



ADVIES REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

Regio Foodvalley

regiofoodvalley.nl



MEI 2022

ADVIES REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

Opsteller:

Willem Kuijsten

Namens:

Ondernemers- en onderwijsvertegenwoordigers Economic Board Regio Foodvalley

Aan:

Regiobestuur



ADVIES REGIONAAL PROGRAMMA WERKLOCATIES

Naar een Regionaal Programma Werklocaties 2021-2025

- In de Visie Werklocaties en het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) staan afspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen. De visie bevat het lange termijn beleidskader en het RPW het uitvoeringskader.
- In de periode 2020-2021 is, gezamenlijk met de regiogemeenten, het RPW Foodvalley 2021-2025 opgesteld. Dit is de basis voor afspraken die de regio met de provincies maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op bedrijventerreinen tot 2030.
- Het regiobestuur heeft het concept RPW aangeboden voor een consultatieronde aan de gemeenteraden om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Aanvullend zijn er twee informatieavonden voor het bedrijfsleven georganiseerd om wensen en bedenkingen op te halen.
- Het belang van (de visie op) werklocaties voor de economische ontwikkeling van de Regio Foodvalley en de samenhang met enkele andere grote (maatschappelijke) opgaven waar de regio voor staat, heeft de Economic Board Regio Foodvalley (hierna te noemen de Economic Board) doen besluiten dit advies op te stellen.

Uitgangspunten advies

- Dit betreft een (ongevraagd) advies van de niet-overheidsvertegenwoordigers uit de Economic Board (ondernemers en onderwijs) aan het Regiobestuur.
- De Economic Board complimenteert de opstellers met dit concept RPW en benadrukt overwegend positief te zijn over dit Regionaal Programma.
- De Economic Board beoogt met dit advies 5 hoofdpunten uit te lichten.

De Strategische Agenda 2020-2025

- De Economic Board heeft als overkoepelend doel de ambities uit de Strategische Agenda 2020-2025 te realiseren, de samenwerking in de regio te versterken, het overleg te bevorderen, partijen en kolommen te verbinden, en de integraliteit van beleid en programma's te bevorderen.
- De Economic Board houdt integraal overzicht op de uitvoering en realisatie van de Strategische Agenda 2020-2025.
- De vijf thema's waar de Economic Board zich primair op richt, zijn de eerste vijf thema's van de Strategische agenda: Landbouw & Vitaal Platteland, Voeding voor een gezond leven, Energietransitie, Human Capital en Innovatie, Clustervorming & Circulaire Economie. Voor de thema's Fysieke Randvoorwaarden en Quality of Living ligt het primaat bij de overheden. De Economic Board vervult met betrekking tot deze twee thema's een adviesrol en bewaakt de integraliteit. De visie en het Regionaal programma Werklocaties vallen onder het thema Fysieke Randvoorwaarden.

1. Integraliteit *Integraal kijken naar ruimtegebruik en opgaven*

- We staan als regio op een cruciaal punt in de uitvoering van enkele grote maatschappelijke opgaven/transities. Het gaat onder andere om: verstedelijking (wonen, werken, infra en voorzieningen), landelijk gebied (landbouw, natuur, stikstof, water, bodem), klimaat en energietransitie. Stuk voor stuk opgaven die impact hebben. Impact op onze leefstijl, de (regionale) economie en op ons landschap. Deze opgaven leggen een stevige claim op de al schaarse en intensief gebruikte ruimte in onze regio.
- Geen enkele opgave staat op zichzelf. De Economic Board benadrukt het belang van een integrale aanpak als cruciale randvoorwaarde voor het concept RPW. Dat vraagt om een gezamenlijke aanpak en benadrukt, meer dan ooit, de noodzaak voor samenwerking tussen partijen uit het onderwijs, bedrijfsleven en overheid.
- De fysieke randvoorwaarden, waaronder (ruimte voor) werklocaties vormen letterlijk het fundament van de economie van de regio. Zonder een vitaal bedrijfsleven en kenniseconomie bouwen we geen sterke en toekomstbestendige regio. De Economic Board constateert echter een groot gat tussen de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen enerzijds en de beschikbare ruimte anderzijds.
- In het in november 2021 uitgebrachte advies over de Verstedelijkingsstrategie heeft de Economic Board een passage opgenomen over de (groei van) werklocaties. Twee punten uit dat advies wil de Economic Board hier opnieuw benoemen. Allereerst ondersteunt de Economic Board de wens om in deze regio de economische ontwikkeling gelijke tred te laten houden met de groei van het aantal inwoners. Wel moet daarbij bedacht worden dat de traditionele werksituatie als gevolg van de digitale transformatie sterk aan verandering onderhevig is. Dit past ook in de trend dat verandering van baan niet snel meer zal leiden tot verandering van woonplek. Ten tweede is het moeilijk te voorspellen hoe de economie zich in de komende 15 jaar zal ontwikkelen. Na de coronapandemie is momenteel de oorlog in Oekraïne van grote invloed op de economie.
- Ten aanzien van functiemenging op bedrijventerreinen merkt de Economic Board op dat dit in de praktijk vaak complexer is dan het in eerste instantie lijkt. Bedrijven met een hoge milieucategorie kunnen bijvoorbeeld niet gecombineerd worden met een woonfunctie. Bovendien is de behoefte aan werklocaties evenals de ruimte schaars. De Economic Board adviseert uiterste terughoudendheid met vermenging van wonen en werken.
- De Economic Board ondersteunt de plannen om werklocaties met een beperkt toekomstperspectief te herstructureren of te revitaliseren. Upgrade van deze locaties draagt bij aan verduurzaming, energieneutraliteit en circulair werken.
- De Economic Board vraagt aandacht voor het belang van goede werklocaties in relatie tot krapte op de arbeidsmarkt. De beschikbaarheid van personeel, zowel kwantitatief als kwalitatief, is van cruciaal belang voor toekomstbestendige werklocaties. Niet langer is de vraag naar maar het aanbod van arbeid de belangrijkste factor in de groei van een bedrijf. Hier zal ook rekening mee moeten worden gehouden bij de programmering van bedrijventerreinen. Zonder goedgeschoolde vakmensen kunnen de huidige transitie niet worden uitgevoerd. Bij de integrale aanpak hoort ook dat we als regio zorgen dat er voldoende, goedgeschoolde mensen zijn die het werk kunnen verzetten.

2. Netcongestie

Liander en Tennet hebben een groot probleem op het gebied van energie-infrastructuur. Deze problematiek wordt door diverse partijen erkend, maar is niet van vandaag op morgen opgelost. Wel is energie, net als ruimte, een harde randvoorwaarde voor het RPW. In het concept RPW wordt ingezet op zon-op-dak, maar dan is ook een stevig statement over congestie nodig. Vanuit de provincie Gelderland wordt gewerkt aan een programma om het provinciale energienet op orde te krijgen. Liander breidt het energienet uit door bestaande stations uit te breiden en nieuwe stations te bouwen. Deze uitbreidingen nemen tijd in beslag, naar verwachting zijn deze medio 2025 gereed. In de tussentijd wordt gezocht naar alternatieve oplossingen en innovaties. Bedrijven die een nieuw pand betrekken, moeten lang (in sommige gevallen zelfs jaren) wachten op aansluiting op het net. Dit kan ertoe leiden dat voor de regio interessante bedrijven afzien van vestiging in de Regio Foodvalley en voor een andere plek in Nederland of in andere Europese landen kiezen.

Diverse ondernemersverenigingen hebben veel plannen voor duurzame energie en financiering, maar energie kan niet terug geleverd worden. Dit betekent nu al dat concrete plannen voor een zo noodzakelijke energietransitie in de ijskast worden gezet, maar ook dat (startende) ondernemers die bewust kiezen voor een duurzame bedrijfsvoering voor bedrijfsuitbreiding of nieuwe vestiging nadrukkelijk ook buiten de regio op zoek zullen gaan naar geschikte locaties. Terwijl netbeheerders werken aan het verzwaren en verbeteren van het elektriciteitsnetwerk, zullen bedrijven (terreinen) en gemeenten in de tussentijd wel stappen moeten maken in de energietransitie, onder andere om aan bepaalde verplichtingen te moeten voldoen en doelstellingen te behalen.

Netcongestie heeft gevolgen voor alle stakeholders van een bedrijventerrein. Naast de bedrijven zelf zijn dit bijvoorbeeld ook de gemeente en de netbeheerder. Door in een vroeg stadium met elkaar om tafel te gaan, kan naar gezamenlijke oplossingen gezocht worden. Bijvoorbeeld met meerdere bedrijven en de netbeheerder bekijken hoe pieken op het elektriciteitsnet opgevangen kunnen worden door middel van congestiemanagement.

- Heb aandacht voor en geef ruimte aan ondernemers die openstaan voor innovaties, bijvoorbeeld voor het opslaan van energie door het omzetten naar waterstof.
- Verschillende (en innovatieve) oplossingen, nauwe samenwerking en wederzijds begrip kunnen ervoor zorgen dat bedrijventerreinen en de bedrijven die er gevestigd zijn stappen kunnen en blijven zetten in verduurzaming.



3. Clustervorming

De Economic Board benadrukt het belang van regionale profilering door middel van clustering van toonaangevende sectoren en ketens. Clustering versterkt het regionale profiel en de aantrekkingskracht van bedrijventerreinen. De Economic Board noemt in dit kader in het bijzonder het kenniscluster, het ICT cluster en (de ontwikkeling van) het Food Production Cluster.

De Economic Board signaleert in de regio een substantiële behoefte aan kennisintensieve bedrijfslocaties. De kenniseconomie is een sterke en arbeidsintensieve sector. Kennisintensieve werklocaties borgen de economische kracht van de regio voor de lange termijn en vormen het kennishart van agrofood in de regio Foodvalley. De KennisAs vormt een aantrekkelijk vestigingsgebied voor (inter)nationale bedrijven en een voedingsbodemp voor ondernemers en onderwijs- en onderzoeksinstellingen. Dit gebied is bijvoorbeeld een kraamkamer voor startende innovatieve ondernemingen in de agrofood- en omgevingswetenschappen. De gemeenschappelijke RD&I inspanningen van alle hier aanwezige organisaties dragen bij aan de oplossingen voor de maatschappelijke vraagstukken van onze tijd die niet alleen in onze regio maar wereldwijd actueel zijn. De KennisAs heeft een internationale aantrekkingskracht met innovatieve uitstraling en nationale economische impact; waarmee de ruimte rond de As, gericht op het AgroFood en Life Sciences kenniscluster, de komende decennia verder ontwikkeld kan worden.

4. Interprovinciale samenwerking Utrecht-Gelderland

Het RPW noemt het belang van interprovinciale samenwerking. Regio Foodvalley is een regio met acht gemeenten in twee provincies. Naast dit RPW kent de provincie Utrecht een Regionaal Programma Wonen en Werken. Qua bestuurlijk proces en afstemming een aanvullende uitdaging. Betere afstemming tussen de twee provincies is een aandachtspunt en zorgt momenteel voor een inefficiënte werkwijze. Met name voor de Utrechtse gemeenten betekent dit een extra inspanning op lokale, regionale en provinciale tafels.

- De Economic Board vraagt de twee provincies nadrukkelijk de afstemming te optimaliseren en het Regionaal Programma Werklocaties Regio Foodvalley te omarmen.



5. Grondspectatie

Regelmatig komt het voor dat bedrijfsgronden worden gekocht door beleggers en/of ontwikkelaars zonder dat er een eindgebruiker in beeld is. Het gevolg hiervan is dat uitgegeven gronden niet (snel) in gebruik worden genomen. Gezien de enorme ruimtedruk die er in de Regio Foodvalley speelt is dit onwenselijk. Naast dit ruimterisico bestaat er ook marktrisico en economisch risico. Door als gemeente grond te verkopen aan een belegger of ontwikkelaar zonder eindgebruiker, is de regie van gemeente op die gronden nagenoeg verdwenen. De gemeente kan dan (veelal) niet langer sturen op specifieke type eindgebruikers die passen binnen het economische profiel van de regio, gemeente en/of het terrein. Speculeren met gronden kan grofweg in drie fases:

1. Grondaankoop voor vaststelling van een bestemmingsplan.
2. Grondaankoop na vaststelling van het bestemmingsplan zonder ontwikkeling van vastgoed en zonder eindgebruiker.
3. Grondaankoop na vaststelling van bestemmingsplan met ontwikkeling van vastgoed zonder eindgebruiker.

De eerste twee varianten worden in de praktijk al veelal voorkomen, de derde vorm van speculatie nog beperkt. Er zijn (per type speculatie) diverse oplossingsrichtingen. Een voorbeeld is het voorkeursrecht op gronden te vestigen. Via de Wet Voorkeursrecht Gemeenten kan op deze manier verplicht worden gronden -bij verkoop- eerst aan de gemeente aan te bieden voordat dit aan andere partijen wordt aangeboden. Op deze manier houdt de gemeente regie op (veelal agrarische) gronden voordat een bestemming gewijzigd wordt naar bedrijventerrein. Een andere variant van speculatie waarin een partij de bedrijfsgrond van de gemeente koopt en hier een bedrijfspand op ontwikkelt maar (nog) geen eindgebruiker in beeld heeft, kan voorkomen worden door een duidelijk uitgifteprotocol op te nemen en dit helder te communiceren. De keuze van uitgifte moet in het beleid zijn vastgesteld. Een andere vorm waar over nagedacht kan worden is het 'antispeculatiebeding' en de 'zelfbewoningsplicht'. Beide vormen worden momenteel regelmatig door gemeenten ingezet op de woningmarkt.

- De Economic Board erkent dat dit een lastig vraagstuk is dat raakt aan ondernemerschap en marktwerking. Toch vraagt de Economic Board gemeenten om zich te verdiepen in mogelijkheden en oplossingsrichtingen.
- Tot slot benadrukt de Economic Board de rol van een goede gemeentelijke accountmanager bedrijven.

Zoals omschreven in het concept RPW is continue monitoring essentieel. De inzichten uit monitoring kunnen leiden tot aanpassing van het aanbod. De Economic Board hecht eraan te benadrukken om vooral het bedrijfsleven, maar ook de onderwijs- en kennisinstellingen nadrukkelijk te betrekken bij het monitoren van het RPW. De Economic Board wil graag betrokken worden en kan via haar achterban brede input, inzichten en ervaringen inbrengen.



Regio Foodvalley

Bezoekadres: Raadhuisstraat 117
6711 DS Ede
Postadres: Postbus 9022
6710 HK Ede
Telefoon: 0318 - 680 667
Website: regiofoodvalley.nl