

Praktijkinfo

Herstructurering bedrijventerreinen

Nummer: 1 Datum: maart 2010



Provincies stellen momenteel programma's op voor de herstructurering van bedrijventerreinen. Daarvoor krijgen zij geld van de rijksoverheid, op voorwaarde dat het *regionale bedrijfsleven bij de plannen wordt betrokken*.

Het is dus van belang goed vinger aan de pols te houden en te zorgen dat de belangen van eigenaren/gebruikers goed worden bediend. Om regionale organisaties daarbij van dienst te zijn, heeft MKB-Nederland in deze Praktijkinfo de belangrijkste regionale uitgangspunten en randvoorwaarden op een rij gezet.

[Aanleiding](#)

Pagina >> 2

[Inzet bij herstructurering](#)

Pagina >> 3

[Uitgangspunten herstructurering](#)

Pagina >> 4

[Randvoorwaarden](#)

Pagina >> 9

Aanleiding

Voor 2013 moeten provincies en gemeenten 6.500 hectare aan verouderde bedrijventerreinen hebben opgeknapt. Een megaklus, waarvan de kosten worden geraamd op zo'n 6,3 miljard euro. Het Rijk heeft toegezegd hier maximaal 400 miljoen euro aan mee te betalen. Provincies krijgen al direct 107 miljoen euro overgeboekt. Voorwaarde is dat het regionale bedrijfsleven bij de plannen wordt betrokken. Na deze inhaalslag betaalt het rijk niet meer mee.

De afspraken tussen landelijke en lagere overheden zijn onderdeel van het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 dat de rijksoverheid (de ministeries van economische zaken en ruimtelijke ordening) en provincies en gemeenten (bij monde van hun koepels IPO en VNG) in november 2009 samen sloten. In totaal moet de komende tien jaar 16.000 hectare aan bedrijventerreinen zijn geherstructureerd. Het convenant is weer een voortvloeisel uit het advies van de Commissie Noordanus. Deze door het ministerie van economische zaken ingestelde taskforce rapporteerde eind 2008 over een snelle aanpak van verouderde bedrijventerreinen ("Kansen voor kwaliteit – Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen"). De minister vroeg om een oplossing voor het probleem van de versnippering, verrommeling en stagnatie van de herontwikkeling van bedrijventerreinen.

Noordanus pleit in zijn advies voor een tweesporenaanpak. Op de lange termijn een onroerend goedmarkt met een grote betrokkenheid van het bedrijfsleven en op de korte termijn een inhaalslag.

In tabel 1 is een indicatie opgenomen per provincie van de omvang van de tot 2013 aan te pakken terreinen en de verdeling van de middelen van het rijk.

Tabel 1 : Herstructureringsopgave en gedecentraliseerde rijksmiddelen per provincie

Provincie	Indicatie (in ha) te herstructureren bedrijventerreinen ¹	Te decentraliseren rijksmiddelen in miljoenen euro ²
Drenthe	460	4,60
Flevoland	230	4,00
Friesland	350	5,20
Gelderland	1.900	12,60
Groningen	1.370	4,60
Limburg	1.250	11,40
Noord-Brabant	3.010	20,30
Noord-Holland	2.080	13,50
Overijssel	1.140	9,60
Utrecht	870	5,00
Zeeland	880	3,90
Zuid-Holland	2.260	12,90
Totaal	15.800	107,60

¹ Bron: "Kansen voor kwaliteit" (advies Taskforce Noordanus), blz. 59-60, figuur 2; aantal ha verouderde bedrijventerreinen per provincie, vermenigvuldigd met 0,49 om uit te komen op totaal van 15.800.

² Bron: 'Convenant bedrijventerreinen 2010-2020', blz. 18, Bijlage 3

Inzet bij herstructurering

Het bedrijfsleven heeft een aantal uitgangspunten voor de herstructurering opgesteld, die samengevat vooral neerkomen op directe betrokkenheid bij het bepalen van nut en noodzaak en concrete invulling van de herstructurering. Ook zijn een aantal randvoorwaarden van belang, omdat herstructurering niet mag leiden tot een verbod op nieuwe bedrijvenlocaties en een verdringing van maakbedrijven door woningbouw en door bedrijven uit milieucategorieën 1 en 2.



Uitgangspunten

1. Provinciaal herstructureringsprogramma alleen in overleg met regionale bedrijfsleven
2. Herstructurering van locatie alleen in samenspraak met eigenaren en gebruikers
3. Regionale coördinatie provincies
4. Eerst economische en maatschappelijke waarde bepalen (EER), voordat vergaande plannen of zelfs transformatie naar woningen wordt overwogen.
5. Vooraf totaalplaatje financiering herstructurering
6. Wegbestemmen bedrijven alleen met volledige compensatie
7. Snelle besluitvorming en uitvoering

Randvoorwaarden

1. Nieuwe bedrijventerreinen blijven noodzakelijk
2. Gemeenten moeten blijven investeren in de openbare ruimte bij bestaande bedrijventerreinen om veroudering tegen te gaan
3. Openbare ruimte en infrastructuur is verantwoordelijkheid overheid
4. Versterking van parkmanagement is wenselijk
5. Noodzaak ijzeren voorraad
6. Indien nodig exclusieve (delen van) terreinen voor categorie 3 en hoger reserveren.
7. Houd rekening met natte infrastructuur i.v.m. op- en overslag
8. 'Verzakelijking' heeft nog veel haken en ogen
9. Uitgifte van grond in erfpacht kent veel risico's
10. Duurzaamheidsverplichtingen niet verder dan Bouwbesluit en Activiteitenbesluit

Uitgangspunten voor herstructurering

1. Provinciaal herstructureringsprogramma: alleen in overleg met regionale bedrijfsleven

In het convenant dat rijk, provincies en gemeenten op 27 november 2009 af hebben gesproken, staat dat het regionale bedrijfsleven moet worden betrokken bij het opstellen van de provinciale herstructureringsprogramma's (zie ook punt e in de opsomming hieronder van minimale onderdelen van provinciale herstructureringsprogramma's). In Zuid-Holland is daar goed gevolg aan gegeven. Daar sloten op 28 januari jl. provincies, gemeenten in Zuid-Holland, bedrijfsleven (MKB Zuid-Holland, VNO-NCW West en KvK) en de milieufederatie een convenant af. De overeenkomst behelst afspraken over voldoende (milieu)ruimte voor bedrijven, optimaal ruimtegebruik, goede bereikbaarheid, kwaliteit en inpassing, energie- en waterbesparing en duurzaam bouwen.

[Minimale onderdelen provinciale herstructureringsprogramma's¹](#)

- a. De herstructureringsopgave (uitgesplitst in hectares te herprofilen of (zwaar) te revitaliseren), de locaties die aangepakt gaan worden tot en met 2013, de daarmee te realiseren output in ha's en de jaarlijkse fasering.
- b. Een toelichting hoe bij de prioritering van projecten, goed lopende regionaal samenwerkende regio's zijn beloond.
- c. Een indicatief overzicht van de geschatte kosten en de financieringsopzet (opbrengsten, inverdieneffecten, grondprijnsbeleid, regionale verevening, overheidsbijdragen (gemeenten en provincies) en eventuele bijdragen derden.
- d. Een toelichting op hoe niet-vrijblijvende regionale samenwerking vorm wordt gegeven. Deze regionale samenwerking heeft betrekking op de aanleg van zowel nieuwe terreinen als de herstructurering van verouderde terreinen.
- e. Een toelichting op de wijze waarop regio's en maatschappelijke belangenorganisaties (waaronder het bedrijfsleven) betrokken zijn bij de inhoud van het provinciale herstructureringsprogramma's.
- f. Provincies nemen in de provinciale herstructureringsprogramma's een overzicht op van de overheidsmiddelen die worden ingezet voor de herstructureringsopgave, inclusief de rijks- en provinciale bijdragen die worden verkregen uit de regelingen voor bodemsanering, Grote Stedenbeleid, budget Nota Ruimte en Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). Ook wordt vermeld de hectares die daarmee worden gerealiseerd voor zover het herstructurering van bedrijventerreinen betreft.
- g. Een toelichting op de wijze waarop duurzaam beheer en onderhoud op de te herstructureren locaties wordt geborgd.
- h. Een toelichting hoe de uitvoering van de herstructureringsopgave wordt vormgegeven.

2. Herstructurering van locatie alleen in samenspraak met eigenaren en gebruikers

In het convenant van Zuid-Holland is afgesproken dat de herstructureringsplannen worden afgestemd met de gevestigde bedrijven om gezamenlijk keuzes te kunnen maken. Wanneer het aankomt op de herstructurering van specifieke bedrijvenlocaties dan moeten natuurlijk de betrokken eigenaren en gebruikers van de panden worden betrokken bij het beantwoorden van o.a. de vragen: Wat is de mate van veroudering? (zie tabel 2) en wat zijn de eventuele herstructureringswensen, lopend van de relatief voordelige facelift tot de zeer dure herprofilering en transformatie? (zie tabel 3)

Tabel 2: Elementen om kwaliteit bestaande aanbod te toetsen (indicatief)³Elementen genoemd in Convenant bedrijventerreinen (= overheid)

- Past de uitstraling van het terrein bij de bedrijven die op het terrein gevestigd zijn?
- Zijn het terrein en alle individuele kavels goed ontsloten?
- Past het terrein bij de omgeving waarin het ligt?
- Is er sprake van conflicten met andere functies (natuur, ecologie, wonen)?
- Past de bruto-nettoverhouding bij de gewenste uitstraling?
- Zijn er milieubeperkingen op het terrein?
- Is het beheer op het terrein goed geregeld?
- Zijn er onrendabele kavels op het terrein?
- Is de bebouwingsgraad in verhouding met de gewenste uitstraling?

Eigenaren en gebruikers zijn waarschijnlijk deels op geheel andere elementen gefocust zoals:

- Is de functionaliteit van de kavels goed?
- Zijn er voldoende uitbreidingsmogelijkheden op de kavels?
- Zorgt de gemeente voor actuele bestemmingsplannen op bedrijventerrein?
- Zorgt de gemeente voor een stabiel omgevingsklimaat?
Toelichting: jarenlange vage plannen in de buurt van het bedrijventerrein die het voortbestaan van het bedrijventerrein bedreigen (zoals geplande woningbouw) zorgen voor een lage investeringsbereidheid bij de gevestigde ondernemers.
- Zorgt de gemeente voor onderhoud wegen en openbaar groen?
- Is de bereikbaarheid van en naar het bedrijventerrein goed?

3. Regionale coördinatie provincies

In het convenant tussen rijk, provincies en gemeenten is afgesproken dat provincies de regierol hebben, dat gemeenten regionaal moeten samenwerken en dat de provincies hierop moeten toezien en zo nodig moeten ingrijpen. De regionale coördinatie van het bedrijventerreinenbeleid, woningbouwplannen (zover het de bedrijventerreinen raakt) en bereikbaarheid is cruciaal. Provinciale regie zorgt dat naburige gemeenten gezamenlijk bepaalde ruimteproblemen oplossen. In de praktijk blijkt bijvoorbeeld dat er te veel kantorenlocaties zijn, maar tekorten aan locaties voor bedrijven in

³ Bron: 'Kansen voor kwaliteit' (advies Taskforce Noordanus), blz. 126-127, Bijlage 4a.

categorie 3 en hoger (niemand wil maakbedrijven). In het convenant is daarom afgesproken dat in de regionale planning voor voldoende segmentering moet worden gezorgd.

Tabel 3: Typen herstructurering

Facelift	Grote opknapbeurt en wordt toegepast indien sprake is van fysieke veroudering van openbare ruimte en gebouwen.
Revitalisering	De bestaande economische functie (bedrijventerrein) blijft gehandhaafd. Er is sprake van (dreigende) leegstand en achteruitgang van het terrein. Forse ingrepen zijn nodig om de kwaliteiten van de locatie te verbeteren: aanpak van infrastructuur, openbare en private ruimte
Zware revitalisering	Op delen van terreinen sprake van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/herinrichting van (nieuwe) infrastructuur maakt veelal onderdeel uit van dit proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De huidige werkfunctie van het terrein, met reguliere bedrijfsruimtes, blijft behouden.
Herprofilering	Zware vorm van revitalisering die leidt tot functiewijziging, waarbij echter wel sprake is van behoud van de werkfunctie. Een alternatieve invulling met hogere grondprijzen is mogelijk. De locatie krijgt een nieuwe werkfunctie bijvoorbeeld kantoren of detailhandel. Dit vraagt veelal om (gedeeltelijke) sloop van panden en aanpassing van de infrastructuur
Transformatie	In tegenstelling tot herprofilering wordt het terrein aan de voorraad onttrokken en worden nieuwe, niet-economische functies op de locatie gevestigd zoals m.n. woningbouw

4. Voordat vergaande plannen of zelfs transformatie naar woningen wordt overwogen: eerst economische en maatschappelijke waarde bepalen (EER).

In het convenant dat in Zuid Holland tussen decentrale overheden en bedrijfsleven is o.a. afgesproken dat de Economische Effect Rapportage (EER) wordt toegepast om herstructureringsplannen te beoordelen op economische en sociaal maatschappelijke effecten. De economische waarde van bestaande bedrijventerreinen – ook die verouderd lijken – is vaak hoger dan gedacht. De EER maakt dat beter inzichtelijk.

Wat is een EER?⁴

Een Economische Effect Rapportage (EER) biedt inzicht in de maatschappelijke en economische waarde van een bedrijventerrein en andersoortige bedrijfslocatie. Er wordt o.a. onderzoek gedaan naar: aantal en type bedrijven (startende ondernemers, gemiddelde vestigingsduur bedrijven, ontwikkeling winstgevendheid, aandeel kapitaalsintensieve bedrijven); duurzaamheid / ruimtegebruik (mate van schaarse type terrein, leegstand, ruimteproductiviteit, mogelijkheden tot betere benutting ruimte overeenkomstig de SER-ladder); sociaal-maatschappelijke waarde van het terrein (verbondenheid regio, leerlingwerkplaatsen, organisatiegraad bedrijven, BIZ); werkgelegenheid op het terrein (laag- en hoogopgeleiden, jonge en oudere werknemers, aandeel van het terrein in de totale werkgelegenheid van een gemeente, groei werkgelegenheid, afgeleide werkgelegenheid).

De EER is een handzaam planologisch instrument, gebaseerd op het bestaande rekenmodel voor lokale en regionale bedrijventerreinen. Anders dan het MKBA Duurzame bedrijventerreinen brengt het geen hoge kosten met zich mee. De EER biedt inzicht in de 'economische effecten' van ruimtelijke plannen voor de lokale economie, met als doel: een betere planologische afweging als het gaat om bedrijventerreinen en andersoortige bedrijfslocaties. Daarnaast wordt ingegaan op de maatschappelijke betekenis van de locaties. Het is een pragmatisch handvat voor provinciale en gemeentelijke ambtenaren van economische zaken en ruimtelijke ordening om te komen tot maximale economische benutting van de schaarse (bedrijfs)ruimte en duurzaam ruimtegebruik. Ook kan het worden gebruikt als instrument bij herstructurering van bedrijventerreinen. Het biedt een afwegingskader om de infrastructuur en openbare ruimte te verbeteren, het ruimtegebruik te verhogen en de relatie tussen de kosten en ruimteproductiviteit en -kwaliteit.

5. Vooraf totaalplaatje financiering herstructurering

Aan herstructureringsplannen kan pas worden begonnen als duidelijk is dat er voldoende geld is voor die plannen en er geen open einden zijn. In tabel 4 zijn de indicatieve bedragen voor herstructurering opgenomen.

Tabel 4: Investeringsraming van herstructurering⁵

Facelift	75.000 euro per hectare
Revitalisering	230.000 euro per hectare
Zware revitalisering	1.400.000 euro per hectare
Herprofilering	1.400.000 euro per hectare

⁴ Bron: Kosten-batenanalyse van bedrijventerreinen: EER, Saskia Vogelaar/Marie-Claire van Doremalen (KvK R'dam).

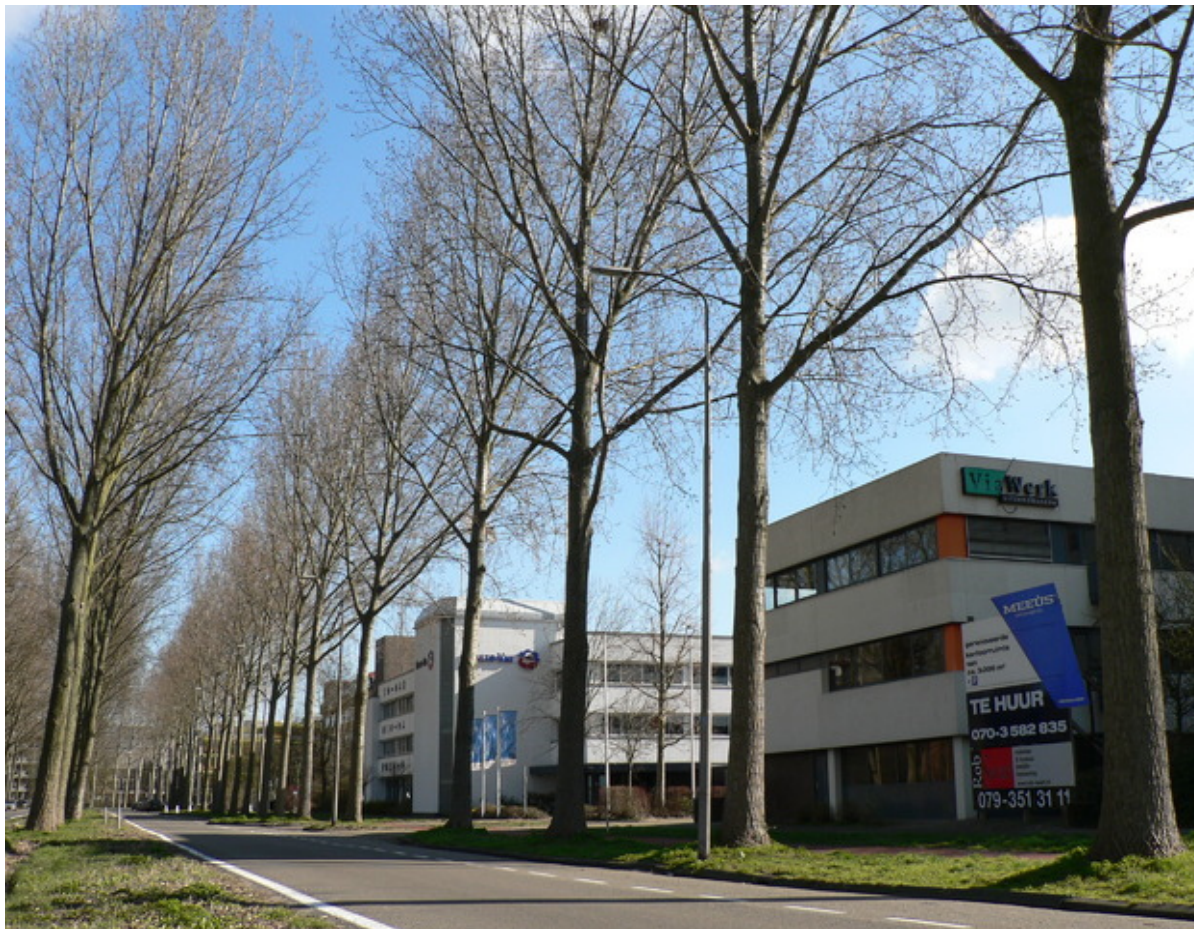
⁵ Bron: 'Kansen voor kwaliteit' (advies Taskforce Noordanus), blz. 60.

6. Wegbestemmen bedrijven: alleen met volledige compensatie

Aan herstructurerings- en transformatieplannen waar bedrijven worden wegbestemd, zonder dat daarvoor een compensatie is (zowel financieel als in de vorm van een geschikte alternatieve locatie) werkt het gezamenlijk bedrijfsleven niet mee.

7. Snelle besluitvorming en uitvoering

Inherent aan nieuwe plannen is dat er enige tijd onzekerheid is. Dat snappen ondernemers ook, maar deze willen binnen redelijke tijd wel duidelijkheid om knopen te kunnen doorhakken en eigen plannen te maken. In de praktijk zitten ondernemers soms jarenlang in onzekerheid en dat is onacceptabel.



Randvoorwaarden

1. Nieuwe bedrijventerreinen blijven noodzakelijk

Nieuwe bedrijventerreinen blijven noodzakelijk. Medewerking aan herstructureringsplannen kunnen we als gezamenlijk bedrijfsleven koppelen aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Dit, indien met herstructurering onvoldoende ruimtewinst wordt geboekt om aan de ruimtevraag van het gehele lokale en regionale bedrijfsleven te kunnen voldoen voor de eerstkomende jaren.

In het convenant tussen rijk, provincies en gemeenten is afgesproken dat de ruimtelijke planningsopgave in de periode 2010-2020: 11.000 hectares is voor heel Nederland. In tabel 5 is aangegeven hoe de verdeling (indicatief) over provincies is.

Tabel 5: Indicatieve verdeling van de landelijke ruimtelijke planningsopgave 2010-2020 over de provincies in netto hectares⁶

Provincie	Uitbreidingsvraag (na ruimtewinst)	Vervangingsvraag	Ruimtelijke planningsopgave
Drenthe	515	150	665
Flevoland	697	80	777
Friesland	740	60	800
Gelderland	717	177	894
Groningen	598	90	688
Limburg	819	150	969
Noord-Brabant	1.516	512	2.028
Noord-Holland	1.163	130	1.293
Overijssel	1.119	63	1.182
Utrecht	249	86	335
Zeeland	202	62	264
Zuid-Holland	850	270	1.120
Totaal	9.185	1.830	11.015

2. Gemeenten moeten blijven investeren in de openbare ruimte bij bestaande bedrijventerreinen om veroudering tegen te gaan

Om toekomstige verpaupering van (geherstructureerde) bedrijventerreinen te voorkomen is in het convenant tussen rijk en decentrale overheden afgesproken dat gemeenten zorgen voor een duurzaam beheer en onderhoud van bedrijventerreinen samen met het bedrijfsleven en grondeigenaren. Als gezamenlijk bedrijfsleven moet de medewerking aan herstructureringsplannen

⁶ Bron: 'Convenant bedrijventerreinen 2010-2020', blz. 17, Bijlage 2

worden gekoppeld aan afspraken over het gemeentelijk investeringsbeleid in de openbare ruimte op en nabij bedrijventerreinen.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

1. Bedrijventerreinen moeten niet worden bedreigd door de planning van *woningbouw* op te korte afstand. Ook bedrijfswoningen kunnen voor naastgelegen bedrijven problemen opleveren door milieueisen en moeten in de regel zo veel mogelijk worden voorkomen.
2. In bestaande bedrijventerreinen moet *blijvend geïnvesteerd* worden in o.a. voldoende bebouwingmogelijkheden, parkeergelegenheid en goede infrastructuur op en naar het bedrijventerrein en goed onderhoud van de openbare ruimte.
3. Een goede *bereikbaarheid* van bedrijventerreinen is cruciaal, omdat locaties die slecht bereikbaar zijn vaak snel leeglopen en verpauperen.

Als dit alles ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen niet wordt geregeld, leidt dit gebrek aan adequaat gemeentelijk beleid tot veroudering: bedrijven zijn dan niet meer bereid om investeringen te doen.

3. Openbare ruimte en infrastructuur zijn verantwoordelijkheid overheid

Openbare ruimte en infrastructuur zijn de verantwoordelijkheid van de overheid. De kosten van herstructureringsplannen voor zover deze betrekking hebben op investeringen in de openbare ruimte en de infrastructuur zijn in principe voor de overheid (gemeente en provincie) en niet voor de bedrijven. Immers, bedrijven betalen hiervoor belastingen aan overheden. Zeker nu, in een tijd van huidige economische crisis en overheidstekorten moet ervoor worden gewaakt dat de budgetten voor eventuele herstructurering naar beneden worden bijgesteld, terwijl tegelijkertijd toch wordt doorgegaan met dure herstructureringsplannen. De tekorten dreigen hierdoor alsnog te worden afgewenteld op de eigenaren, die hier niet verantwoordelijk voor zijn.

4. Versterking van parkmanagement is wenselijk

In het covenant tussen rijk, provincies en gemeenten staat dat parkmanagement beter moet worden toegepast, omdat daardoor terreinen kwalitatief op niveau kunnen worden gehouden en toekomstige verpaupering kan worden voorkomen. De overheid overweegt dit zelfs verplicht te stellen voor nieuwe bedrijventerreinen. Het bedrijfsleven wil geen verplichting van parkmanagement voor bestaande terreinen, maar is wel bereid om dit onder goede condities te stimuleren. Belangrijk is hierbij dat hierover consensus is met de eigenaren / gebruikers op het bedrijventerrein. Het Zuid-Hollandse covenant bevat een Uitvoeringsagenda, waarin onder andere staat dat partijen samen pilots gaan uitvoeren op het gebied van parkmanagement. Parkmanagement omvat niet alleen afspraken met gemeenten over het onderhoud van wegen en groen, maar ook over collectieve voorzieningen zoals beveiliging, parkeerbeleid, de aanleg van een glasvezelnetwerk, energievoorziening en een gezamenlijke inkoop van goederen en diensten. Bovendien kan parkmanagement ervoor zorgen dat kennis en ervaring van de ondernemers op het terrein wordt gebruikt bij het maken van beleid. Het is daarom nodig dat het bedrijfsleven lokaal sterk is georganiseerd, waardoor de gezamenlijke belangen goed worden behartigd.

5. Noodzaak ijzeren voorraad

Om de nodige flexibiliteit te behouden is het van belang dat gemeenten lokaal en regionaal een zogenoemde ijzeren voorraad aan ruimte op bedrijventerreinen aanhouden. Bedrijven kunnen dan snel uitbreiden en verhuizen. Bijzondere aandacht moet er zijn voor ruimte voor bedrijven in de milieucategorie 3 en hoger, en watergebonden bedrijven. Voor dit type bedrijven is (zeker in de Randstad) vaak al een tekort aan ruimte.

6. Indien nodig exclusieve (delen van) terreinen reserveren voor categorie 3 en hoger

In het Zuid-Hollandse convenant staat dat bedrijfsleven en decentrale overheden verschillende pilots gaan uitvoeren, onder meer op bedrijventerreinen met een hogere milieucategorie (3.1 en hoger). De achtergrond hiervan is dat veel ruimtewinst op bedrijventerreinen is te behalen door bedrijven (milieucategorie 1 en 2, zoals kantoren) die zich prima elders kunnen vestigen, niet of minder makkelijk toe te laten op bedrijventerreinen.

7. Houd rekening met natte infrastructuur voor op- en overslag

Bij vestiging aan waterwegen (eventueel ook langs het spoor) moet voorrang worden gegeven aan bedrijven die afhankelijk zijn van die verbindingen, omdat daarmee onnodige overlast door de noodzakelijke aan- en afvoer wordt voorkomen.

8. ‘Verzakelijking’ heeft nog veel haken en ogen

Momenteel loopt landelijk een discussie over de vraag in hoeverre vastgoedpartijen (projectontwikkelaars, beleggers) moeten worden betrokken bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Dat kan nogal wat ingrijpende gevolgen hebben. Vandaar dat het bedrijfsleven en de ministeries van EZ en VROM hebben afgesproken met elkaar goed de plussen en minnen hiervan in kaart te brengen. Voor het bedrijfsleven is van belang dat het inschakelen van projectontwikkelaars en beleggers niet tot gevolg mag hebben dat de keuzevrijheid van ondernemers die een pand willen gaan gebruiken (kopen of huur) in ernstige mate wordt beperkt. Zolang de discussie met VROM over de zogenoemde ‘gebiedsconcessies’ loopt, is het verstandig eerst de uitkomsten hiervan af te wachten alvorens hiermee te experimenteren.

9. Uitgifte van grond in erfpacht kent veel risico's

Om duurzaamheid en parkmanagement te bevorderen verwachten sommige gemeenten veel heil van erfpacht als sturingsinstrument. Door bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen de grond in erfpacht uit te geven, kunnen ondernemers die voldoen aan bepaalde duurzaamheidsnormen korting op de erfpachtcanon krijgen. Door de erfpacht-constructie zijn zij ook automatisch lid van een coöperatief parkmanagement. Ook van dit instrument is momenteel nog onvoldoende duidelijk wat de voor- en nadelen zijn. Het is wenselijk dat deze eerst op een rij worden gezet alvorens verdere stappen worden genomen.

10. Duurzaamheidsverplichtingen niet verder dan Bouwbesluit en Activiteitenbesluit

Om veroudering van bestaande terreinen tegen te gaan, staat in het convenant tussen rijk, provincies en gemeenten dat meer werk moet worden gemaakt van duurzaamheid, zoals bodemsanering, warmte-koude opslag, decentrale energieopwekking en energiebesparing op bedrijventerreinen. Grootschalige herstructureringen, waar ook panden flink onderhanden worden genomen, zijn een goed moment om dergelijke investeringen te doen. De terugverdientijden worden dan korter. Desondanks kunnen ondernemers niet worden verplicht investeringen te doen die verder gaan van hetgeen in Bouwbesluit en Activiteitenbesluit staan (terugverdientijd van minder dan 5 jaar) zonder extra financiële stimuleringsregelingen.

Colofon

Deze brochure is een uitgave van de Koninklijke Vereniging MKB-Nederland, Koninklijke Metaalunie, KvK Rotterdam en VNO-NCW.

Tekst: drs. K.A. Ravesloot, MKB-Nederland, D.J. Meijer, Koninklijke Metaalunie, mr. M.C.E.G. van Doremalen KvK Rotterdam en Jos Rijkhoff VNO-NCW.

Foto's: Nationale Beeldbank

MKB-Nederland
Postbus 93002
2509 AA Den Haag
Tel: 015 219 1212
Fax: 015 219 1414
E-mail: bureau@mkb.nl
Internet: www.mkb.nl

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld, kan voor de inhoud geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch rechten eraan ontleend.

