

Samenwerkingsverklaring

Herstructurering bedrijventerreinen provincie Utrecht

KvK Midden-Nederland, KvK Gooi-, Eem- en Flevoland en

NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

Inleiding

NV OMU, KvK Midden-Nederland en KvK Gooi-, Eem- en Flevoland hebben binnen het maatschappelijk krachtenveld van de provincie Utrecht elk hun eigen rol en positie om:

- de lokale en regionale economie te stimuleren:
- een goed en duurzaam vestigingsklimaat voor ondernemers te bevorderen.

Bijdragen leveren aan het opknappen en herstructureren van bedrijventerreinen is een belangrijke opgave voor beide organisaties. Voor de provincie Utrecht als geheel is er voor de komende jaren een enorme herstructureringsopgave. Om deze opgave te helpen realiseren willen beide partijen zich inzetten.

Iedere partij heeft hierbij een eigen rol en bijbehorende kennis en expertise in huis. In deze verklaring wordt aangegeven op welke aspecten en in welke vorm de organisaties gericht willen samenwerken.

De organisaties

A: KvK Midden-Nederland en KvK Gooi-, Eem- en Flevoland

Bedrijfshuisvesting is heel belangrijk voor grote én kleine ondernemers. Het is mede bepalend voor hun zakelijke succes. Ruimte is - zeker in Midden-Nederland - schaars en kostbaar. Mede door een minder sterke functiescheiding tussen werken en andere functies verandert de vraag naar typen bedrijfsruimten. Uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen is geen vanzelfsprekendheid meer. Laat staan de aanleg van nieuwe terreinen. De Kamers van Koophandel zetten zich in voor voldoende ruimte voor (groeierende) ondernemers. In eerste instantie betekent dat het opknappen van bedrijventerreinen en andere werkgebieden. Dat moet leegstand en verloedering tegengaan. Hierdoor ontstaan ook weer nieuwe kansen, bijvoorbeeld door betere benutting van de bestaande ruimte. Ook zetten we ons in voor duurzame ontwikkeling bijvoorbeeld door intensivering van ruimtegebruik, hergebruik van vrijkomende ruimte, functiemenging, binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en duurzame energie.

In de zomer van 2012 heeft de KvK Midden-Nederland het rapport "Perspectieven voor de Vastgoedmarkt" gepresenteerd met hieraan gekoppeld een vastgoedagenda. De afspraken - die in deze verklaring van OMU en KvK's worden gemaakt - zijn een eerste stap voor de realisatie van diverse maatregelen uit deze agenda.

Voor ons is het essentieel om de wensen van ondernemers te kennen. Daarom doen wij regelmatig onderzoek naar bedrijfshuisvesting. Hiermee stellen wij bestuurders, ontwikkelaars en vastgoedeigenaren in staat met elkaar en afzonderlijk de juiste beslissingen te nemen om een optimaal en duurzaam gebruik van ruimte te bewerkstelligen.

In het verleden hebben we meerdere malen onderzoek gedaan onder ondernemers naar hun huidige- en toekomstige huisvestingssituatie, onder andere in Rivierenland, Alblasserwaard Vijfheerenlanden, Bunnik, Utrechtse Heuvelrug, IJsselstein, Zeist, etc.. Dit onderzoek heet 'Bedrijven Onder Dak (BOD)'. Momenteel loopt dit onderzoek voor het Stedelijk gebied Utrecht (De Bilt, Houten, Nieuwegein, Utrecht en Vianen), waarbij de data voor de gemeenten IJsselstein, Zeist, Bunnik en Stichtse Vecht in het rapport worden geïntegreerd.

De KvK Midden-Nederland heeft vastgesteld dat ze zich in 2012 in wil zetten voor het aanjagen van processen voor herstructurering van de volgende terreinen:

Lage Weide & Overvecht (Utrecht), Zeist West/Fornhese (Zeist), Merwedeweg/Keulsche Vaart (Breukelen) en Maarsbergen (Utrechtse Heuvelrug).

Op basis van de enquêteresultaten analyseert de KvK de huidige en gewenste huisvestingssituatie van bedrijven. Hierop formuleren wij kwalitatieve en kwantitatieve ruimtebehoeften en verbeterpunten voor de betreffende gemeente of het bedrijventerrein.

In de regio Amersfoort heeft de KvK in 2011 een Ruimtebehoefte-monitor laten uitvoeren. Hieruit komen diverse terreinen naar voren die kansrijk zijn voor herstructurering. Gezamenlijk met de gemeenten uit de regio Amersfoort zet KvK Gooi-, Eem- en Flevoland hierop in. Hierbij denken we voorlopig (2012) aan:

De Noordschil (Baarn), De Kronkels (Bunschoten), Kop van Isselt, Isselt en Stationsomgeving op De Hoef Zuidwest (Amersfoort) en Parallelweg West (Woudenberg).

Voor de KvK's is een belangrijk uitgangspunt dat herstructureren samen met ondernemers en aansluitend op hun behoeften wordt vormgegeven. Ook willen we de organisatiegraad van ondernemers op bedrijventerreinen vergroten, om de kwaliteit van bestaande werklocaties te verhogen. Daarbij is onze intentie om het gebruik van ruimte en aanbod op bedrijventerreinen ook structureel inzichtelijk te maken.

In dit kader zijn we nauw betrokken geweest (medeondertekenaar voor het BRU gebied en Eemland) bij de totstandkoming van de regionale convenanten Bedrijventerreinen, zowel bij het opstellen als bij de monitoring.

B: NV OMU

De Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht heeft als taakstelling om voor het jaar 2022 minimaal 50 hectaren verouderde private bedrijfslocaties te herstructureren. Binnen de provincie Utrecht worden de bedrijventerreinen en bedrijfslocaties door OMU geselecteerd, in eerste instantie in samenspraak met de gemeente, de ondernemersvereniging en uiteraard de vastgoedeigenaren.

NV OMU heeft organiserend vermogen om belanghebbenden aan tafel te krijgen en te laten participeren in het proces en de uitvoering. Hierdoor kunnen projecten opgepakt worden die de "markt" niet zelfstandig oppakt, bijvoorbeeld door een te hoog risicoprofiel of onrendabele top. Hiervan zijn er vele: de NV OMU krijgt een groot aantal te herontwikkelen bedrijfslocaties aangeboden. Om de reden van beperkte capaciteit van NV OMU vindt altijd een selectie van projecten plaats. Hierbij wordt onder meer gelet op de mate van veroudering, de oppervlakte van de kavels, de economische potentie en de verwachte doorlooptijd. Bij de selectie van projecten door NV OMU en bij marktconsultaties vormt de kennis en expertise van de KvK een welkome aanvulling en uitstekende basis voor samenwerking.

Voor 2012 heeft OMU vanuit de regionale convenanten die gemeenten recent afgesloten hebben al 22 bedrijventerreinen aangeboden gekregen voor de herstructureringsoperatie¹. Hiervan zijn in het voorjaar van 2012 de eerste acht geselecteerd om direct mee te starten. In de loop van het jaar 2012 en daarna worden de overige terreinen verder geprioriteerd.

De acht bedrijventerreinen zijn (juli 2012) : De Ronde Venen, Mijdrecht; Woerden, Middelland; Amersfoort, Isselt; Baarn, Noordschil; Vianen, de Biezen-de Hagen; Utrecht, Lage Weide; Utrecht, Cartesiusweg; Veenendaal, de Compagnie.

Daarnaast staan bedrijventerrein Overvecht (Utrecht) en de Liesbosch (Nieuwegein) op de reservelijst, indien blijkt dat hier voldoende urgentie en mogelijkheden zijn.

In enkele gevallen komen herontwikkelingen van verouderde bedrijfslocaties spontaan tot stand zonder dat inzet vanuit overheden of ontwikkelingsmaatschappijen noodzakelijk is. Deze projecten komen meestal tot stand op initiatief van de gevestigde ondernemers of projectontwikkelaars. Deze ontwikkelingen blijven echter vaak onderbelicht in de bredere omgeving en leiden slechts beperkt tot nieuwe initiatieven in de omgeving. Het naar buiten brengen van alle (spontane en geregisseerde) initiatieven in een gebied versterkt het draagvlak en daarmee de ontwikkelingspotentie van het gehele gebied.

Krachten verenigd

Zowel de KvK als NV OMU hebben er in het kader van hun doelstellingen baat bij dat alle initiatieven die tot herontwikkeling van bedrijfslocaties leiden bekend worden bij een groot deel van de ondernemers op het bedrijventerrein. Kennisopbouw en kennisverspreiding is een belangrijke taak voor beide organisaties.

De doelstellingen van beide organisaties en de taakuitvoering (bijvoorbeeld de aanjaagfunctie) leiden ertoe dat op het vlak van de herstructurering van bedrijventerreinen een samenwerking vanzelfsprekend lijkt.

Hierbij opereert de KvK via inventarisaties en communicatie regiobreed en zelfs regio-overstijgend; de OMU werkt overwegend locatie- en gebiedsgericht. NV OMU is met name sterk in het opstellen van plannen en uitwerkingen voor de fysieke aanpak van kavels en deelgebieden. Ook kan zij hierin financieel participeren. De KvK draagt bij aan het inventariseren van behoeften en wensen van ondernemingen in de regio en kan daarmee bijdragen aan het opstellen van programma's voor diverse gebiedsontwikkelingen en verwerven van draagvlak voor plannen.

Door een samenwerking van beide organisaties worden de kennis en kunde gecombineerd en ingebracht ten behoeve van de herstructurering van bedrijventerreinen in de provincie Utrecht.

Afspraken

Partijen willen graag op vrijwillige basis samenwerken bij de herstructurering en doen dat op de volgende onderdelen:

1. Kennisontwikkeling: Beide partijen ontsluiten kennis van vastgoed op werklocaties, als monitor voor huidig gebruik, bestemming en eventuele leegstand. Hiervoor gaan partijen onder andere het systeem van Ilocator nader onderzoeken. Indien blijkt dat dit systeem inderdaad tot meerwaarde leidt, dan behoort gezamenlijke adoptie en promotie tot de mogelijkheden.
2. Initiatiefase: Ondernemers op bedrijventerreinen moeten geïnformeerd worden over een op handen zijnde herstructurering. Partijen stemmen af hoe gecommuniceerd wordt met groepen ondernemers (en overheden) en op welke projecten (deellocaties) er (wel of niet) ingezet wordt.

¹ In de bijlage treft u de volledige lijst van de 22 bedrijventerreinen aan.

Voor het opstellen van programma's voor de locaties en deelgebieden die aangewezen zijn voor herstructurering wordt gebruik gemaakt van wederzijdse kennis en expertise. Resultaten van enquêtes worden beschikbaar gesteld en/of aangevuld. Cruciaal is dat bij de ontwikkeling van programma's en concepten aangesloten wordt bij de behoefte vanuit de markt.

3. Planvormingsfase: OMU stelt met gemeente, ondernemers en marktpartijen plannen op en de KvK treedt gedurende de ontwerpfasen op als klankbord en adviseur. Tevens ondersteunt de KvK bij het creëren van draagvlak voor de plannen van geselecteerde bedrijventerreinen. Een eerste voorbeeld hiervan is het **bedrijventerrein Mijdrecht**, waarvoor in september 2012 een overeenkomst is getekend met gemeente, NV OMU, ondernemersvereniging en de KvK.

Daarbovenop kan de KvK haar methode "ruimtelijke projectenversneller" inzetten (zoals recent succesvol toegepast bij IJsseloordterrein in Montfoort). Dit geldt met name voor stroperige of vastgelopen samenwerkingsprojecten tussen ondernemers en overheden.

4. Realisatiefase: OMU investeert financieel in de uitvoering van de projecten voor zover deze aan haar vastgestelde participatiecriteria voldoen en de KvK ondersteunt de communicatie omtrent de uitvoering van de plannen en de bereikte resultaten.
5. Beheerfase: De KvK speelt een aanjagende en informerende rol bij de tot standkoming van parkmanagement en KVO. Een goed beheer draagt bij aan duurzame kwaliteit van het bedrijventerrein.
6. Communicatie: Partijen communiceren extern over dit partnership en lopende projecten en dit wordt meegenomen in alle relevante uitingen, bijvoorbeeld publicaties, website, nieuwsbrieven etc. Een voorbeeld hiervan is de publicatie "Investeringsinbedrijfspanen", zoals voor Utrecht West opgesteld door de KvK. Partijen initiëren een bredere verspreiding van deze publicatie. Hiervoor is een gezamenlijk initiatief gestart.
7. Partijen spreken af elkaar per kwartaal te informeren over de voortgang en op handen zijnde projecten en activiteiten.

Dit samenwerkingsverband wordt tot nader order op vrijwillige basis ten uitvoer gebracht en partijen zijn overeengekomen geen afspraken op te stellen voor aard en hoeveelheid van inzet van middelen en menskracht. Elke partij stelt voor eigen rekening en risico menskracht beschikbaar. Minstens eenmaal per jaar herzien partijen deze samenwerkingverklaring.

Ondertekend op 6 november 2012 te Utrecht
door:

Kamer van Koophandel Midden-Nederland

J. Docter

Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland

T. Voortman

NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht

R. Gordon

Potentiele bedrijventerreinen voor herstructurering provincie Utrecht, stand 2012

Gemeente	Bedrijventerrein
Regio Zuidoost	
Rhenen	Remmerden
Utrechtse Heuvelrug	Amerongen Maarsbergen Maarn
Veenendaal	Ambacht Nijverkamp Factorij/Vendel De Compagnie
Wijk bij Duurstede	Het Koelhuis Bedrijventerrein Cothen
Regio Utrecht	
Vianen	De Hagen/De Biezen
Utrecht	Overvecht Cartesiusweg Lage Weide
De Bilt	Maartensdijk
Regio Amersfoort	
Woudenberg	Parallelweg
Amersfoort	De Hoef Isselt
Baarn	Noordschil
Bunschoten	De Kronkels
Regio West	
Ronde Venen	Mijdrecht
Woerden	Middelland noord