

Bedrijventerreinen staan onder druk. Veel terreinen zijn verouderd, soms onveilig, stoten veel CO2 uit en moeten de concurrentie aan met de grote behoefte aan ruimte voor wonen. Daarnaast moeten de gevolgen van de Coronacrisis in goede banen worden geleid. Aan de andere kant is er op de terreinen veel werkgelegenheid en is het een drijvende kracht voor de lokale, regionale en landelijke economie.

De druk om te verduurzamen en toekomstbestendig te worden is groot. Voor de individuele ondernemer en vastgoedeigenaar op de terreinen, maar ook voor de (lokale) overheden om de terreinen aantrekkelijk, veilig en ook nog toekomstbestendig te maken en te houden.

Het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen lijkt vaak een onontwarbare kluit van een grote verscheidenheid aan (duurzame) activiteiten, die vaak als 'losse' projecten worden uitgevoerd. Toekomstbestendig maken is echter een proces met een lange duur en projecten moeten organisch passen in dit proces. Is dit niet het geval, dan kan het project weliswaar geslaagd lijken, maar doet het niets voor het bedrijventerrein als geheel en laat staan voor de aldaar aanwezige stakeholders. Sterker nog; soms belemmeren eerder gedane projecten een grote verbeteringskans...

Thema's als Mobiliteit, CO2-reductie, Energie besparen en opwekken, Aardgasvrij, Circulair, Informatie/data/digitalisering, Personeel en Kennis vechten om aandacht. Onze ervaringen is dat de eerste prioriteit moet zijn om samenwerking op de bedrijventerreinen tot stand brengen. Alleen als er sprake is van een gedragen collectief zal de kwaliteit van het terrein in het algemeen, het daarin gelegen onroerend goed en de ondernemersactiviteiten van de gevestigde ondernemers kunnen toe nemen. In een voortdurend proces, geen project.

Soms is er al sprake van samenwerking op bedrijventerreinen (binnen bijvoorbeeld een BIZ, Vrijwillige Ondernemersvereniging of Ondernemersfonds). Als dit zo is, is de tijd rijp om met verduurzamings-projecten te kunnen starten. Maar dan wel op basis van een integraal plan met een scherpe ambitie naar de toekomst.

In 85% van de gevallen is er echter (nog) geen sprake van enige samenwerking tussen ondernemers en/of vastgoedeigenaren. Dat zal dan als eerste moeten worden opgepakt. Eerst de basis op orde, alvorens met duurzaamheids-projecten te starten.

Hoe pakken we dat aan?

1. Als eerste spreken wij met de gemeente. Op basis van vigerend beleid (bijvoorbeeld RES), ambities, afgeronde en lopende projecten op bedrijventerreinen trachten wij een beeld te krijgen van de stand van zaken op de bedrijventerreinen. Pas als helder is dat de beoogde aanpak iets kan opleveren, zal de volgende stap kunnen worden gezet.
2. Daarna is het van belang om erachter te komen wat de ondernemers en vastgoedeigenaren als gezamenlijk belang hebben. Om dit te weten te komen zoekt Markus naar de 'Burgemeesters' op het terrein. Dit zijn lokale ondernemers/vastgoedeigenaren die belang hechten aan samenwerking en samen met enkele medeondernemers en/of vastgoedeigenaren bereid zijn om richting te geven aan het beleid om het bedrijventerrein te verbeteren. Deze koplopers zal gevraagd worden zitting te nemen in een 'voorlopig bestuur' van een 'Vereniging in oprichting'. De belofte daarbij is dat zal worden gestreefd naar het professioneel ontzorgen van de operationele taken.
3. Er wordt (in samenwerking met de gemeente) een secretariaat ingericht voor het communiceren met alle stakeholders op het terrein (ondernemers en vastgoedeigenaren, contactpersonen bij overheden etc.). Dit dient ervoor dat er effectief kan worden gecommuniceerd over de verbeteringen op het terrein.

4. Opstellen nulmeting, verbeterplan en begroting voor het instellen van een professionele, door de ondernemers en vastgoedeigenaren te bekostigen, Parkmanagementorganisatie. Deze organisatie zal uitvoering gaan geven (onder toezicht van het bestuur) aan alle activiteiten die bijdragen aan het toekomstbestendig maken van het bedrijventerrein.

Stap 1 en 2 kunnen met de voucher van de MRDH worden bekostigd. Stap 3 en 4 kunnen later worden ingericht en kan zowel door derden (kwartiermakers) worden uitgevoerd. Markus kan dit proces begeleiden, maar het staat eenieder vrij om hierin een keuze te maken voor andere partijen.

Uiteraard worden alle stappen in nauw overleg met de gemeente gezet en wordt de opgedane (openbare) kennis onderling gedeeld.

Resultaat

- De gemeente krijgt één aanspreekpunt op het bedrijventerrein zodat gewenste projecten beter gedragen kunnen worden geïnitieerd en collectief worden getrokken.
- De gemeente kan een meer faciliterende rol in het proces ter verbetering gaan spelen (niet meer trekken).
- Sommige problemen op het terrein (het laaghangende fruit) kunnen direct worden opgelost. Dit zal het draagvlak voor verdere samenwerking in de toekomst vergroten.

Na stap 3 en 4

- Er is een secretariaat met daarin opgenomen alle contactgegevens en overige van belang zijnde data beschikbaar om snel en efficiënt te kunnen communiceren naar de stakeholders.
- De ondernemers en vastgoedeigenaren dragen zelf bij aan de organisatiekosten. In eerste instantie uit contributies of verordening (bijvoorbeeld BIZ) en tegelijkertijd wordt getracht om financiering uit besparingen te realiseren.

Over Markus Werklocatieregie

Wij zijn al meer dan 30 jaar actief in de vastgoedmarkt in het algemeen en die op bedrijventerrein, kantoorlocaties en winkellocaties (werklocaties) in het bijzonder. Steeds vanuit de kracht van samenwerkende ondernemers en vastgoedeigenaren. Ontzorgen bij de uitvoering van taken in het algemeen belang is daarbij een sleutel. Voorbeelden van succesvolle processen zijn bijvoorbeeld Bedrijventerrein [Dierenstein](#) Barendrecht en Bedrijventerrein [Schiebroek](#) Rotterdam.

Er zijn talloze organisaties die specifieke oplossingen bieden voor het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. Of het nu gaat om zonnepanelen op daken, vergroening van de buitenruimte, circulaire bewegingen of mobiliteitsoplossingen, voor elk aspect is wel een specialist te vinden die projecten kunnen uitvoeren. Echter, alleen wanneer deze projecten worden uitgevoerd op een gedegen georganiseerd bedrijventerrein, integraal en in lijn met de verwachtingen van de ondernemers en vastgoedeigenaren, zullen de resultaten van de projecten vele malen groter zijn. Want: alleen ga je sneller, maar samen kom je verder!

Wij hebben een uitstekend netwerk van partijen die nagenoeg alle aspecten van een toekomstbestendig bedrijventerrein kunnen invullen. Aan de hand van de wensen van de gebiedsorganisatie worden alleen die partijen aan tafel gezet die op dat moment relevant zijn.

Daarnaast is ons kantoor vaak betrokken bij grote onderzoeksprojecten op het gebied van verduurzaming van bedrijventerreinen. Zo werkten wij mee aan de Topsector Energie projecten [Energemaatregelen op Bedrijventerreinen](#) en [Lokaal Energie Management Platform](#).