

## PDF hosted at the Radboud Repository of the Radboud University Nijmegen

The following full text is a publisher's version.

For additional information about this publication click this link.

<http://hdl.handle.net/2066/164813>

Please be advised that this information was generated on 2017-12-05 and may be subject to change.

# Cobouw

19 september 2008

## Hoop voor oude bedrijventerreinen nog niet opgelost

Jacques van Dinteren en Erwin van der Krabben

Nieuw advies over de aanpak van verouderde bedrijventerreinen geeft hoop, maar Jacques van Dinteren en Erwin van der Krabben plaatsen vraagtekens. Zij denken dat de ambities moeten worden bijgesteld en dat het rijk nog dieper in de buidel zal moeten tasten.

Vorige week heeft Peter Noordanus de plannen gepresenteerd van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen. De Taskforce, bedoeld om de problematiek van verouderde bedrijventerreinen voor eens en voor altijd aan te pakken, is ingesteld door de ministers Cramer en Van der Hoeven. Het advies komt geen moment te laat, want de problematiek van verouderde bedrijventerreinen neemt alleen maar toe. Aan de basis van de verouderingsproblematiek ligt onder meer het ruime aanbod van nieuwe terreinen, waardoor ondernemers gemakkelijk verhuizen van een oud naar een nieuw terrein (verhuizen is goedkoper dan renoveren). Er is behoefte aan goede marktprognoses om te voorkomen dat niet, zoals jarenlang het geval was, meer terrein wordt aangelegd dan noodzakelijk. De Taskforce onderkent dit, maar gaat er niet verder op in omdat er al aan gewerkt wordt door het Planbureau voor de Leefomgeving. Een nieuwe methodiek laat echter nog zo'n twee jaar op zich wachten en daarom zou het goed zijn geweest als de Taskforce om een versnelling had gevraagd.

## Financiering

De gepresenteerde ideeën voor de aanpak van de veroudering zijn niet echt nieuw. Het gaat er nu vooral om dat de slag is gemaakt naar het nauwkeuriger in beeld brengen van de kosten en het zoeken naar oplossingen voor de financiering van de benodigde 6,3 miljard euro. Die kosten zullen echter hoger uit gaan vallen, omdat in de berekeningen bijvoorbeeld geen rekening is gehouden met de (verdergaande) veroudering op terreinen die nu nog niet als 'verouderd' te boek staan. We plaatsen vraagtekens bij de kostenraming en zijn kritisch over de beoogde financiering. De Taskforce stelt bijvoorbeeld dat een verhoging van de prijzen voor bedrijfskavels kan voorkomen dat bedrijven zo snel verhuizen. De extra opbrengsten die zo worden gegenereerd kunnen worden ingezet voor de financiering van het opknappen van verouderde terreinen. Vraag 1 is of een lichte verhoging van de grondprijzen (+10 procent) ondernemers in hun verplaatsingsgeneigdheid zal afremmen. Vraag 2 is of dit zogenaamde 'afromen' van de winst van bedrijventerreinontwikkeling handig is. Juist door een gebrek aan financiële reserveringen voor het beheer is de huidige verouderingsproblematiek ontstaan! Bovendien: als de ideeën van de Taskforce inderdaad werken kan dat de

verplaatsingsgeneigdheid van bedrijven afremmen, maar daarmee ook de opbrengsten uit nieuwe terreinen. Met het oog op de financiering van de herstructureringskosten stelt de Taskforce verder dat de herprofilering en transformatie van bedrijventerreinen (een beperkt deel van de herstructureringsopgave) zichzelf kunnen bedruipen; de overheid hoeft hier slechts 500 miljoen bij te passen. De praktijk laat echter grote tekorten zien bij dit soort projecten. Alleen al bij een project als Nieuw Binckhorst in Den Haag bestaat een tekort van 200 miljoen euro, waarvoor Den Haag een beroep doet op het Rijk. Bij de Zuidas in Amsterdam dreigen de tekorten nog verder op te lopen. En er zijn tientallen van dit soort projecten.

## **Bedenkingen**

Om de financiering van de aanpak van de veroudering te laten slagen moeten de nu beschikbare overheidsmiddelen volgens de Taskforce bijna worden verdubbeld (van 1,8 naar 3,3 miljard euro). Als onze bedenkingen juist blijken te zijn mogen daar nog enkele miljarden bij opgeteld worden. Provincies en gemeenten moeten een fors deel ophoesten. De vraag is waar dat vandaan moet komen. In het verleden verdienden gemeenten misschien veel geld met gebiedsontwikkelingen, maar in de nabije toekomst ontstaat naar verwachting een negatief saldo, door de opgave voor steden om veel meer binnenstedelijk te gaan bouwen. De kosten daarvan liggen fors hoger dan bij de nieuwbouw in 'de groene weide'. Het valt ons verder op dat de taskforce een groot vertrouwen heeft in de medewerking van verschillende partijen. Gekomen moet worden tot regionale samenwerking. Gemeenten kunnen dat zelf oppakken; als dat niet gebeurt is er een rol voor de provincie. Het zal voor gemeenten lastig zijn om uit eigen beweging tot een dergelijke samenwerking te komen: de concurrentie om arbeidsplaatsen gooit nog steeds roet in het eten. De provincie kan handelend optreden, zeker ook met de nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening in handen, maar dat kon al onder de oude wet en toen gebeurde het ook niet. Zoals de Taskforce zelf ook al suggereert: hier geldt dat vooral moet worden gewerkt met de 'wortel' van de beschikbaarheid van subsidies.

## **Uniek**

Te veel vertrouwen is er ook in de bijdrage die de vastgoedsector kan gaan leveren. Daarbij wordt gekeken naar de ervaringen in het Verenigd Koninkrijk, maar men gaat er bijvoorbeeld aan voorbij dat dat binnen Europa een tamelijk unieke situatie is en dat eerst de Nederlandse bedrijfshuisvestingsmarkt en het grondbeleid verder zullen moeten veranderen om bedrijventerreinen voor de vastgoedsector interessant te maken. Hoe moet het dan verder? Wij denken dat de ambities moeten worden bijgesteld én dat het rijk (veel) dieper in de buidel zal moeten tasten.