

Zeven tips: zo zet u bedrijventerreinen in voor duurzaam economisch herstel

Eind maart gaven we onze eerste visie op de coronacrisis en bedrijventerreinen ([Klik hier](#)). Bedrijven zetten alles op alles om door de crisis te komen, gesteund door de overheid. De anderhalvemeter-samenleving zorgt voor onzekerheid en forse economische krimp. Investerings in belangrijke next economy-trends, zoals de energietransitie en circulaire economie, dreigen te vertragen. Hoe voorkomen we dit? Hoe spoelen we niet terug, maar juist vóóruit in de tijd? Specifiek: hoe laat u uw bedrijven en bedrijventerreinen sterker en duurzamer uit de crisis te komen? Lees onze zeven tips.

1. Zet bedrijventerreinen op één: het zijn uw duurzame herstel-hotspots bij uitstek!

Bedrijventerreinen zijn met ruim 30% van de banen dé werkgelegenheidsmotor van Nederland. Investeren in bedrijventerreinen is investeren in stuwende sectoren. Sectoren die banen en geld naar uw gemeente, regio of provincie toe brengen, omdat zij veel exporteren en innoveren. Denk aan de (maak)industrie, bouw, maintenance en value added logistics. Hierdoor zijn bedrijventerreinen goed voor zo'n € 300 miljard aan toegevoegde waarde per jaar (bijna 40% van ons bbp) en circa 60% van de jaarlijkse R&D investeringen. Van de top 30 R&D bedrijven in Nederland zit zelfs 80% op een bedrijventerrein. Dit alles creëert waarde en (praktisch geschoolde) banen in verzorgende sectoren, zoals de detailhandel, horeca en dienstverlening. Kortom, werken aan sterke bedrijventerreinen is werken aan een breed herstel tot in de haarvaten van uw lokale en regionale economie.

2. Focus op terreinen met grote urgentie en next economy-potentie

Leg uw focus op de (delen van) bedrijventerreinen met een grote urgentie en toekomstpotentie. Urgentie, bijvoorbeeld omdat het terrein voor veel banen en toegevoegde waarde zorgt, maar extra hard wordt geraakt door de coronacrisis. Het aantal NOW-aanvragen is daarvoor een goede eerste indicatie. Potentie, omdat het terrein goed in staat is in te spelen op Next Economy trends ([Klik hier](#)). Welke terreinen in uw gemeente, regio of provincie zijn kansrijke energiehubs, bijvoorbeeld door hun ligging in het energienetwerk en de mogelijkheden voor groene energieproductie/-opslag? En welke locaties lenen zich perfect voor circulaire economie ([Klik hier](#)), bijvoorbeeld door hun hoge milieucategorie, specifieke infrastructuur (weg, water, spoor) en vraag en aanbod aan reststromen?

Zorg dat u dit in scherp in beeld hebt, zodat u maximaal kunt inspelen op deze transitie en de kansen die de coronacrisis biedt. Zo is de verwachting dat de ontwikkeling van lokale circulaire ketens en hergebruik van lokaal materiaal gaat versnellen. Bedrijven kijken nu immers kritisch naar hun ketens om zo hun afhankelijkheid van grondstoffen, materialen en halffabricaten in de mondiale keten te verlagen. Ook voelen bedrijven een extra maatschappelijke verantwoordelijkheid om hun productie schoner en circulair te gaan organiseren. Bovendien heeft de consument lokale bedrijven en producenten 'herontdekt'.

3. Houd duurzaamheidsinvesteringen op stoom

Uit eerder onderzoek van ons ([Klik hier](#)) en anderen, zoals RVO ([Klik hier](#)) en TNO ([Klik hier](#)), kwam al naar voren: bedrijventerreinen zijn dé hotspots voor de duurzame energietransitie en het behalen van klimaatdoelen. De energie-investeringen waren inmiddels lekker op stoom, maar de coronacrisis dreigt dit te verlammen. Immers, 'cash is king' voor bedrijven: het hoofd en de financiële situatie van ondernemers staan op dit moment niet naar het laten leggen van zonnepanelen. Toch is het juist nu belangrijk om de duurzaamheidsinvesteringen op stoom te houden. Duurzame bedrijven en bedrijventerreinen hebben namelijk de toekomst. 'Groene' bedrijven doen het sinds de start van de coronacrisis beduidend beter bij beleggers, zo meldt RaboResearch ([Klik hier](#)). Aandeelhouders en potentiële nieuwe investeerders vragen om serieuze stappen in duurzaamheid met oog op continuïteit en lange termijn rendementsperspectief. Kortom, duurzaamheidsinvesteringen zijn een must voor innovatie en het toekomstig verdienvermogen van de economie.

Als overheid kunt u een cruciale rol spelen. Bijvoorbeeld door coronahulp aan bedrijven te koppelen aan de mate waarin bedrijven ondersteunend zijn aan next economy-trends zoals de energietransitie, circulaire economie en digitalisering. Richt een duurzaamheidsfonds op waarmee u onder gunstige condities leningen kunt verstrekken aan bedrijven. Of een fonds om de initiële investering voor bijvoorbeeld de aanschaf van zonnepanelen – die aanvragers zelf moeten doen – over te nemen, zodat de (SDE)subsidie toch gewoon toegekend kan worden. Maar bijvoorbeeld ook door (met banken) mogelijkheden te bieden waarmee bedrijven 'off-balance' investeringen in duurzame (energie)maatregelen kunnen doen, zodat deze geen impact hebben op hun liquiditeit en solvabiliteit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de opzet van collectieve financieringsmodellen, zoals ESCo's. Inspirerende voorbeelden zijn het EnergieCollectief Utrechtse Bedrijven (ECUB) ([Klik hier](#)) en SAENZ ([Klik hier](#)) in Zaanstad. Ook subsidies kunnen net dat steuntje in de rug betekenen om te verduurzamen. Zo heeft de provincie Zuid-Holland ([Klik hier](#)) midden in de coronacrisis een half miljoen euro beschikbaar gesteld voor de aanpassing van energie-infrastructuur op bedrijventerreinen, zodat

stec groep

bedrijven ook echt kunnen overschakelen op bijvoorbeeld restwarmte of waterstof.

Verder kunt u natuurlijk geplande publieke investeringen naar voren halen die een impuls geven aan de duurzaamheid en toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen. Denk aan het investeren in kadefaciliteiten, uitdiepen van vaarwegen/havenarmen, aanleg van warmtenetwerken, vergroening en digitalisering (glasvezel). En door te zorgen voor eigentijdse bestemmings-/omgevingsplannen.

4. Maak slim ruimte voor de buffereconomie

De coronacrisis toont de kwetsbaarheid van onze 'just-in-time' economie. Daarom zetten bedrijven in op risicoreductie. Dit betekent onder meer dat bedrijven minder afhankelijk willen zijn van één en/of veraf gelegen leveranciers. We verwachten dat hierdoor meer (toeleverende) productie in de buurt gaat plaatsvinden en dat bedrijven extra leveranciers zoeken of extra productielijnen opzetten als 'buffer'. Ook gaan bedrijven grotere voorraden aanhouden om uitvalrisico in de toekomst te beperken, vooral waar het vitale/kritieke goederen betreft.

Deze 'buffereconomie' leidt tot meer vraag naar opslag, logistiek en ruimte voor productie op bedrijventerreinen. De vraag is of dit ook betekent dat er meer ruimte voor bedrijventerreinen nodig is. Er zullen immers ook bedrijven failliet gaan die ruimte achter laten. Die ruimte kan opnieuw ingezet worden. Zorg dat u deze plekken in beeld heeft door strakke monitoring en goed accountmanagement (zie tip 5). Breng deze plekken actief onder de aandacht van bedrijven die groeien en ruimte zoeken. En doe dit alles bij voorkeur niet als individuele gemeente, maar in regionaal verband. Haal inspiratie uit bijvoorbeeld het 1-loket in Stedelijk Gebied Eindhoven ([Klik hier](#)). Zet eventueel een fonds op om herontwikkeling aantrekkelijk(er) te maken en leer hierbij van goede voorbeelden als de OMU ([Klik hier](#)) en HMO ([Klik hier](#)). En zorg dat deze ruimte dan ook echt ingevuld wordt voor bedrijven die op bedrijventerreinen zijn aangewezen: bedrijven die niet passen tussen woningen en andere functies. Stimuleer daarbij zorgvuldig ruimtegebruik en leg de koppeling met circulaire economie en energiedoelstellingen, bijvoorbeeld via uw leges en heffingen. Wat te denken van het niet innen van leges bij de bouw van volledig circulaire en/of energieleverende bedrijfspanden?

En wat als er dan toch leegstand ontstaat en gaten vallen op uw bedrijventerreinen? Benut ze als kans voor het organiseren van collectieve voorzieningen, groene energieproductie en -opslag, voor vergroening en meer biodiversiteit, klimaatadaptatie en een aantrekkelijke en gezondere werkomgeving.

5. Niet sexy, wel must: sterk en stabiel accountmanagement

Hulp bieden aan en bedrijven helpen met investeren en groeien, begint bij het kennen van uw bedrijven. Afgelopen jaren hebben steeds meer gemeenten dit ingezien en gewerkt aan het op volle kracht brengen van hun EZ-accountmanagement en bedrijfscontact. Gebruik die basis voor het scherp in beeld brengen van wat er bij uw bedrijven speelt, in het bijzonder op gebied van de grote transities, zoals circulaire economie. Dit schiet namelijk nog flink tekort blijkt uit onze recente gemeentebenchmark CE (*binnenkort de volledige resultaten!*): bijna 90% van de 120 deelnemende gemeenten geeft aan niet of slechts gedeeltelijk te weten wat bedrijven in hun gemeente doen aan circulaire economie. En bijna 80% zegt dat hun gemeente nu geen visie of beleid heeft op de transitie naar circulaire economie op werklocaties. Dit terwijl de meeste gemeenten aangeven dat ze door de coronacrisis een extra impuls verwachten aan lokale productie en de circulaire economie. Maak dus zeker niet de fout uit de vorige crisis toen veel gemeenten het bedrijfscontact wegsneden.

6. Stut samenwerking op bedrijventerreinen en stel dit als randvoorwaarde

Georganiseerde bedrijventerreinen presteren beter, blijkt uit ons eigen onderzoek ([Klik hier](#)) op 1.000 bedrijventerreinen. Daar waar ondernemers elkaar opzoeken is meer te bereiken en is de kans groter om beter uit de crisis te komen. Immers, samenwerking leidt tot kostenbesparingen en voordelen. Daarom moet goede samenwerking een randvoorwaarde zijn voor uw investeringen en steunmaatregelen op bedrijventerreinen. Daarnaast kunt u als overheid natuurlijk helpen bij het opzetten of behouden van samenwerkingsarrangementen. We noemen in het bijzonder de BIZ-fondsen, die op tientallen bedrijventerreinen onder druk staan door een aflopende werkingstermijn in 2020. Dit terwijl een BIZ ondernemers juist heel erg kan helpen in deze coronatijd. Bijvoorbeeld om in overleg met gemeenten en eigenaren kostenvermindering of lastenverlichting te realiseren. Of bij het opzetten van een gezamenlijk platform voor het uitwisselen en -lenen van personeel. In afwachting van het pleidooi van Stichting CLOK ([Klik hier](#)) om de werkingstermijn van aflopende BIZ-en te verlengen, kunnen overheden bijvoorbeeld een overbruggingsfinanciering beschikbaar stellen voor deze BIZ-en. Of zet 'bedrijventerrein-adjudanten' in die helpen om de samenwerking op bedrijventerreinen overeind te houden, te inventariseren tegen welke problemen bedrijven aanlopen en ondernemers daarbij praktische hulp te bieden.

7. Kijk verder dan vandaag of morgen

Voor gemeenten betekent de crisis onder andere minder kavelverkoop. Pas op dat u daaruit allesbepalende conclusies trekt naar de toekomst. Zeker, er zullen gemeenten en regio's zijn die mogelijk extra (lang) last kunnen krijgen van de crisis in de uitgifte en ontwikkeling van hun bedrijventerrein(en), omdat zij door hun specifieke productiestructuur harder worden geraakt. Het gaat dan bijvoorbeeld om regio's met veel metaal en technologische industrie. Tegelijkertijd zijn dit vaak de van nature conjunctuurgevoelige regio's, die ook weer als eerste en snel herstellen. Bovendien is op veel plekken in Nederland – over de conjunctuurgolven heen – sprake van een structurele ruimtedruk en een groeiende ruimtevraag naar bedrijventerreinen. Denk aan de Randstad en de stedelijke regio's daarbuiten, zoals Brabantstad, Arnhem-Nijmegen en regio Zwolle. Als overheid is het belangrijk om niet wispelturig met de golven mee te bewegen, maar om een langetermijnkoers en perspectief vast te houden. Van plan naar uitgifte duurt jaren. Bepaal juist nu wat ook op lange termijn hele goede (bestaande en mogelijk nieuwe) plekken zijn voor het faciliteren van uw economie. En waar logische koppelingen zijn te leggen met andere opgaven, zoals een gezonde werkomgeving, de duurzame energietransitie en de woningbouwopgave. Leg hier robuuste langetermijnprognoses aan ten grondslag en maak goede afspraken in de regio.

Wilt u ook werken aan duurzaam herstel op uw bedrijventerrein(en)?
We staan voor u klaar.

Evert-Jan de Kort
e.dekort@stec.nl

Jasper Beekmans
j.beekmans@stec.nl

Juriën Poulussen
j.poulussen@stec.nl



026 - 751 41 00