

Verslag van de bestuurlijke werkconferentie kwaliteit bedrijventerreinen in Holland Rijnland op 16 oktober 2013

Aanwezig waren 24 wethouders, ondernemers en andere vertegenwoordigers vanuit overheid en bedrijfsleven, evenals de leden van de ambtelijke projectgroep, die het onderzoek heeft begeleid en vertegenwoordigers van Stec (zie bijlage 1)

Opening

De heer Jan Uit den Boogaard, lid van het Dagelijks Bestuur en voorzitter van het portefeuillehoudersoverleg Economische zaken van Holland Rijnland, opent de bijeenkomst en licht het doel ervan toe. In 2009 heeft de regio beleid vastgesteld voor de herstructurering van bestaande en de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Inmiddels zijn de tijden sterk veranderd en is de regio gaan nadenken over nieuwe mogelijkheden om de plannen te verwezenlijken. Hierbij wordt nog meer uitgegaan van het optimaal gebruik van wat we hebben aan locaties. Daarvoor is het wel nodig om de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen te kennen. Het onderzoek van Stec biedt inzicht in de kwaliteit en biedt handvatten om de bestaande locaties te upgraden.

Doel van deze avond is om met elkaar duidelijke afspraken te maken over de aanpak van de herstructurering en de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.

Het rapport is begeleid door een bestuurlijke klankbordgroep, die bestaat uit een aantal wethouders EZ uit de regio.

Toelichting op het programma

Na een korte voorstelronde geeft de dagvoorzitter, de heer Nico Schoof, een korte toelichting op het programma. De heer Schoof noemt verder, dat de lovende woorden in het rapport over de bestuurskracht wel verwachtingen scheppen.

Presentaties

Hierna volgen twee presentaties. Zie voor de hand-outs van deze presentaties bijlage 2.

In de eerste presentatie ging de heer Rob Sturm, procesmanager bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland, in op de context waarin het rapport over de kwaliteit van de bedrijventerreinen is opgesteld. In 2009 is een Regionale bedrijventerreinenstrategie vastgesteld, waarin drie hoofddoelen stonden:

- Bestaande terreinen niet transformeren, maar herontwikkelen
- Voldoende nieuw bedrijventerreinen ontwikkelen
- Samenhang in de programmering aanbrengen

In 2009 werd nog uitgegaan van de herstructurering van 25 terreinen en de realisering van 140 hectare nieuw bedrijventerrein tot 2020. Hierbij werd ervan uitgegaan, dat een deel van deze nieuwe ruimte via herstructurering tot stand kon worden gebracht op bestaande terreinen. In 2012 is een nieuwe Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0 vastgesteld, die uitgaat van 110 hectare nieuw bedrijventerrein tot 2025, grotendeels voor vervanging van bestaande locaties en niet te herontwikkelen vastgoed.

Het onderzoek naar de kwaliteit van 21 onderzochte bedrijventerreinen laat zien dat een deel van de terreinen niet of onvoldoende trendbestendig is. De vraag is dan wat hiermee te doen. Er zijn 8 pilotprojecten opgestart, waaruit blijkt, dat door herstructurering onvoldoende nieuwe ruimte op bestaande bedrijventerreinen kan worden gemaakt.

Uit een aantal gemaakte sterkte-zwakte analyses komen onder andere als kansen naar voren:

- Herstructurering moet je samen oppakken, maar de rol van de overheid verschuift meer en meer naar marktpartijen
- Bottom-up aanpak ipv top-down
- Aanpak richten op vernieuwing van panden
- Opstellen businesscase voor het aantrekken van vreemd vermogen

In de tweede presentatie, die wordt gegeven door de heer Evert-Jan de Kort, partner bij de Stec Groep en mede opsteller van het rapport, worden de uitkomsten van het onderzoek kort toegelicht. Het onderzoek toont onder andere aan, dat bedrijventerreinen belangrijk zijn voor

de regionale economie (directe en indirecte werkgelegenheid, toegevoegde waarde) en dat de kwaliteit van de terreinen in het algemeen ruim voldoende is.

Belangrijkste conclusies:

- Grote terreinen scoren beter dan kleinere
- Ligging aan een snelweg of provinciale weg is niet doorslaggevend voor de score
- Binnenstedelijke terreinen scoren in het algemeen goed
- De leegstand zit op frictieniveau
- Goede kwaliteit van de openbare ruimte leidt tot hogere scores
- Courant vastgoed met hoge kwaliteit zorgt voor een hoger economisch effect

Tot slot worden in het rapport een aantal aanbevelingen gedaan:

- Stel economische 'sense of urgency' en toekomstwaarde centraal
- Verleg focus op publieke ruimte naar faciliteren en stimuleren van private acties
- Werk hiervoor vanuit een bottom-up en maximaal privaat aanpak
- Koester binnenstedelijke bedrijventerreinen
- Faciliteer de tweekoppigheid: zorg voor sterke marktafbakening tussen bestaand en nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein
- Wees realistisch, niet elk terrein hoeft een 10 te zijn!

Korte reacties op de presentaties

De heer Leo v.d. Zon (wethouder EZ) merkt op dat de uitkomsten van het rapport geen echte verrassing zijn. Het gaat er om op een andere manier naar de bedrijventerreinen te kijken en de kansen te verkennen om de herstructurering samen met de markt (ondernemers en vastgoedeigenaren) op subregionaal niveau op te pakken. Je moet daarbij over grenzen heen durven kijken. Niet alle bedrijventerreinen hoeven er mooi uit te zien. Zijn boordschap aan de markt: probeer mee te denken met de overheid.

De heer Kees v.d. Helm (ondernemer en regiovoorzitter VNO-NCW/West) merkt op dat het creëren van werkgelegenheid leidend zou moeten zijn en niet de economische waan van de dag. Trendbestendigheid bestaat niet: wat vandaag goed is, kan over 10 jaar niet meer kloppen. Ondernemen moet centraal staan en daar horen geen grondprijzen van 300 euro bij of beeldkwaliteitsplannen voor bedrijventerreinen. De waarde van courant vastgoed wordt bepaald door ondernemers. Verwacht dat een radicaal andere aanpak (bottom-up) van de herstructurering meer resultaat zal opleveren. De ondernemer is aan zet, de overheid faciliteert.

Plenaire discussie

Na een korte pauze wordt onder leiding van de heer Nico Schoof gediscussieerd over de volgende twee stellingen:

1. Herstructurering maakt de aanleg van extra nieuwe bedrijventerreinen overbodig.
2. Herstructurering van bedrijventerreinen is geen taak voor de overheid

Stelling 1

Met de eerste stelling is een overgrote meerderheid het eens, maar in de stelling wordt gaandeweg de discussie een nuance aangebracht: door herstructurering is (veel) minder nieuwe ruimte nodig.

Argumenten voor:

- Als je wilt kun je met bestaande bedrijventerreinen heel veel doen (vraag accommoderen)
- Niet meer ontwikkelen dan wat nodig is; wees zuinig op wat je hebt

Argumenten tegen:

- Herstructurering levert tot nu toe weinig extra ruimte winst op, terwijl er wel een modelmatig berekende vraag is
- Voor grondprijzen is het verstandig een overschot te creëren in plaats van schaarste.
- Nieuwe bedrijventerreinen creëren werkgelegenheid
- Voor herstructurering heb je schuifruimte nodig

Conclusie van de voorzitter: geef herstructurering voorrang / meer prioriteit en denk niet alleen in termen van uitbreiding.

Stelling 2

Bij deze stelling waren de meningen meer verdeeld en ook hier tijdens de discussie een nuance aangebracht: niet of/of maar samen.

Argumenten bij de nuancering:

- De overheid moet blijven investeren in de openbare buitenruimte
- Zonder overheid komt herstructurering niet op gang
- Laat het niet alleen bij het opstellen van masterplannen maar ga samen aan de slag

De vraag is volgens de heer Schoof hoe beide werelden bij elkaar komen en hoe je mensen in beweging kunt krijgen. Uit de discussie komen de volgende aspecten naar voren dat het van belang is om het juiste moment te kiezen en dat je elkaar ook goed moet aanvoelen. Soms moet je wachten. Als overheid moet je dan wel de kansen en opportuniteiten, die zich voordoen (bijvoorbeeld een nieuwe groot bedrijf) benutten. Het gaat immers om de werkgelegenheid.

Naar aanleiding van de vraag van de heer Uit den Boogaard aan de ondernemers of de regelgeving als (te) knellend wordt ervaren, ontstaat een uitgebreide discussie.

Samengevat: regels moeten er zijn, maar de manier waarop met de regels wordt omgegaan pakt soms verkeerd uit. Regelgeving zou niet remmend of knellend moeten zijn.

Loslaten van regels zou miljarden aan investeringen uitlokken. Als de overheid bij wijze van spreken 6 maanden de andere kant uit kijkt zouden allerlei initiatieven ontstaan, die anders niet gerealiseerd zouden worden. De heer Goossens merkt op dat de provincie open wil staan voor meer initiatieven van onderop. Ook is de provincie bezig met het ontwikkelen van een gereedschapskist voor de herstructurering.

Voorzitter: Vraag blijft of het bedrijfsleven echt in beweging komt als de overheid minder op beeldkwaliteit let en meer oog heeft voor de economische effecten van investeringen?

Vertrouwen in elkaar is daarbij essentieel; de vraag komt vanuit het bedrijfsleven en de gemeente moet hier op inspelen. In goed overleg is veel mogelijk, maar accountmanagement is daarbij belangrijk. Ook verplichte deelname aan parkmanagement werkt. Voorbeelden: bedrijventerreinen Grote Polder in Zoeterwoude en Lasso- Noord in Kaag en Braassem.

Parallele werktafels en plenaire terugkoppeling

In drie groepen (Leidse Regio, Duin- en Bollenstreek en Regio Alphen / Groene Hart) wordt gediscussieerd over de volgende vragen:

1. Hoe komen private partijen in beweging en welke voorwaarden en condities van de kant van de overheid zijn daarbij nodig?
2. Op welk bestuurlijk schaalniveau kan de herstructurering het beste georganiseerd worden: regionaal, subregionaal of lokaal?
3. Is er draagvlak voor het opstellen van een verkennende business case voor gezamenlijke publiek - private investeringen?

De resultaten (zie ook bijlage 3) worden plenair teruggekoppeld en de heer Schoof vat ze als volgt samen:

Duidelijk is dat er op het punt van in beweging komen nog veel uitgespit en uitgewerkt moet worden. Uitvoering van de herstructurering zal vooral subregionaal moet gebeuren, waarbij de grenzen niet samen hoeven te vallen met die van de bestuurlijke subregio's.

Als je het overheid en markt het eens kunnen worden over de aanpak, is er ook een basis voor het opstellen van een business case.

Daarbij merkt de heer Schoof op, dat het wel van belang is om nog voor de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2014 een slag te maken. Er is deze avond veel kennis op tafel gekomen, waar iedereen zijn of haar voordele mee kan doen.

De vraag wordt ook op tafel gelegd of er behoefte is aan (een) vervolgbijeenkomst(en) met ondernemers. Dit punt wordt door de aanwezige ondernemers meegenomen.

De heer Salman merkt daarbij op dat een andere aanpak geen garantie is, dat er op bestaande bedrijventerreinen meer ruimte wordt gevonden. Aanleggen van nieuwe bedrijventerrein blijft daarom nodig.

Mevrouw Ates pleit voor een doorvertaling in de regionale bedrijventerreinenstrategie.

De heer Jongejan roept op geen spelletjes meer te spelen, want het bedrijfsleven heeft veel last van pendel als zij zich naar elders moeten verplaatsen.

Afsluiting en borrel

De heer Uit den Boogaard merkt ter afsluiting op dat een goede bijeenkomst is geweest en roept iedereen op om nu door te pakken.

Er zijn een paar duidelijke lijnen in de adviezen te ontdekken:

Pak de aanpak subregionaal op als het lokaal niet lukt. De overheid is aan zet en moet voor het momentum zorgen om één en ander in beweging te krijgen. Zij moet daarbij wel met één mond spreken. Vraag is of bijvoorbeeld ook maatschappelijke organisaties een rol kunnen of moeten spelen. Ook met de banken zal het rapport doorgesproken moeten worden.

Het concept wordt op 6 november a.s. ter vaststelling aan het gezamenlijke portefeuillehoudersoverleg Economische zaken en Ruimte voorgelegd.

Afsluitend is er een borrel.

Bijlagen:

1. Lijst met aanwezigen
2. Hand-outs van de presentaties
3. Uitkomsten van de parallelle tafels

Bijlage 1: DEELNEMERS BESTUURLIJKE WERKCONFERENTIE OVER DE TOEKOMST VAN DE
BEDRIJVENTERREIN IN HOLLAND RIJNLAND OP 16 OKTOBER 2013

Tseard Hoekstra	Gemeente Alphen aan den Rijn
Ton van Rijnberk	Gemeente Hillegom
Ivo Ten Hagen	Gemeente Hillegom
Christian Malin	Gemeente Kaag en Braassem
Ton van Velzen	Gemeente Kaag en Braassem
Jos Wiene	Gemeente Katwijk
Robert Strijk	Gemeente Leiden
Herbert Zilverentant	Gemeente Leiderdorp
Piet Melzer	Gemeente Nieuwkoop
Ferdinand Ketel	Gemeente Rijnwoude
Leo van der Zon	Gemeente Teylingen
Inge Adema - Nieuwenhuizen	Gemeente Voorschoten
Mirjam Ates - Snijdewind	Gemeente Zoeterwoude
Hans Goossenssen	Provincie Zuid-Holland (namens gedep. Veldhuizen)
Victor Salman	Voorzitter Vereniging Bedrijfsleven Duin- en Bollenstreek
Frank Ponsioen	Voorzitter Bedrijfsleven Rijnland
Laura van Klink	Kamer van Koophandel
Peter Jongejan	Voorzitter Katwijkse Ondernemersvereniging
Kees van der Helm	Voorzitter VNO-NCW Zuid-Holland
	Voorzitter Coop. Vereniging Parkmanagement
Barry Verdel	Veenderveld
Erik Jan van Dijk	Stec Groep
Evert-Jan de Kort	Stec Groep
Nico Schoof	dagvoorzitter
Jan Uit den Boogaard	DB-lid Holland Rijnland
Hans Stapper	Holland Rijnland, lid anbtelijke projectgroep
Rob Sturm	Holland Rijnland, lid anbtelijke projectgroep
Robert van der Poel	Gemeente Katwijk, lid ambtelijke projectgroep
Sander Kanselaar	Gemeente Leiden, lid ambtelijke projectgroep
Niels Portman	Gemeente Rijnwoude, lid ambtelijke projectgroep

Confrontatie Vraag - Aanbod Bedrijventerreinen

Bestuursconferentie Holland Rijnland
16 Oktober 2013

Rob Sturm, procesmanager

Betekenis

EER - rapport Stec
voor

Strategie Bedrijventerreinen 2009

Pilots Herstructurering 2010-heden

Behoefte Raming 2012

→ Samenwerking 2014 - .. ??

→ Financiering

Strategie 2009

Herontwikkelen
,
niet
transformeren

Voldoende
nieuw terrein in
de markt zetten

Samenhang,
programminging

Voorraad
koesteren
(STEC)

140 ha / 2020
Werd
110 ha / 2025
(Stogo)

Aanpak 30
terreinen
+
10 nieuw

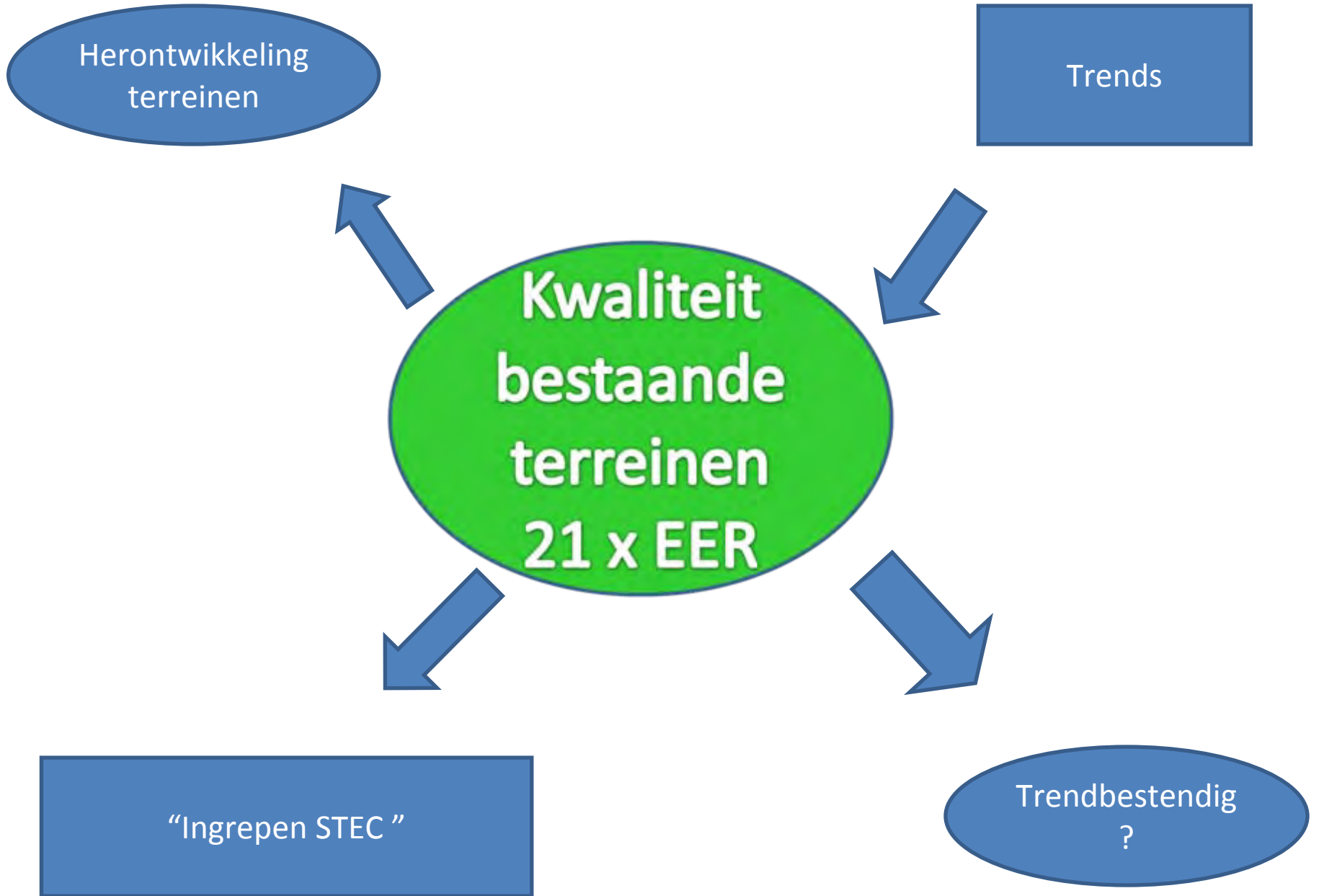
Behoefteraming
2.0

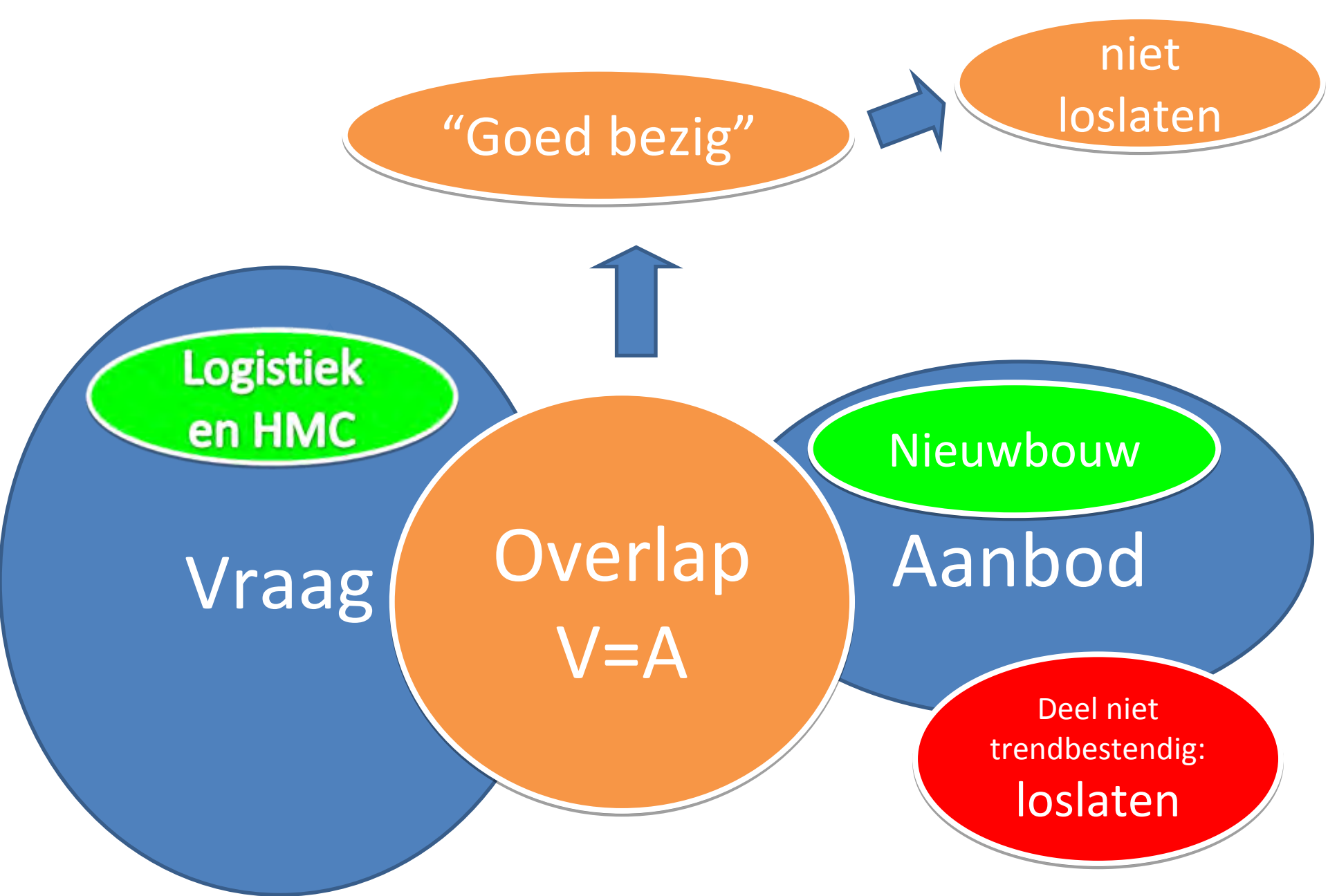
```
graph TD; A([Behoefteraming 2.0]) --> B([Herontwikkeling terreinen]); A --> C([Nieuwe terreinen]); A --> D([Herontwikkeling vastgoed]);
```

Herontwikkeling
terreinen

Nieuwe
terreinen

Herontwikkeling
vastgoed





Pilot projecten 2010 - ..

- Lasso-Noord Kaag & Braassem
- Dobbewijk Voorschoten
- 't Heen Katwijk
- MEOB Oegstgeest
- Jagtlust Sassenheim
- Bovenland Nieuwkoop
- Flowerscience Lisse
- Hoogewaard Rijnwoude

Herstructurering, **na realisatie**

momentopname 2013

Gemeente	Terreinen Top 12 van 25	Kwaliteit	Kwantiteit Ruimtewinst	EER 2013	Investing Privaat
Katwijk	Pilot 't Heen	++	0 ha, wel m2	46	Ja, diverse
Oegstgeest	Pilot MEOB	+++	8 ha	32	Ja, interesse
Voorschoten	Pilot Dobbewijk	++	1 ha + 30.000	32	Ja, shortlist
Kaag & Br.	Pilot Lasso	+	Efficiency	33	Ja, diverse
Teylingen	Pilot Jagtlust	++	?	36	Ja, diverse
Lisse	Pilot Flowerscience	N.n.b.	Efficiency 4ha	34	In onderzoek
Nieuwkoop	Pilot Bovenland	N.n.b.	N.n.b.	35	Ja, wensen
Leiden-O'geest	Bio Science Park	+++	> 10 ha		Ja, diverse
Alphen a/d Rijn	Rijnhaven	++	N.n.b.		Plannen
Rijnwoude	Pilot Hoogewaard	++	4-7 ha. netto	28	Ja, diverse
Leiderdorp	Baanderij	+	Kansen	37	Ja
	Lage Zijde	Natuur	- 3 ha		Desinvesteren
Zoeterwoude	Rijneke/Oosthoek	+	1-2 ha		Ja

Oogst herstructurering
2009 - 2013

Sterk

Facelifts in uitvoering
Lokale deelresultaten
Acties -> concreter

In ontwikkeling

Programmering
Nieuwe koers PZH
Regionale exploitatie
75% trendbestendig

Conferentie
oktober
2013

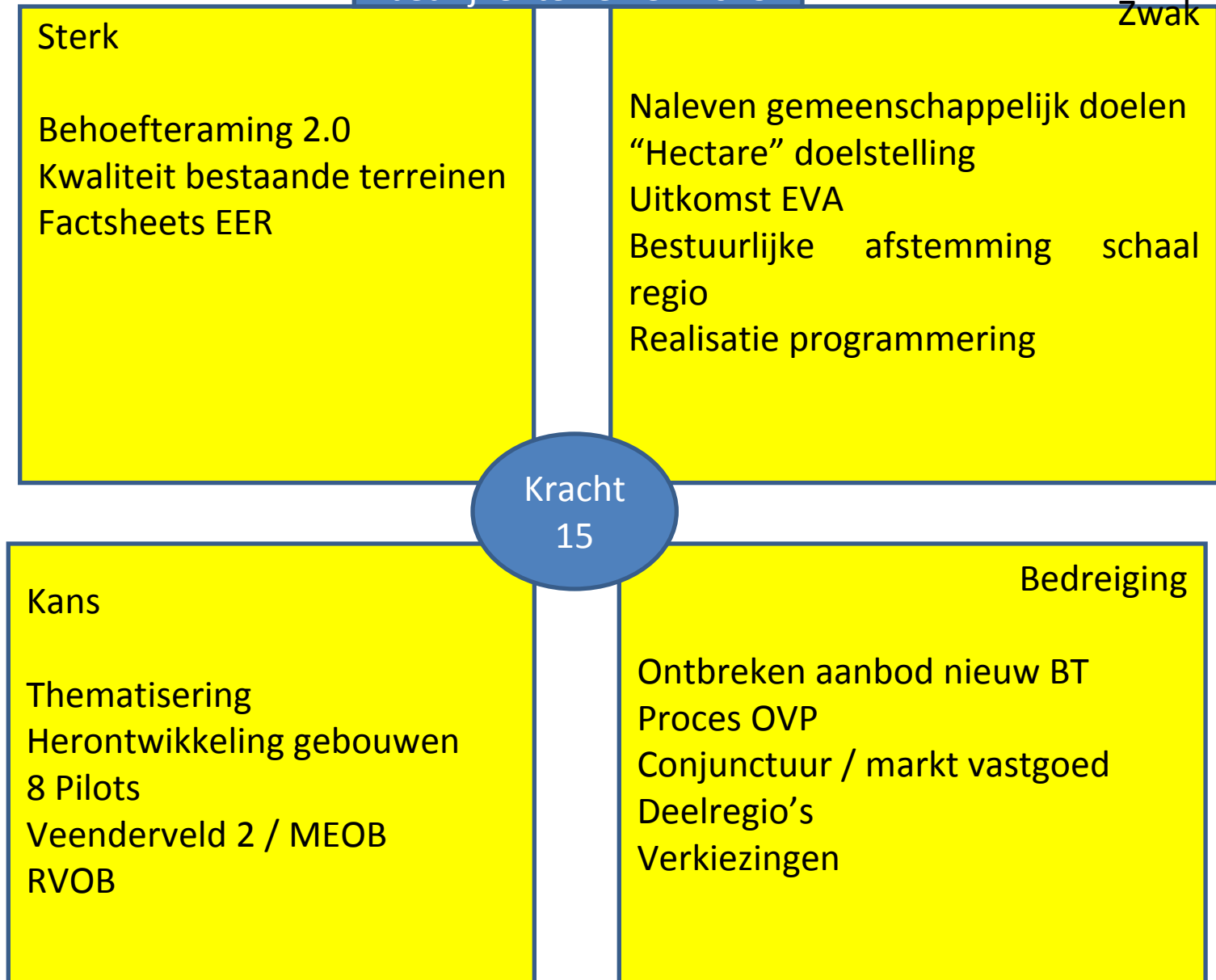
Kans / onzeker

Herstructurering blijft nodig
Markt meer doen
Sluipende transformatie /
verkleuring?

Minpunt

Beeld boven banen
Gebrek aan
-integrale fysieke herstructurering
-samenwerking P&P
-aanleg nieuwe BT

Momentopname
bedrijventerreinen 2013



Strategie + Pilots + BR2.0 + EER

Sterk

Pilots -> oogst na 2015
Kwaliteit 6,5
Leegstand laag
Werkgelegenheid hoog

Zwak

Realisatie herstructurering traag
Transformatie sluipt door
P&P niet samen georganiseerd
Geen ruimte voor HMC
Geen grote kavels

Bottom
up

Kans

Markt meer doen
Trendbestendig op 75% BT
Ingrepen voor toekomst
Financiering via samenwerking

Bedreiging

Gebrek aan €
Aanleg nieuw BT weggemoffeld

Kansen

- Rol overheid → markt
- P&P samen
- Businesscase → vreemd vermogen
- Bottom up
- Panden vernieuwen
- Thematisering / selectiviteit
- Veenderveld 2 / MEOB / RVOB

Businesscase → Financiering

- Businesscase met verdienmodel
 - Samenwerking meerdere gemeenten
 - Publiek & Privaat in één exploitatie
 - hefboom naar aantrekken vreemd vermogen
-
- Maatwerk !
 - Veel voorbeelden, kan klein
 - Belangen verenigen

markt

strategie

wonen

commercie

vastgoed

bedrijven-

terreinen

economische

ontwikkeling

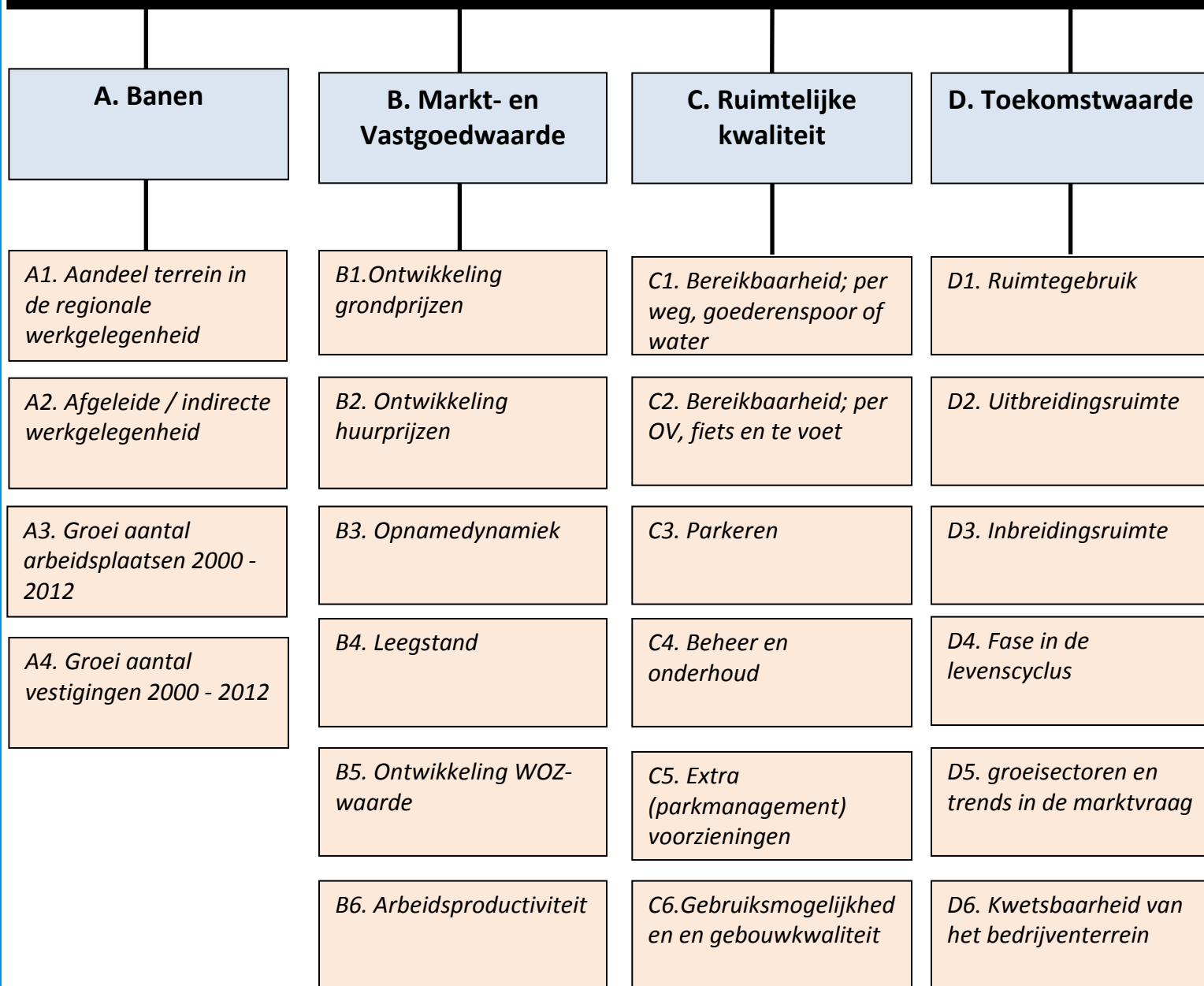
Kwaliteitsbeoordeling bedrijventerreinen Holland-Rijnland

Stec Groep

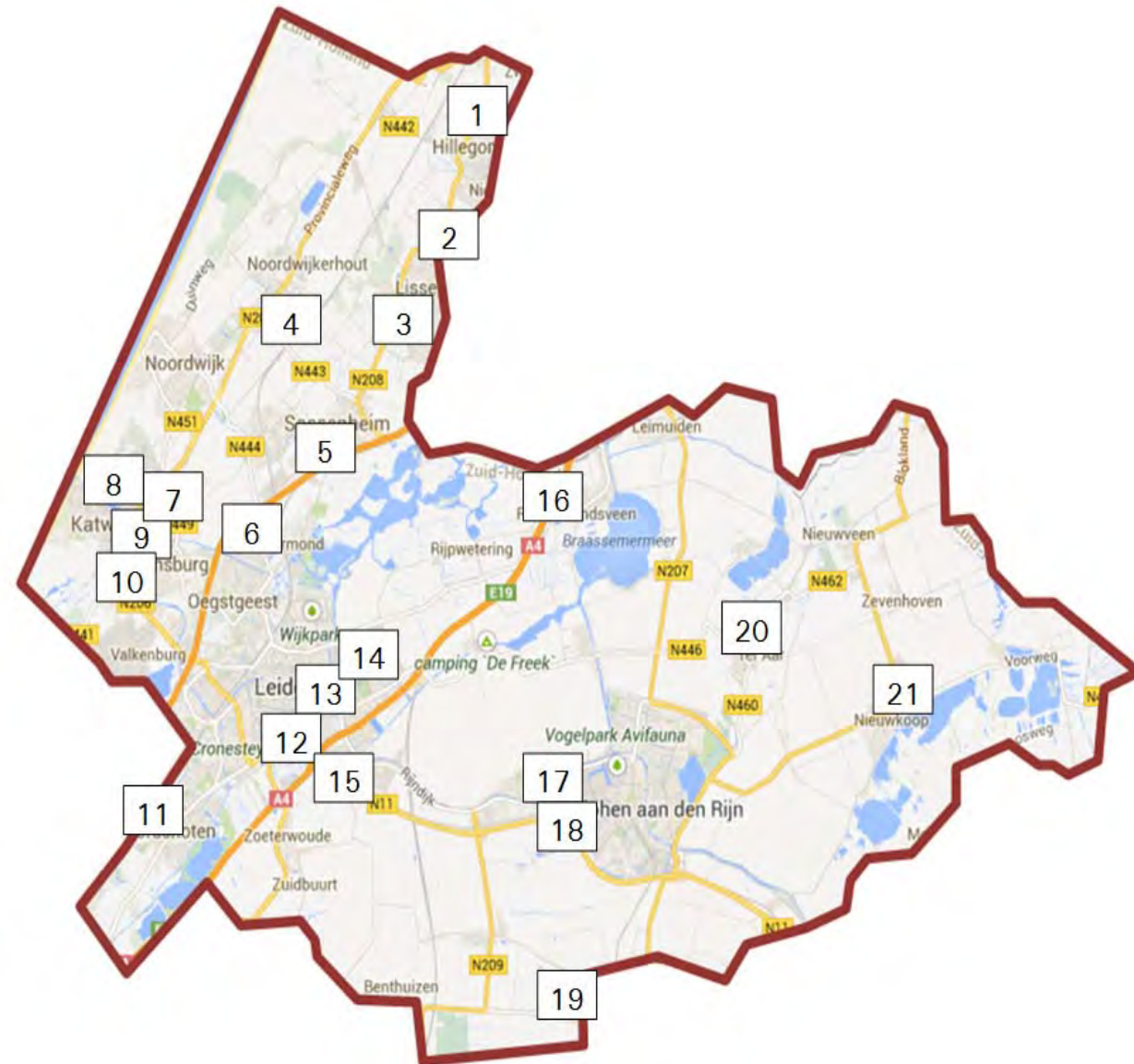
Evert-Jan de Kort

16 oktober 2013

Effectrapportage Bedrijventerreinen



de 21 onderzochte terreinen



1. Hillegom - Horst ten Daal
2. Hillegom + Lisse - Hillegom Zuid + Meer en Duin
3. Lisse – Dever
4. Noordwijkerhout – Gravendam
5. Teylingen – Jaglust
6. Oegstgeest – Meob
7. Noordwijk en Katwijk – Klei Oost
8. Noordwijk – 's Gravendijck
9. Katwijk – 't Heen
10. Katwijk – Katwijkerbroek en Valkenburgseweg
11. Voorschoten – Dobbewijk
12. Leiden – Roomburg
13. Leiden – De Waard
14. Leiderdorp – De Baanderij
15. Zoeterwoude – Grote Polder
16. Kaag en Braassem – De Lasso Noord
17. Rijnwoude – Hoogewaard
18. Alphen aan den Rijn – Molenwetering
19. Rijnwoude – ITC-Terrein
20. Nieuwkoop – Bovenland
21. Nieuwkoop – De Olm

factsheets per terrein

Economische en Kwalitatieve Rapportage: Teylingen – Jagtlust

ligging

- Jagtlust ligt ten zuidwesten van Sassenheim. Het terrein grenst in het zuiden/oosten aan de A44. In het noordoosten ligt een woongebied van Sassenheim. In het noordwesten ligt het Ter Wegen park.

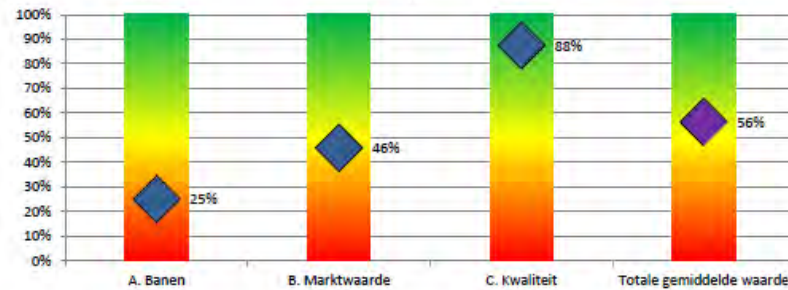
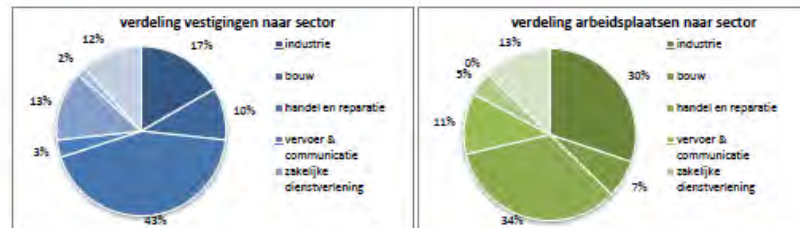


omvang

- Bedrijfsterrein Jagtlust is 28 hectare bruto, en 23 hectare netto. Er is geen ruimte meer uitteefbaar.

bijzonderheden

Jagtlust is een middelgroot modern gemengd bedrijfsterrein met verspreid over het terrein bedrijfswoningen en een gevarieerd aantal type functies.



Hierboven vindt u een overzicht van de score van het terrein op de drie hoofdindicatoren. De laatste kolom betreft de gemiddelde totale waarde van de drie hoofdindicatoren tezamen.



belang van bedrijventerreinen

De 21 onderzochte terreinen presteren als volgt:

arbeidsplaatsen



59.000 (2005)



+ 15%



68.000 (2012)

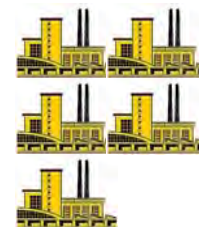
vestigingen



3.400 (2005)



+ 15%



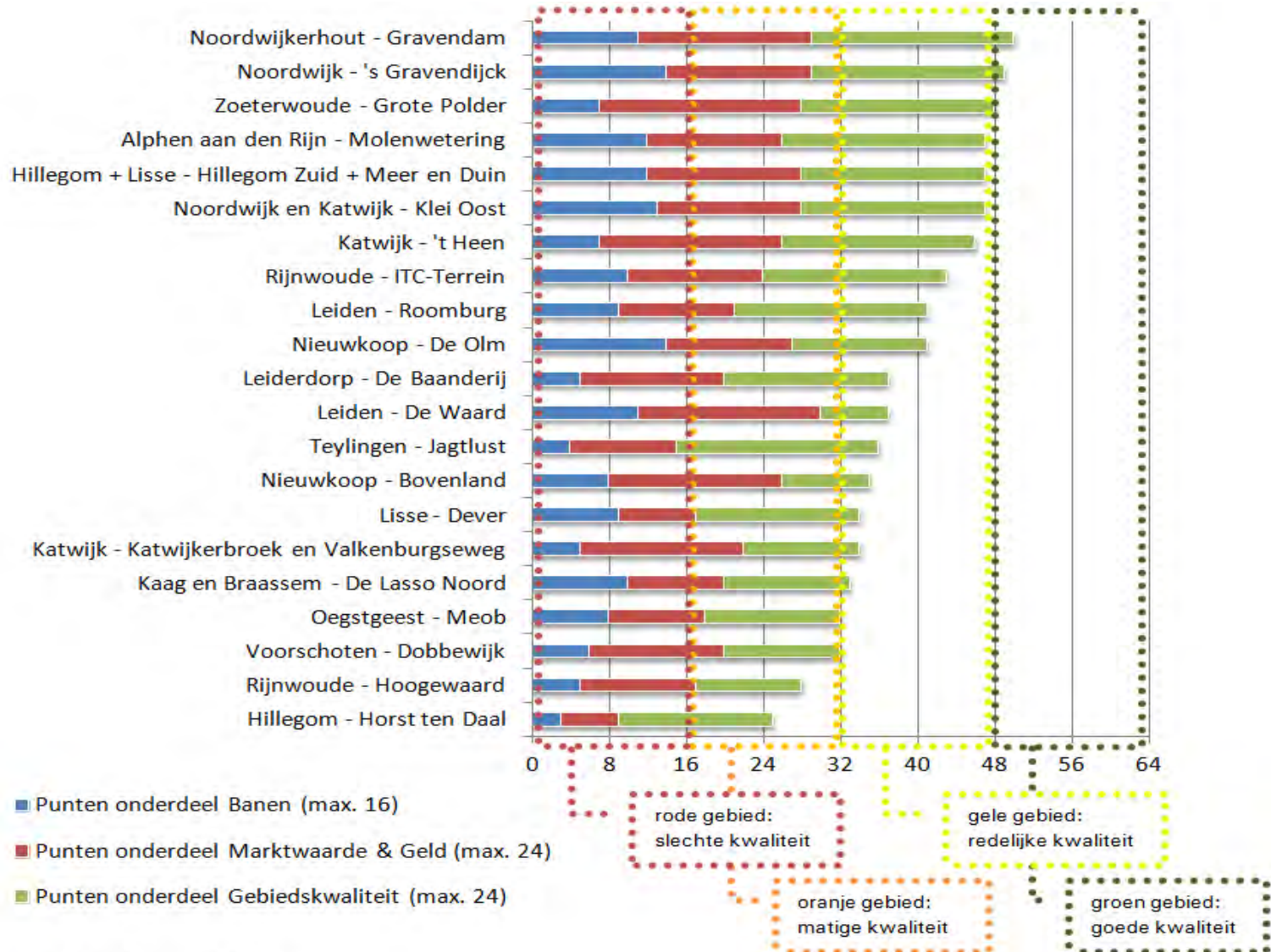
3.900 (2012)

toegevoegde waarde



2.100.000.000 euro

EER-terreinen scoren ruim voldoende: gemiddeld een 6,5



resultaten op hoofdlijn

- zeer goede kwaliteit: 3



- matige kwaliteit: 4



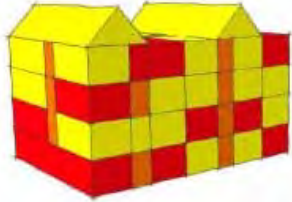
- redelijke/ goede kwaliteit: 14



- slechte kwaliteit: 0



grote terreinen scoren beter



- grotere diversiteit = minder kwetsbaar



- massa = voorzieningen
(schaalvoordelen)

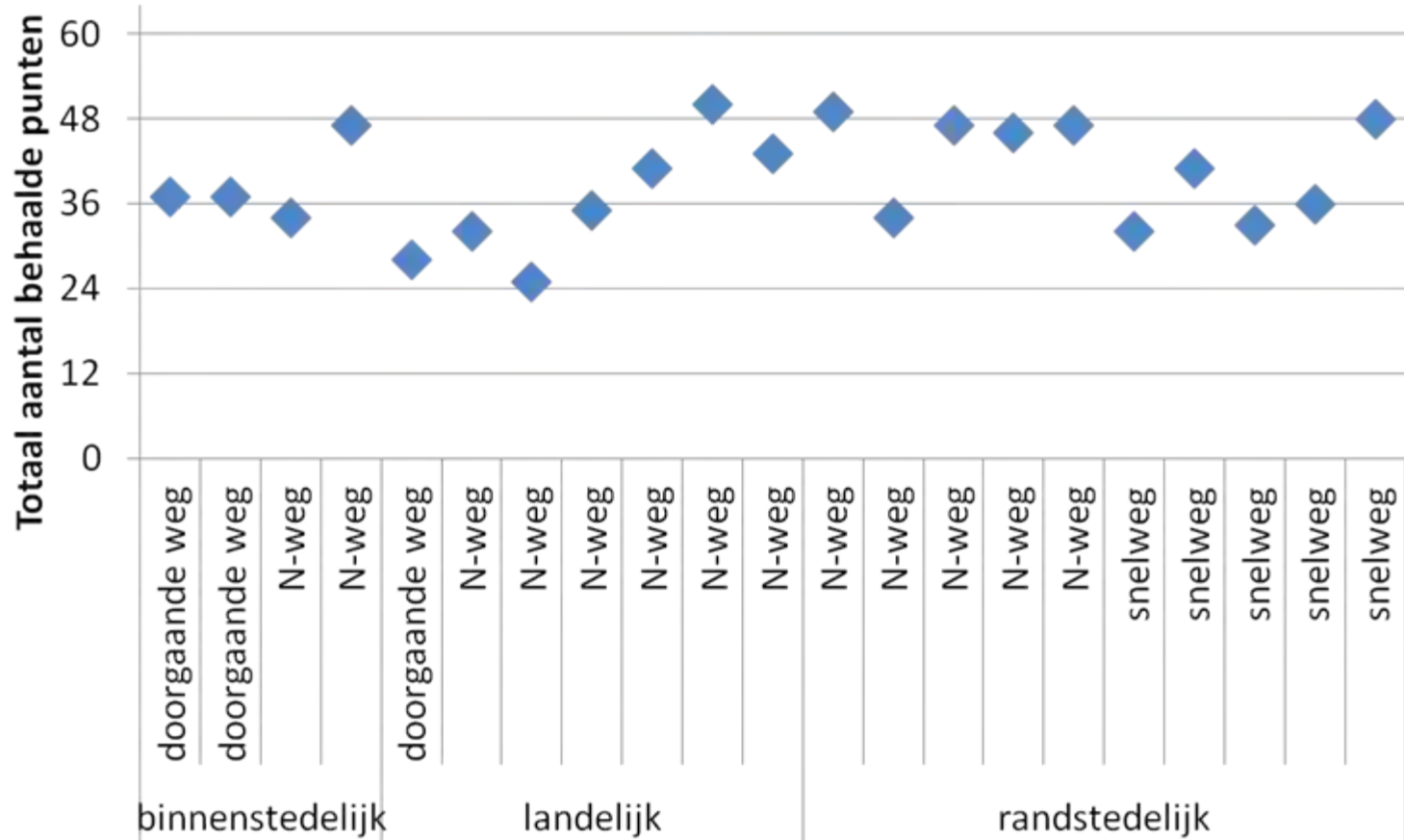


- grotere terreinen zijn beter bereikbaar



stec groep

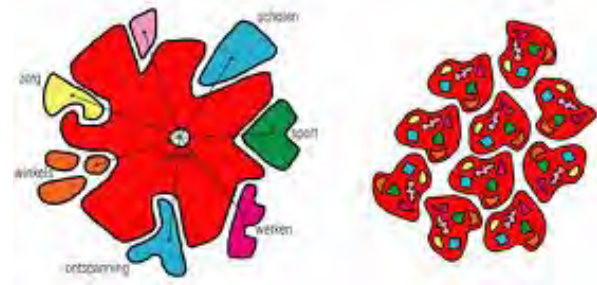
ligging is niet doorslaggevend, maar..



binnenstedelijke terreinen scoren!

- ondanks druk tot transformatie en matige uitstraling/
kwaliteit. Goede score door:

- ❖ functiemenging



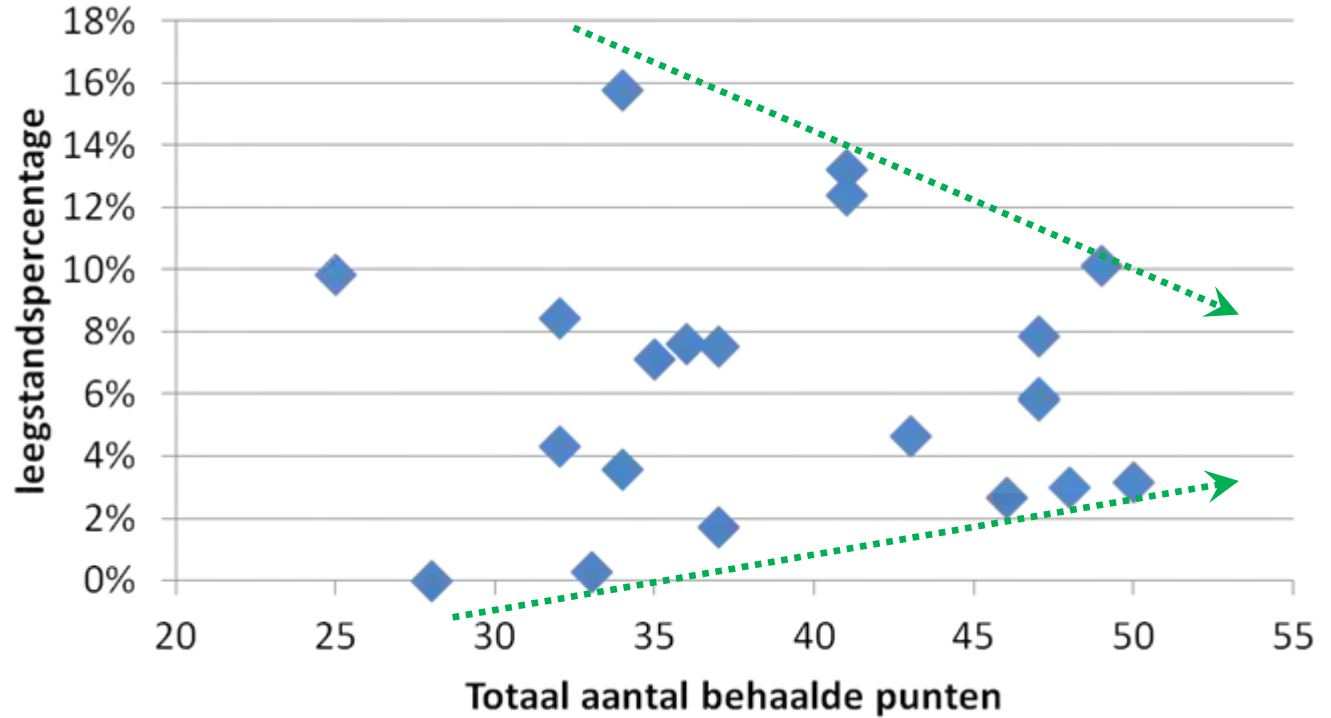
- ❖ ruimte voor vernieuwing (zzp'ers/ starters)



- ❖ Nabijheid belangrijk voor stadsbedrijven (schilder,
installatietechniek, loodgieter)



leegstand is gemiddeld 6%



goede terreinen hebben frictieleegestand



courante kleinschalige bedrijfsruimten



incourante kleinschalige bedrijfsruimten

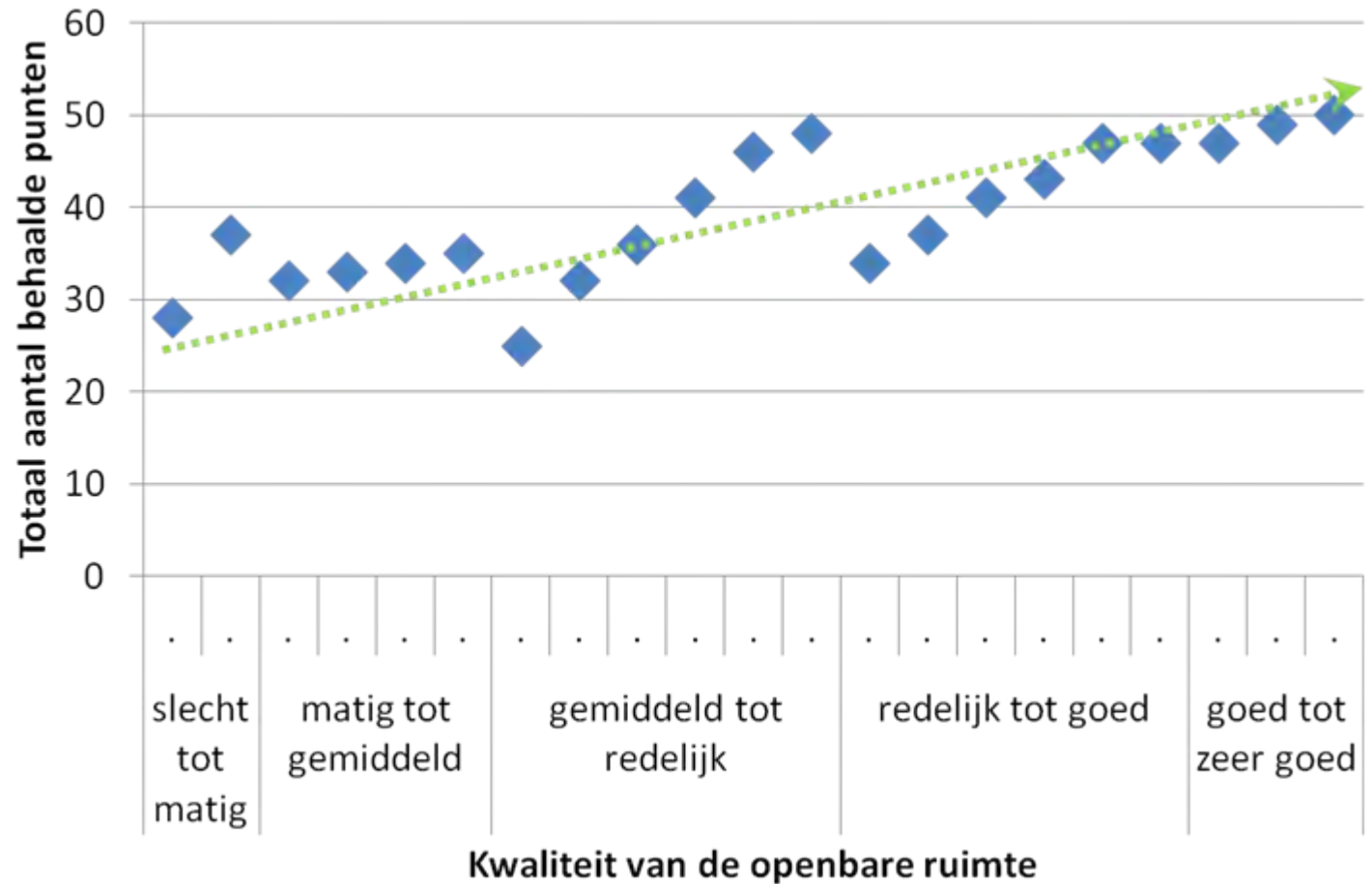


courant geschakelde units



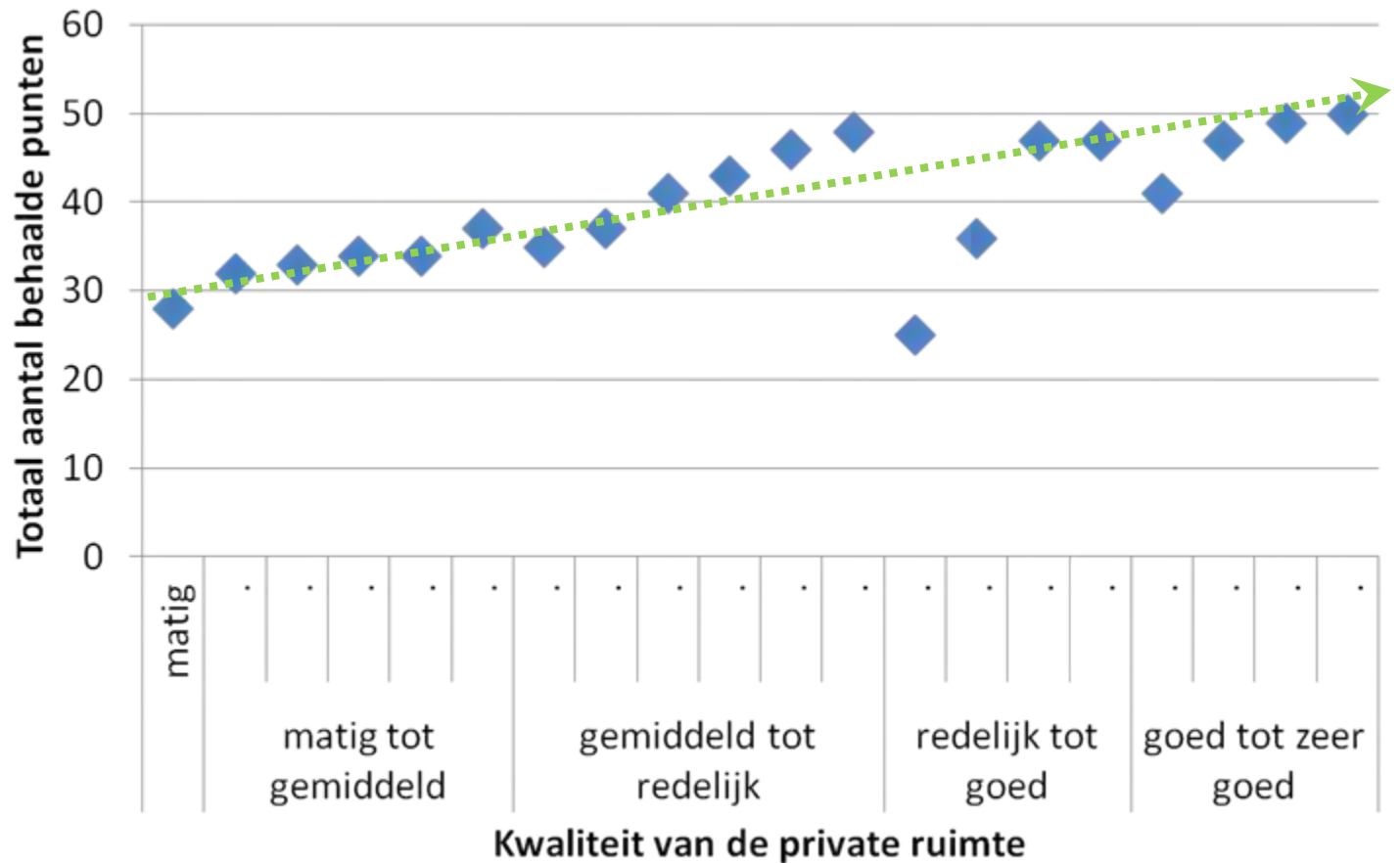
incourante geschakelde units

goede kwaliteit van de openbare ruimte
leidt tot hogere scores



stec groep

courant vastgoed met hoge kwaliteit
zorgt voor een hoger economisch effect



aanbevelingen (1)



- Stel economische 'sense of urgency' en toekomstwaarde van de terreinen centraal bij uw herstructurering



- Verleg uw huidige focus van de publieke ruimte naar het faciliteren en stimuleren van private acties



- Werk vanuit een bottom-up en 'maximaal privaat aanpak'



aanbevelingen (2)

- Koester uw binnenstedelijke bedrijventerreinen



- Faciliteer tweekoppigheid: zorg voor een sterke markt-afbakening tussen bestaand en nieuw te ontwikkelen terrein



VS



- wees realistisch, niet elk terrein hoeft een 10 te zijn!



Stelling 1

Herstructurering maakt de aanleg van
extra nieuwe bedrijventerreinen
overbodig

Stelling 2

Herstructurering van bedrijventerreinen is
geen taak voor de overheid

Vragen voor drie parallelle tafels

1. Hoe komen private partijen in beweging en welke voorwaarden en condities van de kant van de overheid zijn daarbij nodig?
2. Op welk bestuurlijk schaalniveau kan de herstructurering het beste georganiseerd worden: regionaal, subregionaal of lokaal?
3. Is er draagvlak voor het opstellen van een verkennende business case voor gezamenlijke publiek - private investeringen?

Samenstelling drie tafels

Tafel 1: Leidse regio

- Voorbeeld: Bedrijventerrein De Waard, Leiden
- Voorzitter: Rob Sturm
- Rapporteur: Ondernemer of bestuurder uit uw midden
- Schrijver: Sander Kanselaar

Tafel 2: Regio Alphen / Groene Hart

- Voorbeeld: ITC-terrein, Rijnwoude
- Voorzitter: Hans Stapper
- Rapporteur: Ondernemer of bestuurder uit uw midden
- Schrijver: Niels Portman

Tafel 3: Duin- en Bollenstreek

- Voorbeeld: Bedrijventerrein Katwijkerbroek / Valkenburgseweg, Katwijk
- Voorzitter: Evert-Jan de Kort
- Rapporteur: Ondernemer of bestuurder uit uw midden
- Schrijver: Robert v.d. Poel

Bijlage 3: TERUGKOPPELING UIT DE PARALLELE TAFELS

VRAAG 1: Hoe komen private partijen in beweging en welke voorwaarden en condities van de kant van de overheid zijn daarbij nodig?

Groep 1: Leidse regio	Groep 2: Regio Alphen / Groene Hart	Groep 3: Duin- en Bollenstreek
<ul style="list-style-type: none"> • Momentum zoeken voor overheid en bedrijven en dan snel schakelen • Kleine kerngroep kan momentum op gang brengen. • Gedeeld belang; win-win situaties zoeken • Ondernemer wil het liefst investeren op huidige kavel • Linken en luisteren: <ul style="list-style-type: none"> - bij elkaar brengen - accountmanagement - ondernemersvereniging 	<ul style="list-style-type: none"> • Gezamenlijke belang vaststellen • Meer mogelijk maken binnen het bestemmingsplan • Infrastructuur verbeteren 	<ul style="list-style-type: none"> • Overheid moet duidelijke kaders stellen en toekomstperspectief schetsen • Ondernemers moeten investeren en banken financieren • Private partijen willen langjarige zekerheid; geeft duidelijkheid • E.e.a. verschil wel per private partij

VRAAG 2: Op welk bestuurlijk schaalniveau kan de herstructurering het beste georganiseerd worden: regionaal, subregionaal of lokaal?

Groep 1: Leidse regio	Groep 2: Regio Alphen / Groene Hart	Groep 3: Duin- en Bollenstreek
<ul style="list-style-type: none"> • Herstructurering heel dicht bij ondernemers (<i>brengen</i>) • HMC-bedrijven: op (sub)regionaal niveau afspraken maken • Afstemmen beleid op subregionaal niveau; subregio moet handen ineen slaan • Ook overleg met ondernemers • Maatwerk / uitwerking op lokaal niveau • Inhoudelijke verdeling sectoren op bedrijventerreinen tot nu toe onvoldoende door geëxerceerd op regioniveau • Dit (...??) wordt sterker ervaren op subregionaal niveau 	<ul style="list-style-type: none"> • Lokaal of sub-regionaal: afhankelijk van de situatie • Subregio kan ook een Greenport zijn 	<ul style="list-style-type: none"> • Inrichten op regionaal niveau = economisch samenhangend gebied • Uitwerken op regionaal niveau

VRAAG 3: Is er draagvlak voor het opstellen van een verkennende businesscase voor gezamenlijke publiek-private investeringen?

Groep 1: Leidse regio	Groep 2: Regio Alphen / Groene Hart	Groep 3: Duin- en Bollenstreek
<ul style="list-style-type: none">• Houd het simpel; is ieders eigen verantwoordelijkheid• Reulier onderhoud is taak overheid	<ul style="list-style-type: none">• Basis is aanwezig• Soms op kavel-, soms op terreinniveau nodig	<ul style="list-style-type: none">• Neen, mits (<i>tenzij?</i>) er duidelijkheid gecreëerd is (zie vraag 1)

Bijlage 4

Actiepunten naar aanleiding van de Bestuursconferentie Kwaliteit Bedrijventerreinen Holland Rijnland 16 oktober 2013

1 Rapport STEC

Rapport agenderen voor PHO-EZ 6 nov.
Gemiddeld score van "6,5" is oké.
Niet aanpassen, op details na.

Actie: aanbevelingen bespreken Pilotteam 29-10
Actie: vaststellen of lopende herstructureringen aanpassen vereisen?
Actie: selectiever worden, niet alle BT willen aanpakken, prio bij meest kansrijke, niet per definitie de "slechtste"
Actie: insteken op werkgelegenheid, niet op beeldkwaliteit. Trends zullen blijven veranderen, aanpassen daaraan.

2 Herstructurering naast nieuwe terreinen

Overgrote meerderheid vindt dat naast herstructurering ook aanleg nieuwe terreinen nodig is. Planning start HBT laten afhangen van momentum. De druk moet hoog genoeg zijn!

Actie: programmering / prioriteiten opnieuw agenderen (eerst via AO-EZ)
Actie: Veenderveld 2
Actie: status MEOB

3 Rolverdeling publiek-privaat

Gemeenten willen taak om 1^e stap te zetten, niet loslaten.
Markt vraagt overheid op afstand te gaan staan en privaat initiatief te accommoderen (bestemming, souplesse, snelheid) en vooral: van onderop!). Markt meldt ook, dat ze het niet 100% alleen kunnen (beleid, ruimte, financiering)
Overheid moet wel visie hebben, maar geen dichtgetimmerd plan, dat daarna verdedigd gaat worden. Goed en betaalbaar plan is van P&P samen; in samenwerking ontwikkeld!
Meerderheid wethouders gelooft wel, dat beter georganiseerde samenwerking (convenant?) tussen P&P nodig is. Maar begin met een echt open gesprek, zodat bedrijven voelen dat ze echt input /invloed hebben. Prio dan bij vastgoedeigenaren.

Actie: check bij welke BT er sprake is van gedeeld belang publiek-privaat.
Actie: formuleer per BT de potentiële win-win(s)
Actie: organiseer de "gezamenlijkheid" onder de bedrijven (VvE, ondernemersvereniging, BiZ, accountmanagement, parkmanagement)
Actie: Het door vele partijen gebruikte begrip "samen" moet snel "SMART" worden gemaakt. "Samen" is ook risico dat niemand het oppakt of af kan maken.

4 Schaalniveau overheid m.b.t. HBT

De rolopvatting van de overheden laat zich anno 2014 als volgt typeren:
Lokaal: maatwerk-planvorming, beleid per BT, luisteren naar de markt
Subregio: afstemmen economie subregio, vertalen naar acties BT t/m cat. 3.2, netwerkorganisatie
Regio: moeilijke thema's zoals nieuwe terreinen, HMC¹ cat. 4.1 – 5, grote kavels

Actie: Bespreken van deze rolopvattingen in PHO 6 nov.
Actie: Conclusies trekken na afronding Kracht 15.

5 Businesscases, financiën & financiering

Wel convenanten en bindende schriftelijke afspraken voor realisatie HBT/NBT.
Geen zware PPS optuigen voor "kleine" dingen (?)

¹ Hoge milieu categorieën

Gemeenten wel bereid om te verkennen of zakelijke, private afspraken gemeentegrens-overschrijdend te maken zijn.

DB-lid J. uit den Boogaard concludeert in aanvulling op bovenstaande acties, dat een advies moet worden opgesteld over een mogelijke (sub-)regionale ontwikkelingsmaatschappij.

6 Overig

Actie: schuifruimte is nodig, wat een extra argument is om op zekere schaal nieuwe terrein(en) aan te leggen.