



Werken aan verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt

Roadmap Verzakelijking

mooi
NL

Inleiding

De ministeries van Economische Zaken (EZ) en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) werken samen aan een mooi en concurrerend Nederland. Zuinig omgaan met schaarse ruimte, het tegengaan van verrommeling en aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit vormt de inzet van het programma Mooi Nederland. Vanuit de economische invalshoek staat de zorg voor een goed economisch vestigingsklimaat centraal. Speerpunt is onder meer het nieuwe bedrijventerreinenbeleid. Een van de onderdelen van dit beleid betreft de verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt. Het doel is verhoging van de kwaliteit en waarde van bedrijventerreinen. In samenwerking met het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een roadmap 'naar verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt' opgesteld.

Huidige markt van bedrijventerreinen

Op de huidige bedrijventerreinenmarkt wordt de grond over het algemeen per kavel uitgegeven. Dat leidt ertoe dat de eigendomsstructuur versnipperd is en dat private partijen zich weinig betrokken voelen bij de ontwikkeling en exploitatie van de terreinen. Daardoor is de kwaliteit van de bedrijfsbebouwing vaak matig en worden de terreinen niet gebiedsgericht ontwikkeld. Ook parkmanagement komt lang niet altijd goed van de grond. Het uiteindelijke gevolg is dat bedrijventerreinen relatief snel verouderen.

Verzakelijking als strategie

Dat kan veranderen als de markt verzakelijkt. We kunnen dat bereiken via een langetermijnstrategie. Doel daarvan is behoud en groei van de waarde van bedrijventerreinen door een professionele en gebiedsgerichte aanpak. Daarvoor is een grotere (financiële) betrokkenheid nodig van private partijen (beleggers, ontwikkelaars, eindgebruikers, regionale ontwikkelbedrijven) in samenspraak met overheden. Uitwerking van zo'n strategie kan er stap voor stap toe bijdragen dat bedrijventerreinen beter functioneren, minder snel verouderen en effectiever wordt ingespeeld op de behoeften en wensen van (eind)gebruikers.

Randvoorwaarden succesvolle verzakelijking

We kunnen verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt alleen stimuleren als we de publieke randvoorwaarden verbeteren. De uitvoering van het Convenant Bedrijventerreinen 2010 – 2020 dat in november 2009 tussen de overheden is afgesloten, staat daarbij centraal. Een succesvolle regionale aanpak is een voorwaarde om, waar mogelijk, te zorgen voor voorspelbare marktverhoudingen die gedragen worden door eindgebruikers en die ontwikkelaars en beleggers interessante rendementsproposities bieden.

Verzakelijking, voor wie interessant?

Verzakelijking biedt de verschillende sleutelspelers interessante kansen:

- ondernemers kunnen hun financiering en vastgoedmanagement optimaliseren; bovendien ontstaan er mogelijkheden voor betere dienstverlening, zoals gezamenlijke exploitatie van een duurzame energievoorziening;
- gemeenten kunnen hun beheers- en vermogensrisico's bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen verminderen doordat zij de expertise en middelen van private partijen benutten;
- ontwikkelaars kunnen nieuwe markten ontginnen op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen;
- beleggers kunnen hun portefeuilles diversificeren met een in potentie grote markt;
- rijk, provincies en gemeenten hebben een extra strategie om een nieuwe verouderingsopgave zoveel mogelijk te beperken of te voorkomen.

Samen aan de slag met verzakelijking

We gaan de uitvoering van het convenant met een aantal acties ondersteunen. Met die acties willen we vooral beleggers, ontwikkelaars, gebruikers en gemeenten bewust maken van de kansen die verzakelijking kan bieden. Tegelijkertijd willen we kennis en vaardigheden ontwikkelen om die kansen daadwerkelijk te benutten. Het gaat dan bijvoorbeeld om analyse van bestaande praktijkvoorbeelden, pilots om consequenties voor sleutelspelers in beeld te brengen en een 'roadshow' om de potenties en consequenties van verzakelijking over het voetlicht te brengen.

Pilots verzakelijking

Nu zijn in Nederland nog op beperkte schaal goede voorbeelden te vinden van hoogwaardige bedrijvenparken, waar marktpartijen bij ontwikkeling en/of beheer een grote rol spelen. In het najaar van 2010 starten zes pilots om op praktische wijze de betrokkenheid van marktpartijen te vergroten bij dit onderwerp, voldoende praktijkinformatie op te doen en leereffecten/ervaringen te kunnen delen met andere partijen. De focus van de pilots die een looptijd hebben van maximaal 1,5 jaar, ligt op publiek-private samenwerking in de marktsegmenten "logistiek" of "lichte industrie" op nieuwe of te herstructureren bedrijventerreinen. Voorstellen voor pilots kunnen door markt- en overheidspartijen bij de betreffende provincie worden ingediend (uiterlijk tot 15 september 2010). De selectie zal in overleg met het IPO en de VNG plaatsvinden en naar verwachting voor 1 november 2010 worden afgerond.

Meer weten over de pilots? Stuur dan een mail naar postbus.mooinederland@minvrom.nl

Met de aanpak en uitkomsten van de pilots kan verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt nader vorm en inhoud krijgen. De pilots zullen naar verwachting een impuls geven aan waardebehoud en waardegroei van bedrijventerreinen. Ze staan aan de start van de ambitie om in 2030 bij een substantieel deel van de bedrijventerreinen private partijen actief betrokken te hebben. Nu gebeurt dat hooguit op een paar procent van de terreinen.

Wilt u meer weten over Verzakelijking van de Bedrijventerreinenmarkt? Download de roadmap "naar verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt".

www.rijksoverheid.nl/bedrijventerreinen



Colofon

Dit is een gezamenlijke publicatie van:
Het Ministerie van Economische Zaken en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
Programma Mooi Nederland, IPC 320,
Postbus 30940 2500 GX Den Haag
postbus.mooinederland@minvrom.nl
Uitgebracht naar aanleiding van de Roadmap naar verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt
Startdocument