

# Oplegnotitie ten behoeve van programmering bedrijventerreinen, financieel arrangement en regionaal ontwikkelingsfonds werklocaties.

december 2016

## Bedrijventerreinen in het Daily Urban System Stedelijk Gebied Eindhoven

Het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is een gebied waarin alles onlosmakelijk met elkaar verbonden is. Het gebied functioneert als een economische en maatschappelijke eenheid. Grenzen zijn niet zichtbaar en gemeenten hebben een gezamenlijk belang bij de doorontwikkeling van het gebied. Het Brainport-gevoel wordt in dit gebied sterker dan elders ervaren. De onderlinge verwevenheid maakt dat dit gebied functioneert als een Daily Urban System. Alles gebeurt in dit gebied, van wonen en werken, tot avondjes uit, winkelen en sporten. Dat wat er is kan niet zonder elkaar bestaan. Het gegeven dat sprake is van een verweven Daily Urban System, vraagt om een geïntegreerde bovenlokale aanpak, gericht op de versterking van dit systeem.

Het is een bijzonder gebied met een bijzondere oorsprong. De harde werkers van lang geleden hebben intussen plaatsgemaakt voor de slimme werkers van het heden. Maar het creëren van innovatie en werk is altijd gebleven. De huidige (top)bedrijven hebben vaak ook nog een link met het roemrijke verleden van deze regio. De Automotive Campus in Helmond met de vestiging van TNO-automotive bijvoorbeeld heeft een directe link met de auto-industrie die ooit als Van Doorne Transmissie begon en later DAF werd. ASML heeft haar directe oorsprong in het bedrijf Philips dat Eindhoven en omgeving jarenlang voorzien heeft van banen, woningen en verenigingen. De grond is vruchtbaar en de arbeid is beschikbaar.

Maar zoals we allemaal weten, zijn er in het verleden ook momenten geweest dat de economie het flink te verduren had. Daar heeft de regio van geleerd. Uit deze ervaringen zijn intensieve economische programma's ontstaan. De laatste is Brainport Next Generation. De boodschap die de afgelopen jaren in al die economische programma's heeft gezeten is helder; we mogen niet stil zitten, we moeten inspelen op de veranderende wereld, zodat we economische neergang voor kunnen blijven en groei kunnen realiseren.

Met dat in het achterhoofd is er de afgelopen periode gewerkt aan een aantal regionale plannen met betrekking tot bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn de basis van de economische faciliteiten en daarmee van de werkgelegenheid. Gemiddeld zijn de bedrijventerreinen verantwoordelijk voor zo'n 40% van de werkgelegenheid van dit gebied. Het is dus van belang dat deze gebieden aandacht

krijgen, zodat ondernemers de kansen die zij in de markt zien ook hier in de regio kunnen waarmaken.

Dit betekent een aantal dingen. In de eerste plaats moeten de bestaande terreinen op orde zijn. Veroudering moet worden gestopt en omgebogen. Het is belangrijk kansrijke initiatieven van ondernemers actief te ondersteunen om ook voor de toekomst vitale bedrijventerreinen te garanderen. In de tweede plaats moet er voldoende ruimte zijn voor nieuwe bedrijven. En die ruimte moet beschikbaar zijn op de locaties waar de vraag is. Daarnaast moet er ook ruimte zijn voor specifieke bedrijvigheid. Denk hierbij aan het logistieke segment of aan uitbreidingsgronden voor grote spelers in de regio.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een pakket van maatregelen, gebundeld in een drietal documenten;

- Programmering bedrijventerreinen SGE 2016
- Financieel arrangement
- Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties

Voorafgaand hebben de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied al stappen gemaakt om samen te komen tot de beste basis voor de bedrijven op bedrijventerreinen. In het bestuursconvenant van december 2013 zijn afspraken opgenomen over de wijze van het berekenen van de grondprijzen. Door gezamenlijk een **grondprijsmethodiek** vast te stellen zal een ondernemer niet meer op basis van prijs zijn locatie kiezen, maar op basis van 'de beste plek'. De gemeenten zijn niet meer elkaars concurrent. Om de ondernemers daarbij te ondersteunen is het **1-loket** opgericht. Het 1-loket geeft de ondernemer één ingang tot het gehele Stedelijke Gebied voor wat betreft zijn huisvestigingsvraag.

## Programmering bedrijventerreinen SGE 2016

De programmering bedrijventerreinen SGE beschrijft de marktgerichte keuze voor de bedrijventerreinen die in het stedelijk gebied ontwikkeld worden. De dubbele mismatch (kwalitatief en kwantitatief) tussen vraag en aanbod is hiermee verleden tijd. Er is gekeken naar de voor de markt juiste locaties voor nieuwe bedrijventerreinen, maar ook naar de segmentering van de diverse bedrijventerreinen. Dit heeft geresulteerd in een directe reductie van 25% van de nog te ontwikkelen bedrijventerreinen, maar ook een duidelijke keuze voor het creëren van mogelijkheden voor specifieke bedrijfstakken of bedrijven. Kansen die zich voordoen worden verzilverd en de markt is meer afgestemd op de marktvrage. Daarnaast is de gezamenlijke herprogrammering van belang voor het ruimtelijke instrument 'Ladder van duurzame Verstedelijking'. Deze ladder verlangt dat er bewust wordt gekeken naar de regionale behoefte versus de bestaande en geplande voorraad aan bedrijventerreinen. Zonder deze programmering kunnen nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen niet worden gerealiseerd.

## Financieel arrangement

In de nieuwe programmering zijn duidelijke keuzes gemaakt voor bedrijventerreinen die we gaan realiseren. Er zijn echter ook in het verleden geplande bedrijventerreinen die niet of in afgeslankte vorm gerealiseerd gaan worden. Een aantal gemeenten

wordt hiermee in bepaalde mate geconfronteerd. De negen gemeenten zijn van mening dat ze elkaar daarin willen helpen; zij hebben namelijk allen baat bij het uit de markt halen van deze bedrijventerreinen.

Hiervoor zijn diverse financiële arrangementen onderzocht. Uiteindelijk is er een methode gevonden waarbij gemeenten die bedrijventerreinen moeten uitnemen in beperkte mate worden tegemoet gekomen door de gemeenten die wel bedrijfsgronden uit mogen geven. De bedrijventerreinen die wel worden verkocht leveren dus een bijdrage aan het uit de markt nemen van de bedrijventerreinen waar geen vraag meer naar is.

## Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties

Daarnaast zijn we ons er van bewust dat de focus niet alleen moet liggen op het nieuwe, maar dat de bestaande bedrijventerreinen ook van groot belang zijn. Het aanbod op bestaande bedrijventerreinen sluit lang niet altijd aan op de behoeften van bedrijven die een vestigingslocatie zoeken of willen doorontwikkelen. De regio vindt het van belang om nieuwe innovatieve ontwikkelingen op bestaande bedrijventerreinen waar nodig te faciliteren. Dit leidt tot werkgelegenheid en versterking van de concurrentiepositie en geeft een kwaliteitsimpuls aan bestaande bedrijventerreinen. Om invulling te geven aan deze ambitie heeft de regio samen met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij het Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties gevormd.

## Besluit

Deze drie documenten maken samen met het 1-loket en de grondprijssystematiek de economische pijler bedrijventerreinen in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

De programmering en het financiële arrangement zijn juridisch vertaald in een aanvulling op het bestuursconvenant. Deze is onder de naam **Allonge** toegevoegd.

De 9 raden van het Stedelijk Gebied is gevraagd om in te stemmen met het onderstaande **Totaalpakket Programmering Bedrijventerreinen Stedelijk Gebied**;

- Programmering Stedelijk Gebied Eindhoven 2016,
- Financieel arrangement behorende bij programmering 2016,
- Regionaal Ontwikkelingsfonds Werklocaties (Het businessplan en de financiering van het ROW worden voorgelegd, de technische uitwerking volgt, dit is een bevoegdheid van de colleges.),
- Allonge op bestuursconvenant.