



**BACK TO
BASICS**

Bedrijventerreinen op de schop

SGE 17-2-2016

Cees-Jan Pen

Lector Brainport Fontys FHMER





Kort voorstellen

- Sinds master '96 bezig met bedrijventerreinen
- Promotie 'wat beweegt bedrijven', Nota bedrijventerreinen Zaanstad en diverse boeken
- 2013:evaluatie verzakelijking bedrijventerreinen
- Platform31, kennisorganisatie stad en regio
- Lector Brainport Fontys Hogescholen: concurrentiekracht Brainportregio

Het gaat veel over en te weinig met ondernemers



1. Mijn agenda

*Bedrijventerreinen moeten op de politieke agenda:
banen, mkb, leefbaarheid, **economisch belang***

Schoon, heel en veilig

Waardebehoud/(regionale)schaarste

Verantwoordelijkheid ondernemers-eigenaren

Verzakelijken en verduurzamen



Klimaatakkoord: Co2 uitstoot gebouwen
Duurzame verstedelijking
Ophef leegstand
Relatie vastgoed-bankencrisis-economie



2. Gezond verstand

- 9% winkels, 150 woonboulevards, 7% bedrijfsruimte, autoshowrooms, banken
- Erfgoed en behoudenswaardige gebouwen
- VAB's en woningen!
- Leisure (jachthavens, 2^e hands vakantieparken)
- Maatschappelijk-, onderwijs- en zorgvastgoed

BELANG KLIP&KLARE CIJFERS



Rem op nieuwbouw

- Angstbeelden
- Bouwlobby
- Gemakzucht
- We willen van meer naar anders, maar vervallen in oud denken

Van	Naar
Kwantiteit	Kwaliteit
Planoptimisme	Planrealisme
Grootschalig	Kleinschalig-organisch
Uitbreiden	Inbreiden
Aanbod denken	Vraag denken
Maakbare steden	Making cities
Nieuwbouw	Herontwikkeling-transformatie
Monofunctioneel	Multifunctioneel
Publiek cq privaat	Publiek-privaat-zelforganisatie
Korte termijn € en waarde	Waardebehoud en duurzaamheid
Uitbreiding	Clustering-concentratie
Grex-denken	Duurzame verstedelijking



3. Dogma's planning bedrijventerreinen

- Nieuwe bedrijventerrein banenmotor?
- Veel bedrijven willen een bedrijventerrein?
- Herstructurering: complex, kostbaar, tijd
- Gemeente lang free rider geweest
- Wat vindt de ondernemer (oud)?
- Terreinen niet mooi/blokkendoos denken
- Regionaal denken/verevening=**revolutie**



4. Roer moet/gaat om

Zonder stevige rem op nieuwbouw en schrappen kansloze locaties is het dweilen met kraan open

Bedrijventerreinen zijn (politiek) niet hot en vragen saai besturen & 30-40% beroepsbevolking werkt er

Schoon, heel, veilig&mooi? Kwaliteit maakbaar?

Wie kiest wordt gekozen. Retail op bedrijventerreinen, kannibalisatie, oprukkende woningbouw



4. Roer moet/gaat om

Besef afname vraag bedrijventerreinen. Nuchterheid geboden over angst tekort terreinen

Terreinen verouderen te snel en 30% nog steeds verouderd

Vraaggericht werken ipv aanboddenken obv CPB

Van regionaal samenwerken naar regionaal gunnen



4. Roer gaat niet om

Zucht opluchting economische groei (analyse provincies). Lessen crisis? Verduurzaming vastgoedmarkt?

Revitaliseren is complex, er is geen €, probleem ondernemer en eigenaar

Regionale samenwerking gaat teveel om leuke dingen. Juist nu regionaal pijn verdelen, gunnen & slopen



4. Roer gaat niet om

Greex problemen oplossen mbt overaanbod

Te grote focus op flexibele regels, minder regels en regelluw (interpretatie regels?)

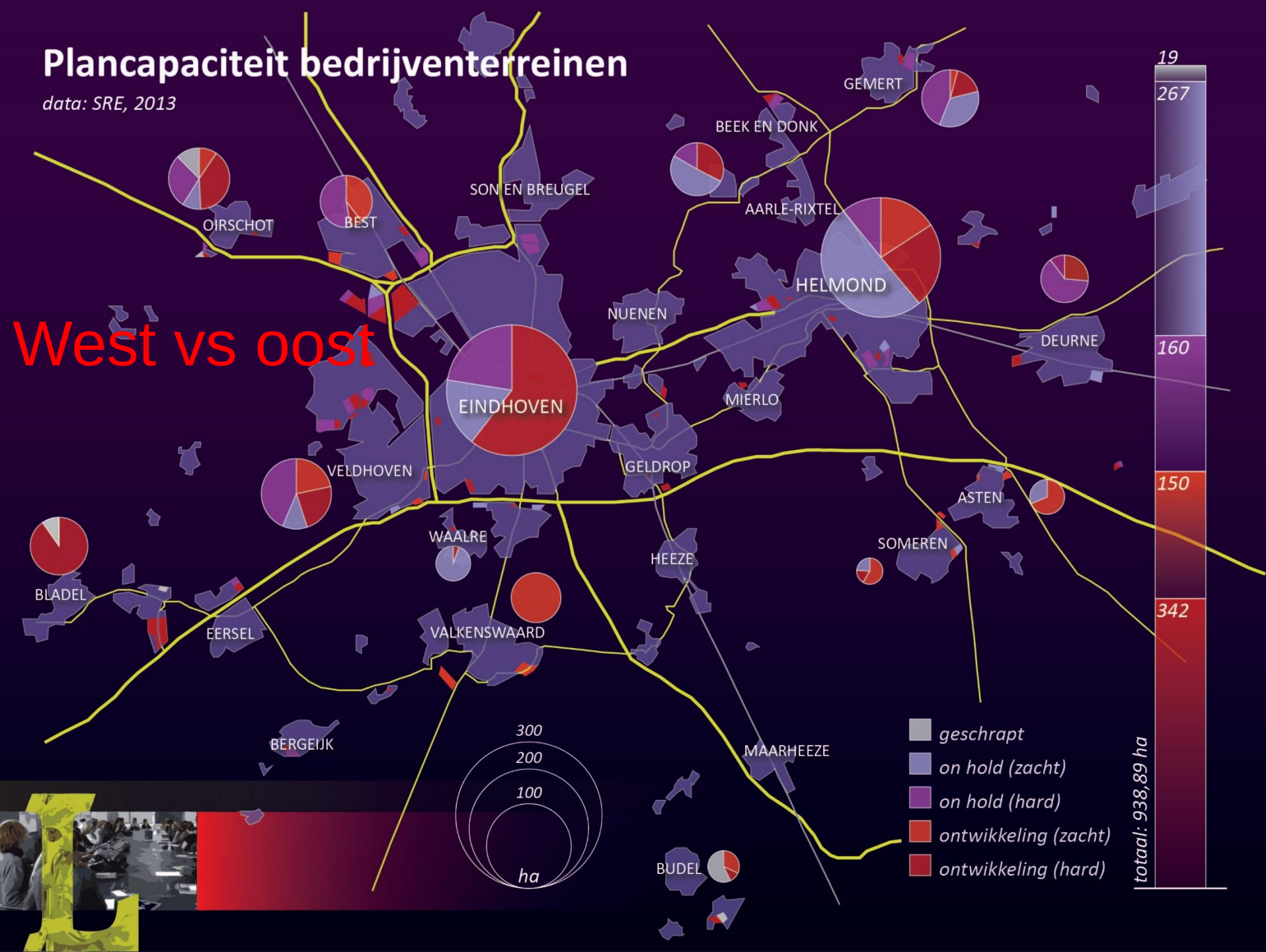
Zachte heelmeester aanpak provincies, maar dit kantelt: Gelderland, Zuid-Holland, Noord-Brabant, Utrecht en...

Banenplannen = 100 ha = 4.000.

Plancapaciteit bedrijventerreinen

data: SRE, 2013

West vs oost





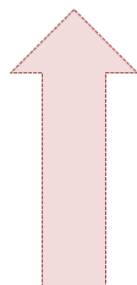
5. Uitdagingen SGE

- Alle locaties: schrappen, temporiseren, kiezen, objectiveren + € schoon, heel en veilig/parkmanagement
- Bedrijventerreinen: veel MKB&werk, opknappen kostbaar, BOM en kennis. Extra € en aandacht
- Slimste regio koploper verduurzaming: 300 ha schrappen, regionaal ontwikkelfonds en € nieuw-oud
- Integreren sociaal-econ. met ruimt-econ. agenda



5. Werkende werklocaties

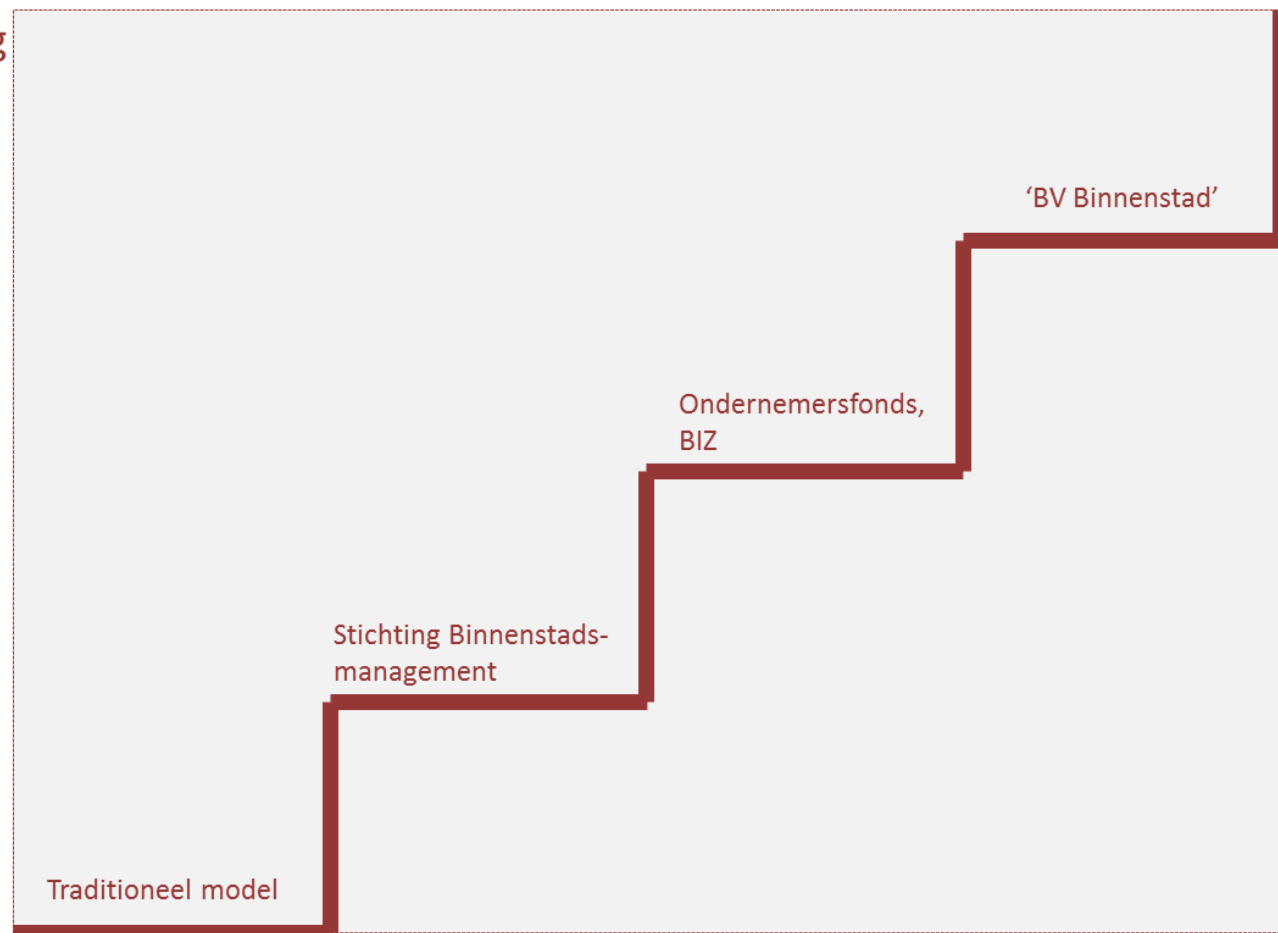
uitvoering



Versterken
uitvoering



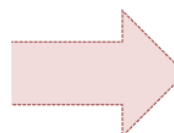
beleid



publiek



Beter verbinden
publieke en private inzet



(publiek-)privaat



Boodschap

Van dweilen met de kraan open naar
Regionaal slim innoveren en publiek-
privaat financieren met schaarste