthcare Campus	10,0		10,0		tbv specifiek bedrijf
Best	BIC fase 2	16,0		16,0		campus
Eindhoven	BIC fase 1: cluster 1	8,0	8,0			campus
Eindhoven	BIC fase 1: cluster 2	17,0	17,0			campus
Eindhoven	Bic Fase 2	24,0		24,0		campus
Eindhoven	Eindhoven airport	2,4	2,4			modern gemengd segment
Eindhoven	Esp Noord	20,0		20,0		modern gemengd segment
Eindhoven	Flight Forum	4,5	4,5			modern gemengd segment
Eindhoven	GDC Acht	46,6	46,6			zeer grootschalige logistiek
Eindhoven	High Tech Campus Eindhoven	10,0	10,0			campus
Eindhoven	Park forum oost	18,5			18,5	modern gemengd segment
Eindhoven	Park forum west a	13,7	13,7			modern gemengd segment
Eindhoven	Park forum west b	15,0		15,0		zeer grootschalige logistiek
Eindhoven	TU Sciencepark	7,0	7,0			campus
Eindhoven	Kapelbeemd	2,4	2,4			modern gemengd segment
Geldrop Mierlo	Bijenkorf	0,9	0,9			modern gemengd segment
Geldrop Mierlo	De Barrier	2,5	2,5			modern gemengd segment
Geldrop Mierlo	Emopad	0,2	0,2			modern gemengd segment
Geldrop Mierlo	Spaarpot	0,8	0,8			modern gemengd segment
Helmond	BP Schooten	1,4	1,4			modern gemengd segment
Helmond	Brandevoort	27,4	12,4		15,0	modern gemengd segment
Helmond	BZOB terrein	19,2	19,2			modern gemengd segment
Helmond	BZOB oost coalitieaccoord	23,0	23,0			zeer grootschalige logistiek
Helmond	BZOB oost	37,0		37,0		zeer grootschalige logistiek
Helmond	Varenschut	75,0			75,0	modern gemengd segment
Helmond	Hoogeind	1,6	1,6			modern gemengd segment
Helmond	HTAC	4,0		4,0		campus
Helmond	De Weijer west	0,9	0,9			modern gemengd segment
Helmond	Rijpelberg	0,2	0,2			modern gemengd segment
Nuenen	Eeneind II Zuid	2,3	2,3			modern gemengd segment
Nuenen	Eeneind West	26,0	26,0			modern gemengd segment
Oirschot	Westfields	22,8	22,8			zeer grootschalige logistiek
Oirschot	De Scheper	3,5	3,5			modern gemengd segment
Oirschot	Moorland	0,4	0,4			modern gemengd segment
Son en Breugel	Ekkersrijt uitbreiding	8,0		8,0		modern gemengd segment
Veldhoven	De Run 7000	3,5		3,5		tbv specifiek bedrijf
Veldhoven	Habraken A	12,6	12,6			modern gemengd segment
Veldhoven	Habraken B + C	30,0		15,0	15,0	circulaire bedrijvigheid
Veldhoven	Health Innovation Campus	8,3		8,3		campus
Veldhoven	Uitbreiding de Run 2000	3,4	3,4			modern gemengd segment
Waalre	Ekenrooi-Noord	6,0			6,0	modern gemengd segment
Waalre	High Tech Campus Eindhoven Zuid	4,5		4,5		campus
	<b>totaal</b>	<b>566,3</b>	251,5	165,3	149,5	
			44,41%	29,19%	26,40%	

## Bijlage 2



De afspraken resulteren in onderstaand overzicht van bijdragen van en tegemoetkomingen aan per peildatum 1/7/2016 en behorende bij Programmering bedrijventerreinen Stedelijk Gebied 2016 (zie bijlage voor de programmering en de m2 gemeentelijk uitgeefbaar per bedrijventerrein)

Tabel 1: overzicht bijdragen per gemeente

Bijdrage van	gemeentelijk eigendom in harde groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan in ha's	in %	Totaal afdracht bij € 10 per m2 gemeentelijk eigendom in mln
Best	-	0%	€ -
Eindhoven	23,2	25%	€ 2,32
Geldrop-Mierlo	1,9	2%	€ 0,19
Helmond	32,3	34%	€ 3,23
Nuenen	23,2	25%	€ 2,32
Oirschot	1,4	1%	€ 0,14
Son en Breugel	-	0%	€ -
Veldhoven	12,6	13%	€ 1,26
Waalre	-	0%	€ -
<b>Totaal</b>	<b>94,6</b>		<b>€ 9,46</b>

Tabel 2 overzicht tegemoetkomingen per gemeente

Tegemoetkoming aan	gemeentelijk eigendom in rode <u>zachte</u> terreinen in ha's	in %	Tegemoetkoming in mln
Helmond: Varenschut	45,8	100%	€ 0,69
<b>Totaal</b>	<b>45,8</b>		<b>€ 0,69</b>

Tegemoetkoming aan	gemeentelijk eigendom in rode <u>harde</u> terreinen in ha's	in %	Tegemoetkoming in mln
Eindhoven: parkforum oost	18,5	42%	€ 3,66
Veldhoven: deel Habraken	15	34%	€ 3,97
Helmond: deel Brandevoort	10,8	24%	€ 2,14
<b>Totaal</b>	<b>44,3</b>		<b>€ 8,77</b>

## stedelijk gebied!

Tabel 3: Ingeval bestemmingsplan Westfields binnenkort onherroepelijk wordt is dit een extra nabetaling en tegemoetkoming

Bijdrage van	gemeentelijk eigendom in harde groene terreinen met een onherroepelijk bestemmingsplan in ha's		Totaal afdracht bij € 10 per m2 gemeentelijk eigendom in mln
Oirschot: Westfields/DPD	9,58		€ 0,96

Tegemoetkoming aan	gemeentelijk eigendom in rode harde terreinen in ha's	in %	Tegemoetkoming in mln
Eindhoven: parkforum oost	18,5	42%	€ 0,40
Veldhoven: deel Habraken	15,0	34%	€ 0,32
Helmond: deel Brandevoort	10,8	24%	€ 0,23
<b>Totaal</b>	<b>44,3</b>		<b>€ 0,96</b>

## Bijlage 5, Convenant BSGE

### CONVENANTTEKST thema werken:

#### Inleiding

De portefeuillehouders economie hebben het afgelopen jaar samengewerkt aan de toekomst van werklocaties in het stedelijk gebied. Hierbij is het bedrijfsleven intensief betrokken geweest. De samenwerking heeft naast concrete afspraken voor een nieuw convenant ook geresulteerd in consensus over een visie op, en de randvoorwaarden voor, succesvolle samenwerking.

Deze consensus is het fundament op basis waarvan de portefeuillehouders economie in de toekomst samen verder gaan.

#### *De visie op voor samenwerking bij het thema werken*

- Gemeentegrenzen belemmeren een optimale economische ontwikkeling van de regio
- Efficiënt omgaan met middelen en ruimte is noodzakelijk (win – win ipv concurrentie)
- De problematiek is urgent, wethouders vinden dat het tijd is voor actie
- Een gezamenlijke, zakelijke aanpak is de beste oplossing
- Brainport 2020 is de stip aan de horizon.
- De oplossing ligt niet in het optuigen van zware bestuurlijke constructies
- De oplossing ligt wel in gezamenlijke besluitvorming en uitvoering

#### *Randvoorwaarden voor samenwerking bij het thema werken:*

- Vertrouwen (persoonlijke betrokkenheid en wil)
- Samenwerking op basis gelijkwaardigheid
- (Continue) regionale mindset
- Transparantie en communicatie (korte lijnen)
- Gedrag en omgangsnormen
- Vraaggerichte werkwijze (ondernemersperspectief)
- Wederkerigheid (balans in halen en brengen)
- Commitment voor een langere periode (bestand tegen veranderingen van politieke kleur)

#### **Planning en programmering werklocaties (Kantoren, bedrijventerreinen en grootschalige detailhandelsvoorzieningen)**

De markt voor werklocaties in het stedelijk gebied vormt een dynamisch geheel. Er zijn talloze voorbeelden van bedrijven die zich in de regio hebben gevestigd. Zij hebben gekeken naar de beste locatie, niet naar de ligging van de gemeentegrens. In het stedelijk gebied is daarom een gezamenlijke programmering en segmentering opgesteld. Het is van belang om het proces tot aanpassing van het programma cyclisch op te zetten: een continu proces van monitoren en actualiseren. Hiermee stappen we af van een ad hoc aanpassen van het programma. Heldere afspraken geven duidelijkheid voor overheden en marktpartijen.

Uitgangspunt hierbij is dat gemeenteraden de kaders vaststellen en dat de portefeuillehouders de uitvoering voor hun rekening nemen.

#### *Inhoud van planning en programmering*

- 3.1. Gemeenten zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een balans van vraag en aanbod van werklocaties in het stedelijk gebied. De gemeenteraden stellen daarom een gezamenlijk programmering voor werklocaties vast. Dit programma kent een kwantitatieve (hectare) en kwalitatieve (segmenten) invulling.
- 3.2. Het programma voor bedrijventerreinen zoals dat nu wordt vastgelegd, is opgenomen in de bijlage. In dit programma zijn vraag en aanbod op elkaar afgestemd. (Het is ook vastgelegd in het poho/rro d.d. 28 november 2012, inclusief de verslagen van de twee bestuurlijke gesprekken in januari 2013.)
- 3.3. De programmering zoals vastgesteld in artikel 3.2 wordt in 2013 aangevuld met afspraken over detailhandel en kantoren voor zover het gaat om bovenlokale aspecten van beide thema's.

#### *Monitoren van planning en programma*

- 3.4. Jaarlijks wordt er een monitor bedrijfstreinen opgesteld. Hierin worden de marktontwikkelingen opgenomen en komen de volgende aspecten aan bod.
  - Uitgifte van nieuw terrein naar de segmenten Oost – West
  - Opname van bedrijfshuisvesting binnen de bestaande voorraad
  - Planvoorraad naar omvang en hardheid, alsmede naar segment en Oost – West
- 3.5. Driejaarlijks wordt een actuele vraagraming opgesteld om het programma te herijken.
- 3.6. Voor de oostkant van het stedelijk gebied wordt voor de onder 3.4 genoemde monitor en de onder 3.5 genoemde vraagraming gebruik gemaakt van de gegevens die verzameld worden in het kader van de vraaggerichte pilot die in Helmond is opgestart.
- 3.7. Bij de onder 3.3 genoemde aanvulling van de programmering worden ook afspraken gemaakt over de monitoring.
- 3.8. Wanneer de provinciale methodiek voor het monitoren van bedrijfslocaties gereed is wordt hierbij aangesloten.

#### *Aanpassen van planning en programma*

- 3.9. Het programma wordt jaarlijks geactualiseerd door de portefeuillehouders economie. De resultaten van de actualisatie worden ingebracht in de regionale programmering zoals die wordt vastgesteld in het poho /rro en ter informatie aangeboden aan de gemeenteraden.
- 3.10. Eens in de drie jaar herijken gemeenteraden het programma op basis van de actuele vraagraming zoals genoemd onder 3.5. De portefeuillehouders economie bereiden deze herijking voor.
- 3.11. De eerste herijking van het programma zal plaatsvinden in 2016.
- 3.12. Tussentijdse aanpassingen van het programma kunnen plaatsvinden door middel van een unaniem besluit van de portefeuillehouders economie van het stedelijk gebied op basis van een concrete business case.



### **Gezamenlijk uitgifte werklocaties**

Bedrijven zijn niet meer gebonden aan de gemeentegrens als grens van hun vestigingsgebied. Zij kijken verder, zowel binnen de regio als daarbuiten. Het doel is om zoveel mogelijk bedrijven te behouden voor en te vestigen in het stedelijk gebied. De samenwerkende gemeenten willen bedrijven het beste aanbod doen en alle mogelijkheden binnen het stedelijk gebied voorleggen. Hierdoor krijgt het bedrijf een integraal beeld van de kansen in de regio. Speerpunt van de samenwerking bij de uitgifte is het 1-loket.

#### *De start van het 1-loket*

- 3.13. De bedrijfscontactfunctionarissen van de betrokken gemeenten vormen samen 1-loket.
- 3.14. Zij komen periodiek bij elkaar en bespreken alle aanvragen met een bovenlokaal en boven regionaal karakter. Het betreft aanvragen van bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen.
- 3.15. Op basis van de bespreking krijgt het bedrijf een advies over de mogelijkheden voor (her)vestiging in het stedelijk gebied. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden binnen bestaand vastgoed. Advisering vindt plaats door de gemeente die de case heeft ingebracht, tenzij anders wordt afgesproken.
- 3.16. Het loket werkt reactief, acquisitie maakt geen onderdeel uit van de taken van het loket.
- 3.17. De cases worden in vertrouwelijkheid van de vergadering besproken.
- 3.18. De behandelde cases worden geanonimiseerd opgenomen in de monitor zoals genoemd onder punt 3.4.
- 3.19. Het SRE zal deelnemen aan het loket om een verbinding te leggen met de andere subregio's in Zuidoost-Brabant.
- 3.20. Het loket brengt op basis van marktkennis advies uit aan de portefeuillehouders economie bij de 3.9 t/m 3.12 genoemde actualisatie, herijking en aanpassing van de programmering

#### *De toekomst van het loket*

- 3.21. Van belang voor het functioneren van het 1-loket is een duidelijke profilering en communicatie naar externen en ook intern. Er komt in 2013 een plan waarin staat aangegeven waar het regionale 1-loket voor staat, wie de doelgroepen zijn en met welke instrumenten de doelgroepen worden benaderd.
- 3.22. In het communicatieplan staat ook beschreven hoe externe partijen (o.a. makelaars) bij het loket betrokken worden.
- 3.23. De portefeuillehouders economie worden periodiek geïnformeerd over de voortgang van de samenwerking in het loket en beslissen indien nodig en middels een unaniem besluit over de verdere ontwikkeling van het loket.

## Grondprijsystematiek

Voor de gemeenten die een samenwerking wensen 'als waren ze 1 gemeente' is het van cruciaal belang om transparant en uniform te zijn als het gaat over het toepassen van berekeningsmethoden voor grondprijzen. Als er verschillen bestaan in grondprijzen tussen gemeenten, maar ook binnen gemeenten, moeten die die verklaarbaar en uitlegbaar zijn. Binnen de samenwerking kan in de toekomst helder worden uitgelegd wat de grondprijsystematiek is en hoe de grondprijzen tot stand komen. Uitgangspunt is dat we de grondprijs de komende jaren op een marktconform niveau houden en, voor zover nodig, brengen. Vaststelling van de grondprijzen is en blijft formeel een gemeentelijke verantwoordelijkheid. In dit kader worden de volgende afspraken gemaakt.

### *De start en toekomst van een gezamenlijke grondprijsystematiek*

- 3.24. De gemeenten spreken af te komen tot een gezamenlijke grondprijsystematiek binnen de juridische mogelijkheden. Binnen deze grondprijsystematiek worden verschillende grondprijsberekeningsmethoden gebruikt.
- 3.25. Elke berekeningsmethode kent een aantal parameters. Voorbeelden van parameters zijn de verwachte huur en bouwkosten. Als eerste stap worden door de gemeenten de relevante parameters geformuleerd voor de beschikbare bedrijfslocaties.
- 3.26. Als tweede stap wordt voor de parameters jaarlijks gezamenlijk een bandbreedte bepaald. Op basis van die bandbreedte van parameters kan een bandbreedte voor marktconforme grondprijzen worden bepaald.
- 3.27. Als derde stap bepalen de gemeenten binnen de bandbreedte voor hun bedrijfsterreinen de definitieve grondprijs, gedifferentieerd naar o.a. type terrein/vastgoed, ligging, zichtbaarheid etc.
- 3.28. Gemeenten maken in de zomer 2013 (medio september gereed) een eerste versie van de parameters inclusief de bandbreedte.
- 3.29. Ten behoeve van de gemeentelijke vaststelling van de grondprijzen vergelijkt het Bestuurlijk Platform de grondprijsvoorstellen met de bandbreedtes. Bij afwijken van de bandbreedte draagt de betreffende gemeente argumenten aan waarom ze in het algemeen of in het specifieke geval afwijkt.
- 3.30. Ter toetsing van de voorgestelde grondprijzen wordt ook een residuele berekening gemaakt, gecombineerd met een check/verfijning via andere methoden zoals de comparatieve methode om er ook voor te zorgen dat de prijs in lijn is met grondprijzen van andere partijen. Deze controle wordt gezamenlijk en steekproefsgewijs uitgevoerd.
- 3.31. Gemeenten informeren elkaar over de uiteindelijk vastgestelde grondprijzen voor bedrijventerreinen. Deze prijzen worden gepubliceerd.
- 3.32. Gemeenten evalueren na 2 jaar de werking van de grondprijsystematiek en gaan gezamenlijk specifieke thema's nader uitwerken, zoals bijvoorbeeld erfpacht en relatie gronduitgifte en externe financiering.

**Samenwerking met bedrijfsleven**

Tijdens het vormgeven van de samenwerking door gemeenten op het gebied van werklocaties is door gemeenten diverse keren overlegd met de markt om inzichtelijk te krijgen waar de behoefte zit. Op basis hiervan is onder andere het loket vormgegeven in de eenvoudige structuur zoals hierboven geschetst. De samenwerking met het bedrijfsleven verloopt naar wederzijdse tevredenheid en zal worden voortgezet en waar mogelijk geïntensiveerd.

**Samenwerking en krachtenbundeling**

- 3.33 Gemeenten in het stedelijk gebied blijven samenwerken met het bedrijfsleven op het gebied van werklocaties.
- 3.34 Per thema of project worden de relevante partijen en belanghebbende samengebracht met als doel gezamenlijk tot oplossingen te komen.
- 3.35 Het bedrijfsleven wordt in een vroeg stadium betrokken bij thema's en projecten zodat gezamenlijk gewerkt kan worden aan oplossingen.
- 3.36 Vertegenwoordigers van het bedrijfsleven kunnen zelf thema's en/of dossiers op het gebied van bedrijfshuisvesting agenderen bij de portefeuillehouders economie.
- 3.37 De portefeuillehouders economie bespreken periodiek gezamenlijk de samenwerking met het bedrijfsleven met BZW en KvK, met als doel deze te evalueren in indien nodig bij te stellen

**Herontwikkeling werklocaties**

- 3.38 In de visie Brainport 2020 is aangegeven dat de kwaliteit van bedrijventerrein belangrijk is voor de concurrentie op mondiaal niveau. Onder andere in kwalitatief opzicht kan de regio de komende jaren het verschil gaan maken. Om dit te stimuleren kan de financieringsfaciliteit Strategische Projecten (zie 2.1 e.v.) ingezet worden.