

Regio Amersfoort
Portefeuillehouders Economische Zaken
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Datum : 1 juli 2011
Onze referentie : 10.273/EG/LE
Onderwerp : vastgoedkansen oude bedrijventerreinen

Geachte portefeuillehouders,

'Samen Sterk!', de Samenwerkingsagenda Werklocaties Regio Amersfoort is gereed. Er worden de komende twee jaar tien acties opgestart. Op vlak van herstructurering van oude bedrijventerreinen (stap 2) wilt u nu al een extra stap zetten, die direct een mooi vervolg geeft aan de uitvoering van het actieprogramma.

Samen heeft u zes bedrijventerreinen aangewezen met prioriteit: Isselt, Kop van Isselt, De Hoef, De Kronkels, Noordschil en Parallelweg. U wilt nu weten welke (vastgoed)kansen er zijn. U hebt vragen als: wat voor waardeontwikkeling is te realiseren? Wat is laaghangend fruit? Waar zit ruimtewinst? Waar kunt u een doorbraak realiseren? Waar ligt een rol voor de markt? In deze brief beantwoorden wij kort uw vragen.

U leest achtereenvolgens over:

- A. uw vraag;
- B. onze aanpak;
- C. ons advies.

A. Uw vraag

U staat als regio Amersfoort voor een herstructureringsopgave op (delen van) zo'n 500 hectare bruto bedrijventerrein. In het Convenant Bedrijventerreinen, PHP Utrecht en 'Samen Sterk!' heeft u zich gecommitteerd aan het (mee) aanpakken van oude bedrijventerreinen. U wilt nu stappen zetten: u wilt de OMU voeden met goede leads voor businesscases in uw regio, investeringen uitlokken van private partijen (eigenaren, ontwikkelaars en beleggers met betrokkenheid op uw terreinen) en concreet 'de schop in de grond' krijgen.

Het doel dat u daarbij voor ogen heeft is duurzame werklocaties creëren. Aantrekkelijke werklocaties om te ondernemen, nu en in de toekomst. Hoe aantrekkelijker uw werklocaties zijn, hoe minder ruimte er voor nieuwe locaties nodig is en hoe meer investeringen door marktpartijen er zijn te verwachten. Dit zorgt voor dynamiek en vernieuwing, die nodig is voor de kwaliteit van uw werklocaties.

Uitgangspunt is dat u niet als gemeenten alléén aan de lat staat voor ingrepen, maar u dit vooral samen met de markt oppakt. Dit kan alleen door focus op vastgoed, markt en private kavels en partijen. Duurzaamheid is daarbij een leidend principe. U verwacht van de markt dat zij, net als u, werk maken van thema's als verduurzaming in bedrijfsprocessen, meervoudig en innovatief ruimtegebruik, goede bereikbaarheid, energiebesparing, decentrale energieopwekking, afstemming van warmte- en koude vraag en het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving. Al deze aspecten dragen bij aan het vergroten van enerzijds de economische waarde van werklocaties en bedrijfstvastgoed, anderzijds een beperking van de druk op ruimte en milieu.

Deze brief geeft de hoofdlijn weer van vastgoed- en investeringskansen op private kavels, op de volgende zes bedrijventerreinen: Isselt, Kop van Isselt, De Hoef, De Kronkels, Noordschil en Parallelweg. Er zijn nog geen concrete uitvoeringsprogramma's. Wel loopt planvorming voor Kop van Isselt en is de aanpak van de openbare ruimte op De Kronkels gestart.

Uiteraard zijn er meer bedrijventerreinen in uw regio met een herstructureringsopgave. Die komen op een later moment in beeld.

Box: waarom is het scherp hebben van vastgoedkansen op herstructureringslocaties belangrijk voor u?

- U wilt goed beslagen ten ijs komen bij de OMU (in oprichting). De directeur van de OMU start in de loop van 2011 en doet een ronde langs alle Utrechtse regio's. Hem/haar wilt u voeden met concrete leads voor investeringen in uw oude bedrijventerreinen om zo alle investeringen op de juiste (gewenste) plek te laten landen.
- U wilt een heldere strategie aangeven richting uw bedrijfsleven. Als bekend is welke koers te varen, kunt u als regio ook glashelder communiceren over uw ambities richting provincie, Kamer van Koophandel en OMU.
- Ook wilt u met deze onafhankelijke scan geïnspireerd raken om zelf te komen tot concrete uitvoeringsprogramma's.
- U wilt klip-en-klaar zicht op (vastgoed)kansen en 'laaghangend fruit' (ook voor value capturing). Dit vergroot de kans op doorbraken aanzienlijk, is onze ervaring.
- Beleggers en (gebieds)ontwikkelaars beginnen steeds meer geïnteresseerd te raken in bedrijventerreinen; zicht op kansen voor herontwikkeling of een kwaliteitsimpuls (en dus waardecreatie) kan hen een duw in de goede richting geven. U wilt hen prikkelen tot het doen van investeringen.
- U maakt het thema verzakelijking heel concreet door in uw visie op de locaties te focussen op waardecreatie en vastgoed en dit centraal te stellen.

B. Onze aanpak

- We startten met een schouw van de bedrijventerreinen en korte scan van de beleidscontext (ambities en uitgangspunten).
- Vervolgens bepaalden we de sociaal-economische betekenis van de terreinen met ons EER-model 'light'.
- Alle analyses, indrukken, oordelen en feiten over de zes locaties vatten we samen in een 'kansenkaart' en factsheet per bedrijventerrein.
- Tot slot vertaalden we de hoofdlijn van onze bevindingen in dit korte advies. Immers, het gaat hier om een quickscan, op basis van beperkte tijdsinzet.



C. Ons advies

Advies 1: investeringskansen op alle zes bedrijventerreinen

We zien investeringsmogelijkheden op alle zes bedrijventerreinen. Op korte termijn – binnen 3 jaar – zien we de meeste mogelijkheden op:

- Noordschil;
- Kop van Isselt;
- stationsomgeving op De Hoef Zuidwest;
- De Kronkels.

Waardecreatie, met eigenaren, beleggers en ontwikkelaars stappen zetten en concreet vastgoed herontwikkelen is op deze vier locaties meest kansrijk.

Op Isselt, Parallelweg en De Hoef Noordoost zien we ook kansen; op middellange termijn. De mogelijkheden om hier investeringen terug te verdienen doen zich minder snel voor dan op de eerste vier locaties.

Hieronder gaan we voor elk van de bedrijventerreinen kort in op investeringskansen. Zie ook de bijlage bij deze brief voor een uitgebreide toelichting en kansenkaart¹.

Noordschil, Baarn

Problematiek:

Onder de naam Drakenburgerpark wordt de Noordschil met 5 hectare (3,5 hectare netto) uitgebreid. Ook komen er circa 270 woningen. De revitalisering van het huidige bedrijventerrein Noordschil is één van de vijftien pilots 'Identiteit van Werklandschappen' (programma Mooi Nederland). Op het (oudste) deel van Noordschil zijn op dit moment enkele bedrijven die uit hun jasje groeien, wat leidt tot verrommeling. Het moment van investeren hier is optimaal, gezien de huidige staat en schaarste aan uitbreidingsruimte en de levenscyclus van het terrein.

Investeringskansen:

- Uitbreiding Nijhof Bouw- en Woonwaren (loopt). Kern is de toevoeging van meer meters verkoopvloeroppervlak en tegelijkertijd verbetering van de uitstraling van het begin van de Hermesweg (binnen de branche 'woonwarenmarkt'). De hoge investeringsbereidheid en het ambitieuze plan – dat doorgetrokken wordt de Hermesweg in, richting Studio Baarn – betekent een aanzienlijke stijging van de Nijhof-locatie en naastgelegen kavel(s) in

¹ In overleg met de gemeente Amersfoort is voor Isselt en Kop van Isselt geen aparte kansenkaart opgenomen. Er is al goed zicht op kansen en knelpunten hier. Bovendien loopt herstructurering van Isselt al. Kop van Isselt is nu in het stadium van planvorming.

commerciële waarde. Of – afhankelijk van de precieze uitwerking – zelfs bijna verdubbeling.

- Invulling van de (toekomstige) zichtstrook langs de A1; uitbreiding van de huidige Noordschil.
- Herontwikkeling van kavels tegenover Nijhof tot aantrekkelijke, kleinschalige (geschakelde) bedrijfsruimten is kansrijk.
- Sloop-nieuwbouw logistieke hal halverwege de Hermesweg: herverdeling in kleinere kavels met geschakelde bedrijfsunits tot circa 200 m². Aansluitend bij de kwalitatief hoogwaardige uitstraling van Studio Baarn.

Kop van Isselt, Amersfoort

Problematiek Kop van Isselt:

Kop van Isselt (tussen Industrierweg en Brabantsestraat) ligt tegen het nieuwe centrumgebied - met Oliemolenkwartier en Eemplein - aan. Doel is herontwikkeling tot aantrekkelijk woonwerkgebied. Nu heeft het gebied een rommelig uiterlijk, met verschillende verouderde panden en veel milieugebruiksruimte (zoals de afvalinzameling en een LPG-installatie). PDV-concentraties liggen aan de Amsterdamseweg en Brabantsestraat.

Investeringskansen Kop van Isselt:

- Kop van Isselt heeft de potentie om een stedelijk woon- en werklandschap te worden. Sleutellocaties zijn o.a. Warner Jenkinson, Smeeïng en ROVA aan de Eem waar de gemeente probeert de herontwikkeling aan te jagen.
- De Eem is troefkaart voor wonen aan het water (al dan niet in combinatie met voorzieningen en andere werkfuncties). Momenteel wordt met marktpartijen geprobeerd de ontwikkeling van individuele kavels op gang te brengen. Er is geen vaststaand eindbeeld: ontwikkeling gebeurt volgens het 'organisch model', uitgaande van een kiemperspectief: nu al concreet voorsortierend op functies die er straks kunnen komen, zonder vast te leggen wat wel en niet mag.
- Goed voorbeeld is het Amersfoortse stadsstrand en horecalocatie 'Zandfoort aan de Eem', gevestigd in licht metalen Romney loodsen; een gemeenschappelijke horecavoorziening, die reuring het gebied inbrengt.

Isselt, Amersfoort

Problematiek Isselt:

Grote delen van het naastgelegen bedrijventerrein Isselt zijn de afgelopen tien jaar opgeknapt. Wegen, groen, riolering en parkeren zijn verbeterd. Anticiperend op de bezuinigingen is de laatste fase van de revitalisering nog niet uitgevoerd. Grootste opgave voor Isselt is het opwaarderen van panden en kavels door eigenaren. In de gemeentelijke Visie Werklocaties zijn hiervoor randvoorwaarden verbeterd. Isselt kent nog diverse lege, of matig bebouwde kavels. Er is verspreid over het hele terrein volop ruimte voor intensivering en daarmee verduurzaming van het ruimtegebruik. Het bedrijfsleven heeft in haar visie Isselt betiteld als 'broedplaats voor het MKB'. Isselt is een van de weinige bedrijventerreinen in de provincie Utrecht met vestigingsmogelijkheden voor zware bedrijvigheid (tot en met categorie 5).

Investeringskansen Isselt:

- Potenties voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering liggen met name aan de Amsterdamseweg, de Nijverheidsweg Noord, de Eem, de Insteekhaven en aan groenstroken zoals bij de Mijnbouwweg (Isselt Midden) en omgeving Heliumweg (Isselt West). Direct gevolg: een vergroting van de leefbaarheid in het gebied.
- Voor Isselt Midden (van Industrieweg tot Radiumweg) zijn de vestigingsmogelijkheden verruimd (kwaliteitsimpuls). De milieuzonering zal worden teruggedrongen (bestaande milieuvergunningen worden gerespecteerd) Functies die hier kansrijk zijn en planologisch 'mogen' en passend zijn naast de reguliere bedrijvigheid:
 - a. voorzieningen (lunchroom, fitness, leisure);
 - b. PDV (woninginrichting, keukens, sanitair, bouwmarkten, tuincentra);
 - c. non-commerciële functies met maatschappelijk oogmerk (kringloopwinkel, leerwerkbedrijven, (praktijk)onderwijs et cetera);
 - d. woonwerkunits, mits ruimtelijk goed inpasbaar. Op langere termijn houdt de gemeente rekening met mogelijk verdergaande woningbouw hier;
 - e. overcapaciteit van bestaande, bedrijfsgebonden kantoren mag, onder voorwaarden, ook als zelfstandige, kleinschalige kantoren worden gebruikt (zelfstandige units mogen max. 250 m² bvo zijn).
- Verschillende ondernemers hebben (eerste) plannen en ideeën; zoals invulling van de oude Norit-panden met horeca, toevoeging van toeristisch-recreatieve voorzieningen bij de insteekhaven, uitbreiding met volumineuze detailhandel langs de Amsterdamseweg en Nijverheidsweg en herontwikkeling van leegstaande bedrijfshallen voor leisure (zoals discotheek, kartbaan, et cetera)².

² Zie voor een overzicht van leegstaande bedrijfs- en kantoorruimten op Isselt de bijlage.

- Consumentgerichte functies – op Isselt Midden – dragen direct bij aan de leefbaarheid, sociale veiligheid en dynamiek en betrekken het gebied bij de stad.
- Ondernemers op Isselt willen mogelijk een ondernemersfonds oprichten.

Isselt West (vanaf Radiumweg) behoudt vestigingsruimte voor zware bedrijvigheid. Het gaat vooral om industrie en watergebonden bedrijven; tot en met milieucategorie 5. Vanwege de sterke menging van grootschalige functies hier – productie, handel, bouwnijverheid, transport – zijn er kansen voor (meer) energiebesparing (uitwisselen warmte-koude-vraag, collectieve inkoop) en slimme uitwisseling van reststoffen.

De Kronkels, Bunschoten

Problematiek:

Het ruim 50 hectare grote De Kronkels is vooral verouderd in technisch (fysieke) zin en op private kavels (vastgoed). Openbare ruimte (groen, gescheiden fietspad) wordt nu door gemeente Bunschoten aangepakt. Dit vergroot direct de toegankelijkheid, verkeers- en sociale veiligheid.

Investeringskansen:

- Stedelijke herverkaveling in De Kronkels-West. Herverdeling in kleinere kavels met geschakelde bedrijfsunits is een goed (kostendekkend) alternatief voor de huidige leegstand en (mogelijk) leegkomende kavels van Vebo (concentratie en verbetering van opslag en expeditie). Belangrijk is dat de units per stuk niet groter zijn dan circa 200 m², om daarmee aan te sluiten bij de marktvrage en een hogere toegevoegde waarde (tot 100% meer) per meter te realiseren. Herverkaveling is vergelijkbaar met ruilverkaveling op het platteland maar dan in het stedelijk weefsel.
- Gevel-tot-gevel aanpak op De Kronkels-Oost. Dit deel van De Kronkels is fijnmaziger en heeft een rommelige uitstraling. Door de ingreep neemt de commerciële waarde van het vastgoed toe (met 10 tot 25%), tegen zeer lage kosten.
- Herontwikkeling van de kavel van Ter Maten Pluimvee aan de Copernicusweg (concreet verhuisplan richting locatie aan de Amersfoortseweg) en eventueel één of twee aangrenzende kavels tot aantrekkelijke kleinschalige (geschakelde) bedrijfsruimte. De waarde van het terrein kan na herontwikkeling meer dan verdubbelen, waarop sloop en herontwikkeling mogelijk wordt.
- Functieverandering op zichtstrook N414, Röntgenweg, Bisschopsweg. Realisatie van showroom, PDV/GDV sluit aan bij de markttechnische vraag en komt tegemoet aan potentieel waardeverlies dat de eigenaar zou kunnen hebben bij herontwikkeling tot bedrijfsruimte. De waarde van PDV/GDV is

gemiddeld 60 tot 80% hoger dan voor reguliere bedrijfsruimte. Deze vastgoedwaarde maakt herontwikkeling betaalbaar.

- In de zichtstrook langs N414 is herontwikkeling en betere landschappelijke inpassing aantrekkelijk. Denk aan gecombineerde bedrijfsverzamelgebouwen met werkruimten in de plint en kleinschalige kantoren daarboven. De commerciële waarde van kleinschalige kantoorunits is gemiddeld hoog. Alleen is de marktvrage voor dit type units op bedrijventerreinen beperkt. Zorgvuldige afstemming van het concept is belangrijk (maat van de units, verschijningsvorm en zichtbaarheid zijn cruciaal).
- Intensivering parkeerterrein Koops met functies met substantieel hogere commerciële waarde. Er is geen sloop nodig. Wel kan de propaantank bij het naastgelegen tankstation zorgen voor hoge kosten (of herontwikkeling onmogelijk maken).

De Hoef, Amersfoort

Problematiek Zuidwest:

De Hoef Zuidwest is een vrij monotoon kantoreengebied, met enkele grote solitaire kantoorpanden en – langs de Modemweg – bedrijfspanden. Er zijn parkeerproblemen en enkele (grote) leegstaande kantoor- en bedrijfspanden; soms langdurig. Toch is de economische waarde van De Hoef groot met bekende ondernemingen als KPN, IBM, Libertel, Sun Microsystems, Mercuri Urval en Getronics. Voorbeelden van beleggers met vastgoed in eigendom zijn Eurocommerce, Oranjeveste Vastgoed, AKRONned, VastNed Offices/Industrial en Nieuwe Steen Investments, naast verschillende particuliere beleggers.

Investeringskansen Zuidwest:

- Versterking stationsomgeving, vooral door meer functiemenging. Dit kan door herontwikkeling van grootschalige kantoorgebouwen in verzamelunits, publieksfuncties in de plint en/of flex- of onderwijsruimte. Dit verbetert ook de uitstraling en aantrekkelijkheid van de stationsomgeving (minder grote 'kantoorkolossen').
- Voor meer dynamiek en reuring zijn voorzieningen nodig. Denk aan seats-to-meet achtige concepten, gecombineerd met horeca en/of retail in plinten en kantoorunits voor ZZP-ers, kleinschalige ondernemingen of vergaderplekken op verdiepingen. De behoefte aan frisse en flexibele werk- en ontmoetingsconcepten is groot in Amersfoort.
- Mogelijk kan nog beter gebruik gemaakt worden van de nabijheid van station Schothorst, voor gezamenlijk vervoermanagement op De Hoef.
- Transformatie of herverkaveling na sloop van het leegstaande kantoorgebouw aan de Lichtpenweg. Het gaat om bijna 7.300 m², die nu circa 6 tot 8 jaar leeg staat (huurder was Schuitema). Cruciaal is het maken van een sluitende

businesscase met de eigenaar (Engelse belegger Fordgate), op basis van een reële waarde-inschatting van het pand.

- Potentiële nieuwe functies zijn: onderwijs (versterking cluster SOMT&ROC), studentenhuisvesting, zorg en welzijn, broedplaats en/of plek voor kleinschalige of creatieve ondernemers.
- Bij sloop-nieuwbouw is herverdeling in kleinere kavels een goed alternatief. Voor geschakelde bedrijfsunits, woonwerkunits of kleinschalige, hoogwaardige bedrijfsruimte.



Problematiek Noordoost:

De Hoef Noordoost kampt vooral met problemen rondom kwaliteit en uitstraling. Het bedrijfsruimteprofiel blijft hier behouden, waarbij voorzieningen als een lunchroom, fitness, leisure en onderwijs worden toegestaan. Functionaliteit is een belangrijke voorwaarde.

Investeringskansen Noordoost:

- Gevel-tot-gevel aanpak, vooral langs de Databankweg, Digitaalpad en delen van de Computerweg. Door de ingreep neemt de commerciële waarde van het vastgoed toe (met 10 tot 25%), tegen zeer lage kosten. Dit vergroot ook direct de uitstraling en het imago.
- Herontwikkeling van kavels en bedrijfspanden in de strook langs de Algolweg (zoals Algolweg 13, nu leegstand) tot aantrekkelijke, kleinschalige (geschakelde) bedrijfsunits. De waarde van dit terreindeel kan na herontwikkeling meer dan verdubbelen, waarop sloop en herontwikkeling mogelijk wordt. Hierdoor neemt ook de commerciële waarde van het aangrenzend vastgoed (Sligro en van ondernemers aan de Computerweg) toe.
- Herontwikkeling (op termijn) van bedrijfshallen in de zichtstrook langs de A1 tot representatieve kantoorruimte, aantrekkelijke bedrijfsruimte of showroom(s) in meerdere lagen en hoogwaardige verschijningsvorm. Ontwikkelruimte is wel beperkt.

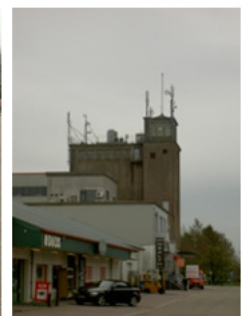
Parallelweg, Woudenberg

Problematiek:

Het bijna 50 hectare grote Parallelweg kent vooral economische veroudering; vastgoed en kavels van beperkte kwaliteit. Er is enige inbreidingsruimte, maar op het middelgebied en langs de N224 (Stationsweg Oost) is het ruimtegebruik intensiever.

Investeringskansen:

- Versterking PDV-zone langs de N224 (Stationsweg Oost), door toevoeging van meer verkoop vloeroppervlak in de 'vrijstellingszone'. Enerzijds door herontwikkeling van kavels naast de silo tot PDV en showroom in hogere bebouwingsintensiteit en hoogwaardiger verschijningsvorm (meer meters, hogere kwaliteit vastgoed: hogere commerciële waarde). Anderzijds door (gedeeltelijke) herontwikkeling van bedrijventrum De Pothbrug. O.a. leegstaande grootschalige bedrijfshal in kleinschalige, geschakelde bedrijfsunits en/of PDV-ruimte.
- Gevel-tot-gevel aanpak in het gebied aan weerszijden van de Parallelweg en De Nort. Dit deelgebied heeft een rommelige en onaantrekkelijke uitstraling met matige staat van bedrijfspanden. Door een gevel-tot-gevel aanpak neemt de commerciële waarde van het vastgoed toe met 10 tot 25%, tegen relatief lage kosten. Dit vergroot direct de leefbaarheid in het gebied.
- Op lange termijn zien we ook herontwikkelingspotentie in de spoorstrook tot hoogwaardiger bedrijfsruimte (plannen gemeente Woudenberg: 'bedrijven in het groen').



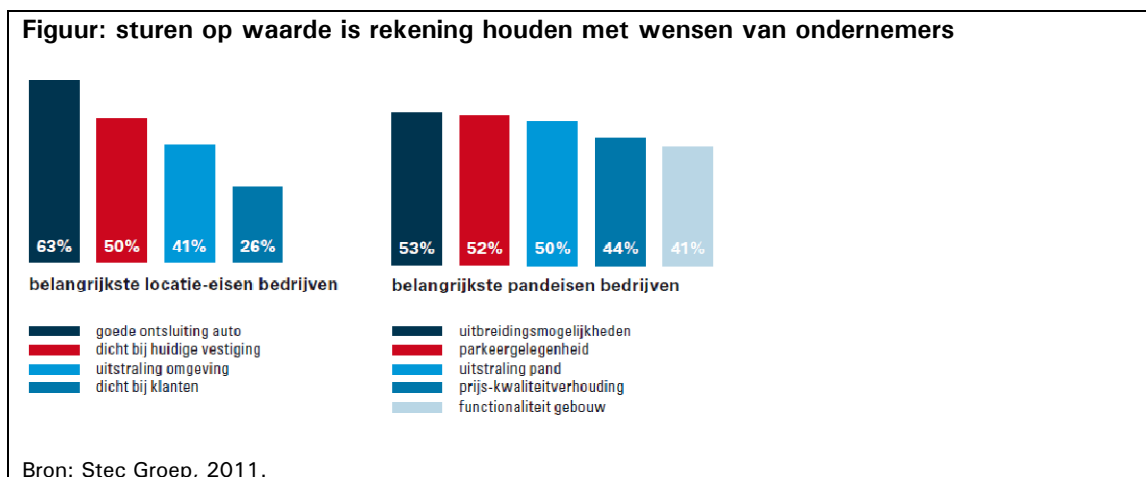
Advies 2: focus op opbrengst

U kunt niet alles in één keer aanpakken. Richt u daarom op ingrepen die toegevoegde waarde genereren. Het gaat dan vooral over door private partijen toegekende waarde op het bedrijventerrein.

Een kanskaart zoals we voor de zes terreinen hebben opgesteld is een nuttig hulpmiddel voor focus in uw aanpak, omdat het vastgoedkansen heel concreet maken en focussen op terugverdienmodellen voor investeringen op private kavels. U krijgt zicht op quick wins en renderende maatregelen die u en/of private partijen en/of OMU met betrekkelijk weinig inspanning en kosten kunt realiseren.

Veel voorkomende ingrepen op uw zes bedrijventerreinen met een hoge toegekende waarde:

- op geëigende locaties ruimte in het bestemmingsplan voor extra functies, meer meters en flexibiliteit, dus 'negatief bestemmen' in plaats van 'positief bestemmen': dat wil zeggen een bestemmingsplan dat alleen aangeeft wat pertinent niet mag aan functies;
- meedenken over tijdelijk ander gebruik. Maak financiers (banken) en vastgoedeigenaren daarbij deelgenoot; leegstand levert niemand iets op. De Wro maakt tijdelijk hergebruik ook 'langer' mogelijk waardoor investeringen makkelijker worden terugverdiend dan voor 2009;
- investeer in 'nieuwe waardemakers' belangrijkste ingrepen zijn investeringen in bereikbaarheid, synergie door multifunctionaliteit en waardecreatie door sterke branding;
- zet in op faciliteren van (experimentele frisse) functies die een 'kiem' kunnen vormen voor nieuwe ontwikkelingen op het terrein en aantrekkelijk zijn voor de identiteit van het gebied.



Advies 3: Begin op tijd, of wacht af

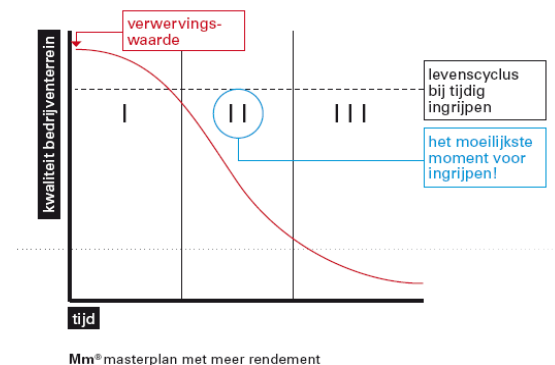
Goede timing bepaalt in belangrijke mate de kosten en het resultaat van uw herstructurering. Financieel gezien investeert u het beste aan het begin van de verouderingsfase of aan het einde van de verouderingsfase van een terrein, dus in fase 1 of in fase 3 (zie kader).

Het gemiddelde verouderde bedrijventerrein in uw regio bevindt zich echter in fase 2: het terrein functioneert nog redelijk al zijn er ook verouderingskenmerken en is er leegstand. Het vastgoed staat echter nog voor een redelijke waarde in de boeken. De economische urgentie voor zware ingrepen ontbreekt, bedrijven gaan achteroverleunen en u moet flink betalen om de herstructurering op gang te brengen. In dat geval loont het om goed na te denken of herstructureren ook echt nodig is.

Te vaak zien we gemeenten ingrijpen wanneer het bedrijventerrein 'lelijk' is, maar in ogen van de gebruikers functioneert. Door op tijd te beginnen of juist te wachten kunt u tot wel € 1 miljoen per hectare besparen, zo is onze ervaring. Voor de terreinen die we onderzochten, keken we telkens vanuit het perspectief of dit moment ook het vanuit financieel oogpunt juiste tijdstip is voor een ingreep.

Figuur: levensloop van de veroudering in 3 fasen

In fase 1 is er nauwelijks veroudering; vastgoed, kavels en openbare ruimte zijn nog up-to-date. In fase 2 ontstaat veroudering, bijvoorbeeld in bereikbaarheid en uitstraling. In fase 3 begint het bedrijventerrein echt te verpauperen, bedrijven vertrekken en het terrein komt in een negatieve spiraal. Leegstand (structureel) en laagwaardige gebruikersgroepen dienen zich aan.



Bron: Stec Groep, 2011.

Advies 4: Haal meer opbrengst uit aanpak private kavels

Hieronder drie instrumenten die over het algemeen het beste resultaat opleveren om investeringen door overheden in het private domein terug te verdienen:

1. verschillende vormen van value capturing;
2. samenwerken met marktpartijen in de vorm van PPS;
3. bouwclaimmodellen.

De werking van value capturing lichten we hieronder kort toe.

Bij value capturing zet u de waardevermeerdering van commercieel vastgoed als gevolg van herprofilering in bij de financiering van de herstructurering elders op de locatie of in de regio. In hoofdlijnen gaat het erom dat u de waarde van het commercieel vastgoed op bedrijventerreinen verhoogt door andere werkfuncties of hogere bebouwingsintensiteiten of een combinatie van beide.

- Transformatie van een deel van de locatie naar andere functies met een hogere commerciële waarde, zoals wonen en kantoorruimte, om hiermee herstructurering van het terrein te betalen. Zoals op (delen van) Kop van IJssel;
- transformatie van de hele locatie naar andere functies met een hogere commerciële waarde, zoals wonen en kantoorruimte en inzet van deze opbrengst voor verevening van andere te herstructureren bedrijventerreinen;
- omzetten van bedrijfsruimte met een laag aandeel kantoorvloer naar bedrijfsruimte met een hoger aandeel kantoorvloer;
- verhoging van de bebouwingsintensiteit van het bedrijventerrein, door bijvoorbeeld het verhogen van de netto-brutoverhouding van het terrein door aanpassing van de verkavelingstructuur, gebruik van restkavels en het verminderen van de hoeveelheid infrastructuur en openbare ruimte op het terrein. Daarnaast kan de bebouwingsintensiteit worden verhoogd door intensiever ruimtegebruik op de kavel: bouwen in meerdere lagen.
Aandachtspunt: goede oplossing voor parkeren, laden- en lossen.

Toevoegen van extra vloeroppervlak bedrijfsruimte op bedrijventerreinen kan na herstructurering op twee manieren:

- benutten van restruimte;
- toevoegen van extra meters vloer door intensiever bouwen.

Box: rekenvoorbeeld

Uitgaande van een gemiddelde situatie in uw regio kan ontwikkeling van deze stroken een residuele grondwaarde opleveren van circa € 10.000 tot 20.000 per hectare bedrijventerrein. In dit voorbeeld rekenen we met normale – niet al te hoge – prijzen voor bedrijfsruimte die in uw regio gelden:

- het ontwikkelen van circa 5% van het bedrijventerrein (ofwel 500 m² kavel per hectare, gemiddeld 250 tot 300 per m² bvo per hectare) levert een commerciële waarde van circa € 300 tot 600 per m² bvo op;
- op een gemiddelde kavel kan dit dus een extra commerciële waarde van € 120.000 per hectare opleveren, met een geschatte residuele grondwaarde van circa € 10.000 tot 20.000.

De werking van het bouwclaimmodel lichten we hieronder kort toe.

Het bouwclaimmodel is een cruciaal instrument op moeilijke locaties. U kunt als gemeenten en regio van een marktpartij met een grondpositie op een ontwikkelingslocatie ,verlangend dat deze de herstructurering van een (verouderd) bedrijventerrein elders in de gemeente of regio meefinanciert. In ruil verlenen gemeenten en regio juridische en beleidsmatige medewerking aan de ontwikkeling van de nieuwe locatie (bedrijventerrein of woningbouw, kantoorlocatie et cetera).

Dit kan nu al met behulp van bouwclaimmodellen: de ontwikkelaar wordt op deze manier voor zijn investeringen op een dure herstructureringslocatie beloond met een bouwopgaaf elders in de gemeente of regio, die (mogelijk) lucratiever is, bijvoorbeeld een woningbouwlocatie of kantorenlocatie op een andere plek. Dit model (verevening door marktpartijen) wordt in de praktijk incidenteel toegepast.

Tot slot

In de praktijk, ook in de toekomst, gaat herstructurering op bedrijventerreinen praktisch altijd gepaard met een onrendabele top. We schatten in dat met maximale inzet van beschikbare financieringsinstrumenten een kostenreductie mogelijk is die kan oplopen tot één of enkele honderdduizenden euro's per hectare. Slechts incidenteel, bij drie situaties (of een combinatie van deze situaties) kan herstructurering kostenneutraal plaatsvinden:

- als herstructurering van slechts een deel van het bedrijventerrein nodig is;
- als een lichte vorm van herstructurering zoals een facelift voldoende is om de verouderingskenmerken op te lossen;
- als minstens één deel van de bedrijfsruimte getransformeerd wordt in andere functies.

Sleutel hierbij is dat overheden in de herstructurering de omslag maken van kavelgewijs denken, naar denken in gebiedsconcepten en waardeontwikkeling samen met eigenaren, beleggers en ontwikkelaars. Wat is de toekomstwaarde van het terrein? En welke stappen zet je samen met deze private partijen om concreet vastgoed te maken.

Belt u ons gerust bij vragen of voor meer toelichting op (026) 751 41 00.

Hartelijke groet,

Esther Geuting en Laura Engelbertink