

# Verzakelijking van bedrijventerreinen in Duitsland

*Duitse bedrijventerreinenmarkt wordt getoetst aan de Nederlandse ideeën omtrent de verzakelijking van bedrijventerreinen.*



**rijksuniversiteit  
groningen**

Mark Bergman  
Master Vastgoedkunde  
Prof. dr. J. van Dinteren  
Juni 2012

---

# Verzakelijking van bedrijventerreinen in Duitsland

*Duitse bedrijventerreinenmarkt wordt getoetst aan de Nederlandse ideeën omtrent de verzakelijking van bedrijventerreinen.*

## Colofon

Rapport: Master thesis

Auteur: M.P. Bergman  
S: 1921711  
E: [info@markbergman.nl](mailto:info@markbergman.nl)  
T: 0031 6 50835418

Opleiding: Rijksuniversiteit Groningen  
Faculteit Ruimtelijke wetenschappen  
Master Vastgoedkunde  
Prof. dr. J. van Dinteren

Publicatiedatum: 15-06-2012

# Voorwoord

---

Ter afronding van de opleiding Vastgoedkunde, MScRE, aan de Rijksuniversiteit Groningen schrijf ik deze master thesis. In dit onderzoek wordt de Nederlandse gedachtegang betreft de verzakelijking van bedrijventerreinen uiteengezet en getoetst aan de huidige situatie op Duitse bedrijventerreinen. Vanuit het projectgebied, Würzburg, Beieren is onderzoek verricht naar de Duitse empirie. Deze empirie bestaat uit drie gedeelten; het gevoerde beleid betreffende bedrijventerreinen door de publieke sector; welke randvoorwaarden stelt de private sector aan verzakelijking van bedrijventerreinen en het analyseren van twee projectvoorbeelden van verzakelijkte bedrijventerreinen in het projectgebied.

Tijdens het onderzoek is gebleken dat Duitsland een gastvrij land is. Universiteiten stellen graag hun faciliteiten zoals internet en bibliotheek ter beschikking voor onderzoeken van buitenlandse studenten. Ook de medewerking van Duitse gemeenten en districten werd graag verleend. Om private Duitse vastgoedbedrijven te overtuigen om aan het onderzoek mee te werken was in enkele gevallen lastiger, maar is uiteindelijk goed gelukt.

Ik dank Prof. dr. J. van Dinteren van de Rijksuniversiteit Groningen voor het begeleiden en het bijsturen van deze master thesis.

In dit onderzoek wordt getracht de lezer meer inzicht te geven in het beleid wat gevoerd wordt door de Duitse Regeringen bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de huidige situatie inzake de mate van verzakelijking van bedrijventerreinen in Würzburg en Duitsland.

Dit onderzoek kan interessant zijn voor alle geïnteresseerden in de Duitse vastgoedmarkt. Het geeft inzicht in de huidige situatie van bedrijventerreinen en aanbevelingen over eventuele mogelijkheden c.q. kansen voor potentiële (Nederlandse) investeerders in Duits bedrijfsonroerend goed.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van deze master thesis.

Met vriendelijke groet,

Mark Bergman

# Samenvatting

---

In deze thesis vormt de Nederlandse gedachtegang inzake de verzakelijking van bedrijventerreinen de basis voor het empirisch onderzoek naar het Duitse beleid wat betreft de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen en de situatie op de Duitse bedrijventerreinen in het projectgebied.

Uitgiftes van bedrijventerreinen in Nederland gebeurt hoofdzakelijk door gemeenten via de kavelgewijze verkoop, ondernemers worden op deze manier direct als eigen gebruiker in hun vraag naar bedrijfshuisvesting bediend. Dit leidt tot een versnipperde eigendomsstructuur op bedrijventerreinen. Op deze manier hebben private vastgoedpartijen weinig tot geen mogelijkheid tot betrokkenheid bij de ontwikkeling en exploitatie van bedrijventerreinen. De kwaliteit en belevingswaarde op het bedrijventerrein zijn niet altijd even goed. Panden en openbare ruimten worden namelijk niet altijd even goed onderhouden. Bedrijventerreinen verouderen daardoor sneller. Daarnaast zorgt de concurrentiestrijd tussen gemeenten onderling voor een overaanbod aan vierkante meters bedrijventerrein waardoor gronden te goedkoop verkocht worden. Door dit beleid van gemeenten is het goedkoper om een kavel op een nieuw bedrijventerrein aan te schaffen en hierop nieuwbouw te ontwikkelen dan de (panden op) bestaande terreinen te renoveren. Wat resulteert in het feit dat het aantal vierkante meters bedrijventerreinen blijft groeien terwijl de bestaande bedrijventerreinen verpauperen.

In Nederland wordt gedacht dat het probleem op de bedrijventerreinenmarkt opgelost kan worden door een terugtrekkende overheid als grondexploitant en de betrokkenheid van professionele vastgoedpartijen te vergroten bij de (her)ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen. Dit noemt men het verzakelijken van de bedrijventerreinenmarkt. Verondersteld wordt dat de betrokkenheid van professionele vastgoedpartijen de kwaliteit van bedrijventerreinen bewaken. Verzakelijking is ondertussen een onderdeel binnen het gehele bedrijventerreinenbeleid van de overheid. Deze ‘nieuwe aanpak’ van bedrijventerreinen is onderdeel van het programma ‘Mooi Nederland’. Doel van verzakelijking is behoud en groei van de waarde van bedrijventerreinen door een verzakelijkte en gebiedsgerichte aanpak, de kwaliteit van het terrein wordt hierdoor gewaarborgd en komt ten goede van de eindgebruikers. De kans op verzakelijking wordt grotendeels beïnvloed door 3 sectoren. Dit zijn de overheid, de vastgoedsector en de eindgebruikers. Daarnaast wordt de kans beïnvloed door de economische situatie en de desbetreffende gevolgen daardoor.

Dit onderzoek tracht inzichtelijk te maken hoe de situatie in Duitsland is op Duitse bedrijventerreinen wat betreft deze problematiek. Tevens maakt het duidelijk of er ook in Duitsland geluiden opgaan voor een verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt en of c.q. hoe de vastgoedsector betrokken kan worden bij de (her)ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen.

Dit leidt tot de volgende hoofdvraag in dit onderzoek:

*“Zou er bij de (her)ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen in Duitsland grotere betrokkenheid van private partijen moeten zijn? Zo ja, wat dient er te gebeuren om de mate van verzakelijking op bedrijventerreinen te vergroten?”*



Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden is het beleid van de Duitse overheden onderzocht. Er zijn interviews afgenomen van gesprekspartners uit de publieke en private sector en er zijn projectvoorbeelden geanalyseerd.

De problematiek op de bedrijventerreinen in Duitsland is vergelijkbaar aan de situatie in Nederland. Ook daar kampt men met overtollig aanbod van kavels op bedrijventerreinen, structurele leegstand van gebouwen, verloedering van en op bedrijventerreinen, etc. Ook hier wordt dat mede veroorzaakt door het egoïstisch denken van gemeenten waardoor een concurrentiestrijd tussen publieke organen ontstaat. De manier waarop problemen worden aangepakt is echter anders.

In Duitsland is de opbouw van de beleidsvoering anders geregeld dan in Nederland. Hier kent men het zogenaamde Planungshoheit. Dit 'recht' zorgt ervoor dat gemeenten zelf kunnen bepalen wat er ontwikkeld gaat worden binnen de eigen gemeente. De stad Würzburg heeft daarom de touwtjes stevig in handen wat betreft de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen. De stad wenst deze monopoliepositie niet te delen met de private vastgoedsector. De private vastgoedsector geeft echter als randvoorwaarde een terugtrekkende gemeente als grondexploitant. De Duitse overheid kan, vanwege de Planungshoheit, de gemeente hier niet toe dwingen. Het Duitse beleid richt zich vooralsnog niet zozeer op verzakelijking maar op het rigoureuus terugdringen van het Duitse grondverbruik. Momenteel ligt dit op ongeveer 100 ha. per dag, dit moet binnen acht jaar naar 30 ha. per dag. Door middel van dezelfde manieren willen zij dit realiseren. Namelijk regionale samenwerking en het creëren van schaarste op de markt d.m.v. databases en prognose instrumenten.

De Duitse Planungshoheit zit de verzakelijking van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen op dit moment dus in de weg, hierdoor lijkt de herstructurering en exploitatie van bestaande bedrijventerreinen voorlopig de enige manier om meer betrokkenheid te genereren voor de private vastgoedsector. Dit onderzoek laat echter zien dat er wel al mogelijkheden zijn in Duitsland op het gebied van herstructurering en dus zijn er ook mogelijkheden voor meer betrokkenheid van de vastgoedsector. Dit zijn onder andere het aankopen en herstructureren van 'Konversionsflächen'. Konversionsflächen (conversie terreinen) zijn ex-militaire terreinen die momenteel opgedoekt worden. Deze terreinen zijn vaak gunstig gelegen en kunnen relatief goedkoop gekocht worden ten behoeve van transformatie naar een bedrijventerrein. Wanneer het terugdringen van de gronduitgifte in Duitsland wordt doorgezet wordt de ontwikkelingsmarkt van nieuwe bedrijventerreinen in Duitsland sowieso kleiner. De Duitsers willen van een uitbreidingsbeleid naar vervangingsbeleid. De herstructureringsmarkt wordt in dat geval nog groter en kan het meer verzakelijkingmogelijkheden bieden.

De verzakelijgingsstrategie kan ook de eindgebruiker ten goede komen. Er zijn meerdere argumenten te geven ten voordele van huur ten opzichte van koop:

- Onzekerheid over waardes van het vastgoed o.a. in combinatie met de toekomst van de Euro. Een pand aanschaffen wat vervolgens in waarde daalt gaat ten koste van de 'pensioenvoorziening'. Huur betalen en geld opzij zetten is dan verstandiger;
- Een huurder is flexibeler wanneer een pand wordt gehuurd i.p.v. aangekocht;
- Het is tegenwoordig een 'huurdersmarkt'. Onroerend goed kan scherp worden gehuurd. Daarnaast is het van te voren bekend wat de jaarlijkse bedrijfshuisvestingskosten zullen zijn;

- Beschikbare liquide middelen van een bedrijf kunnen ingezet worden t.b.v. de bedrijfsuitvoering, de corebusiness, i.p.v. het geld vast te zetten in stenen.

Naast de financiële en praktische voordelen die in bovenstaande opsomming staan beschreven wordt verondersteld dat professionele vastgoedpartijen de kwaliteit op bedrijventerreinen beter zullen bewaken:

- Het bedrijventerrein dient concurrerend te blijven om huurders aan te trekken en om de huidige huurders te behouden.
- Daarnaast dient de waarde van het bedrijventerrein op peil te blijven. Dit wordt gerealiseerd door de huurders tevreden te houden, door de onroerende goederen en openbare ruimten op het bedrijventerrein goed te onderhouden.

Het idee dat huren structureel duurder is dan kopen klopt niet. Het lijkt dan ook mogelijk dat ook de koopcultuur zal veranderen naar een huurcultuur en dat het inzichtelijk wordt dat pensioenvoorzieningen beter op andere manieren kunnen worden opgebouwd in plaats van het investeren in een eigen bedrijfspand.

# Inhoudsopgave

---

<b>VOORWOORD</b> .....	<b>C</b>
<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>D</b>
<b>1 ONDERZOEKSKADER</b> .....	<b>1</b>
1.1 AANLEIDING .....	1
1.2 PROBLEEM-, DOEL-, VRAAGSTELLING .....	2
1.2.1 <i>Probleemanalyse</i> .....	2
1.2.2 <i>Doel van het onderzoek</i> .....	3
1.2.3 <i>Vraagstelling</i> .....	3
1.3 AFBAKENING .....	4
1.4 THEORETISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE .....	5
1.5 ONDERZOEKSMETHODIEK .....	5
1.6 BESCHRIJVING PROJECTGEBIED.....	6
1.7 LEESWIJZER .....	9
<b>2 NEDERLANDSE ‘IDEEËN’ OVER VERZAKELIJKING</b> .....	<b>10</b>
2.1 BEGRIPVORMING .....	10
2.1.1 <i>Bedrijventerrein</i> .....	10
2.1.2 <i>Verzakelijking</i> .....	11
2.2 BETROKKENHEID SECTOREN BIJ VERZAKELIJKING .....	14
2.2.1 <i>Vastgoedsector</i> .....	14
2.2.2 <i>Eindgebruikers</i> .....	16
2.2.3 <i>Overheid</i> .....	17
2.3 RANDVOORWAARDEN VERZAKELIJKING.....	18
2.3.1 <i>Schaarste</i> .....	18
2.3.2 <i>Regionale samenwerking</i> .....	19
2.3.3 <i>Fiscale en financiële aspecten</i> .....	20
2.4 TOEPASBAARHEID VERZAKELIJKING.....	22
2.4.1 <i>Instapmomenten</i> .....	22
2.4.2 <i>Gebiedsontwikkeling</i> .....	24
2.4.3 <i>Parkmanagement</i> .....	25
2.5 CONCEPTUEEL MODEL.....	26
2.6 CONCLUSIE .....	28
<b>3 VERZAKELIJKING IN DUITSLAND</b> .....	<b>29</b>
3.1 BELEID DUITSE OVERHEDEN .....	29
3.1.1 <i>Begripvorming</i> .....	29
3.1.2 <i>Beleid Duitse Bond</i> .....	30
3.1.3 <i>Beleid Regering van Beieren</i> .....	32
3.1.4 <i>Beleid Regering van Unterfranken</i> .....	36
3.1.5 <i>Beleid Stadt Würzburg</i> .....	37

3.1.6	<i>Conclusie</i> .....	40
3.2	PRIVATE VASTGOEDSECTOR .....	41
3.2.1	<i>Verzakelijking</i> .....	41
3.2.2	<i>Marktwerking</i> .....	42
3.2.3	<i>Planungshoheit</i> .....	42
3.2.4	<i>Konversionsflächen</i> .....	43
3.2.5	<i>Kwaliteit</i> .....	44
3.2.6	<i>Randvoorwaarden t.b.v. anticipatie</i> .....	44
3.2.7	<i>Conclusie</i> .....	45
3.3	EINDGEBRUIKERS .....	46
3.3.1	<i>Branches Würzburg</i> .....	46
3.3.2	<i>Verzakelijking t.b.v. eindgebruiker</i> .....	47
3.3.3	<i>Conclusie</i> .....	48
3.4	PRAKTIJKVOORBEELDEN .....	48
3.4.1	<i>Praktijkvoorbeeld 1: Innopark Kitzingen</i> .....	49
3.4.2	<i>Praktijkvoorbeeld 2: MainFrankenPark</i> .....	53
3.4.3	<i>Conclusie</i> .....	56
3.5	CONCLUSIE .....	56
<b>CONCLUSIES</b> .....		<b>58</b>
	<i>Zelfevaluatie</i> .....	63
<b>BRONNEN</b> .....		<b>64</b>
	<i>Literatuur</i> .....	64
	<i>Geraadpleegde websites</i> .....	66
<b>BIJLAGEN</b> .....		<b>67</b>
	<i>Bijlage 1 Gesprekspartners</i> .....	68
	<i>Bijlage 2 Nederlandse boxen-stelsel</i> .....	70
	<i>Bijlage 3 Opbouw wetgeving Duitsland</i> .....	71
	<i>Bijlage 4 REFINA plattegrond bodenversiegelung</i> .....	74
	<i>Bijlage 5 Herstructureringsproject Aumühle / Faulenbergkazerne</i> .....	75

# 1 Onderzoekskader

---

## 1.1 Aanleiding

Sinds september 2009 ben ik werkzaam bij Embee Vastgoed BV. Embee Vastgoed is een bedrijf dat gespecialiseerd is in bedrijfsonroerend goed op bedrijventerreinen, opererende in de Randstad. Het bedrijf ontwikkelt en beheert bedrijfsonroerend goed zoals kantoor-, bedrijfsruimten en showrooms. Deze objecten zijn ontwikkeld voor de verhuurmarkt. Het betreft hier solitaire panden en bedrijfsverzamelgebouwen.

Naast mijn werk in Nederland ben ik zeer geïnteresseerd in de Duitse onroerend goed markt. In deze master thesis ga ik mijn ervaring in de bedrijfsonroerend goed markt in Nederland en interesse in de Duitse vastgoedsector combineren door de bedrijventerreinenmarkt in Duitsland en specifiek in het projectgebied; Würzburg, Beieren te onderzoeken. Vanuit de Duitse stad Würzburg, wordt onderzocht hoe het beleid momenteel wordt gevoerd qua (her)ontwikkeling van de bedrijventerreinen, in welke mate in het projectgebied de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen verzakelijkt is door middel van de betrokkenheid van professionele vastgoedpartijen en of dit kansen biedt voor de (Nederlandse) investerings-/ vastgoedmarkt.

### **Verzakelijking**

Door beleggers wordt sporadisch belegd in bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen. In de brede variëteit wordt er nog niet belegd in bedrijventerreinen in Nederland. Belangrijke reden is het ontbreken van een professionele vastgoedmarkt in de bediening van de bedrijfshuisvesting vraag. De bedrijventerreinenmarkt wordt gedomineerd door de lagere overheden die de ondernemers als eigenaar/gebruikers direct bedienen in hun ruimtevrage voor bedrijfshuisvesting (De Haas, 2009). Bij huidige uitgiftes van bedrijventerreinen in Nederland wordt grond daardoor meestal per kavel verkocht. Dit leidt tot een versnipperde eigendomsstructuur. Private partijen voelen zich hierdoor minder betrokken bij de ontwikkeling en vooral weinig betrokken bij de exploitatie van de bedrijventerreinen. Hierdoor is de kwaliteit en uitstraling van de panden niet altijd even fraai en worden de terreinen niet gebiedsgericht ontwikkeld. Ook komt parkmanagement lang niet altijd goed van de grond. Het gevolg is dat (delen van) bedrijventerreinen relatief snel verouderen (SKBN, 2011). Momenteel komt de vraag naar verzakelijking vooral vanuit de overheid. Wanneer de concurrentiestrijd tussen gemeenten wordt omgebogen naar samenwerking tussen private en publieke partijen kan dit veranderen. Doel van verzakelijking is behoud en groei van de waarde van bedrijventerreinen door een verzakelijkte en gebiedsgerichte aanpak. Het eigendom van het (complete) bedrijventerrein is op deze manier in handen van één partij (BV, CV, NV, vastgoedfonds) waardoor beheer en onderhoud van het bedrijvenpark, zoals panden, infrastructuur, groen en water, door die partij worden georganiseerd. Daarvoor is grotere (financiële) betrokkenheid nodig van private partijen (beleggers, ontwikkelaars, eindgebruikers, regionale ontwikkelbedrijven) in samenspraak met overheden. Uitwerking van zo'n strategie kan er stap voor stap toe bijdragen dat bedrijventerreinen beter functioneren, minder snel verouderen en effectiever wordt ingespeeld op de behoeften en wensen van (eind)gebruikers (SKBN, 2011).

In Nederland is verzakelijking een onderdeel binnen het gehele bedrijventerreinenbeleid van de overheid. Hierin staat een grotere rol van de private vastgoedsector centraal. Deze ‘nieuwe aanpak’ van bedrijventerreinen is onderdeel van het programma ‘Mooi Nederland’. In de afgelopen paar jaar is aan de beleidszijde van bedrijventerreinen veel veranderd, dit is gedaan vanwege twee belangrijke publieke taken; het realiseren van ruimtelijke kwaliteit en het aanbieden van voldoende goede vestigingslocaties. Geen overaanbod creëren, maar het creëren van voldoende vestigingslocaties op bedrijventerreinen voor een reële grondprijs zodat er geld beschikbaar is voor het onderhoud van het bedrijvenpark.

Het nieuwe beleid stuurt vooral aan op het verbeteren van de regionale samenwerking, de aanpak van de herstructurering en het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen. Waardebehoud van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen vormt een belangrijk onderdeel van de levenscyclus van bedrijventerreinen. Eén van de manieren om waardebehoud te realiseren is verzakelijking (Rijksoverheid, IPO, VNG, 2010).

In 2010 is door het Nederlandse Rijk (ministeries van VROM en EZ), IPO en VNG het startdocument ‘Roadmap naar verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt’ opgesteld. De Roadmap is het startschot om verzakelijking verder te brengen. Het streven is een structuurverandering van de bedrijventerreinenmarkt te realiseren, waarbij (Buck Consultants International, 2011):

- ondernemers meer mogelijkheden krijgen om een bedrijfsruimte te huren;
- ontwikkelaars en beleggers hun portefeuilles kunnen spreiden richting bedrijfsruimten;
- gemeenten en private partijen meer gaan werken met PPS constructies.

## 1.2 Probleem-, doel-, vraagstelling

### 1.2.1 Probleemanalyse

Momenteel is in Nederland ca. 18% van de bedrijventerreinen verouderd (THB, 2008). Veel ondernemers gaan op zoek naar een nieuwe vestigingslocatie. Door het huidige beleid van met name gemeenten is het goedkoper om een kavel op een nieuw bedrijventerrein aan te schaffen en hierop nieuwbouw te ontwikkelen dan de (panden op) bestaande terreinen te renoveren. Het aantal vierkante meters bedrijventerreinen blijft groeien terwijl de bestaande bedrijventerreinen verpauperen. Hoe de situatie is in Duitsland wat betreft deze problematiek op de bedrijventerreinenmarkt is niet inzichtelijk. Aangezien hier geografisch gezien geen schaarste aan grond bestaat, onder andere langs de snelwegen, lijkt het aannemelijk dat ook in Duitsland het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen goedkoper is dan het renoveren van bestaande terreinen en dat Duitsland daardoor te maken heeft met dezelfde problemen als in Nederland. Het is niet duidelijk of verzakelijking kan bijdragen aan het oplossen van deze problematiek op bedrijventerreinen en of c.q. hoe de vastgoedsector betrokken kan worden bij de (her)ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen.

De probleemstelling van deze thesis luidt als volgt:

*“Er is weinig inzicht of er een groeiende vraag bestaat naar verzakelijking van de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in Duitsland.”*

### **1.2.2 Doel van het onderzoek**

In dit onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt hoe de (her)ontwikkeling en het beheer van bedrijventerreinen in Duitsland en specifiek in Würzburg momenteel functioneert. In eerste instantie wordt dit bereikt door het beleid wat gevoerd wordt door de vier bestuurlijke lagen (Bondsregering, Regering van Beieren, Regering van Unterfranken en de Gemeente Würzburg) in kaart te brengen. Vervolgens wordt de mate van verzakelijking van bedrijventerreinen beschreven die momenteel gebruikelijk is in het projectgebied. Dit is o.a. afhankelijk van de samenwerking tussen publieke en private partijen. Deze (mate van) verzakelijking is het resultaat van het beleid dat op dit moment wordt gevoerd en hoe de private professionele vastgoedpartijen hierop anticiperen alsmede de gewilligheid van deze private ondernemingen om een hoger type verzakelijking toe te passen en de daarbij komende risico's te accepteren.

Door middel van interviews en praktijkvoorbeelden wordt dit huidige niveau van verzakelijking geschetst. Uit de interviews zal blijken welke veranderingen er wenselijk zijn om een hogere mate van verzakelijking te bereiken. Ofwel er wordt inzicht verkregen welke voorwaarden private partijen bedrijfseconomisch stellen om meer betrokkenheid te genereren bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Naar aanleiding van de uitkomsten zullen mogelijkheden en/of kansen beschreven worden en worden hiervoor aanbevelingen gedaan. De interviews en praktijkvoorbeelden werpen tevens een blik op de positieve en negatieve gevolgen die een hogere verzakelijgingsgraad kan hebben voor een bedrijventerrein.

### **1.2.3 Vraagstelling**

De volgende centrale vraag zal beantwoord worden in dit onderzoek:

*“Zou er bij de (her)ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen in Duitsland grotere betrokkenheid van private partijen moeten zijn? Zo ja, wat dient er te gebeuren om de mate van verzakelijking op bedrijventerreinen te vergroten?”*

Door middel van onderstaande deelvragen wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag:

- *Welk beleid wordt door de publieke sector inzake de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen gevoerd?*
- *Is er vanuit de publieke sector een groeiende vraag naar verzakelijking van bedrijventerreinen in Würzburg zoals dit in Nederland het geval is?*
- *Wat is de status van de bedrijventerreinen in Würzburg momenteel?*

- *Op wat voor bedrijventerreinen kan verzakelijking het best worden toegepast?*
- *Hoe kijken private partijen zelf aan tegen de mogelijkheid om de betrokkenheid bij de bedrijventerreinenmarkt te vergroten? Welke kansen zien zij? Aan welke randvoorwaarden moet voldaan zijn?*
- *Welke kansen bieden deze resultaten voor de (Nederlandse) projectontwikkelaar / investeerder?*

### 1.3 Afbakening

Ten behoeve van representatief wetenschappelijke onderzoek is gekozen voor een concrete afbakening van het projectgebied. Het projectgebied qua projectvoorbeelden betreft de Duitse stad Würzburg en het omliggende gebied met een straal van ca. 40 km. Er zijn vele Duitse steden met ongeveer dezelfde grootte zoals Würzburg. Maar door de planungshoheit die de steden beleidstechnisch hebben en daarnaast de geografische en economische verschillen in Duitsland, wordt ervan uitgegaan dat dit onderzoek niet automatisch representatief is voor andere Duitse steden van ongeveer dezelfde grootte.

Na het beschrijven van de Nederlandse ideeën over de verzakelijking van bedrijventerreinen wordt deze ‘theorie’ getoetst aan de praktijk, de empirie, zoals deze momenteel in Duitsland is. Dit gebeurt door het analyseren van twee projectvoorbeelden uit het projectgebied waar een type verzakelijking is toegepast bij de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein. Naast het opstellen van projectvoorbeelden worden in totaal vijftien zowel publieke als private partijen geïnterviewd<sup>1</sup> om in kaart te brengen hoe deze verschillende partijen denken over de strategie verzakelijking, in hoeverre verzakelijking reeds wordt toegepast en wat er dient te gebeuren om het verzakelijgingsproces te stimuleren. Er wordt inzicht verkregen welke voorwaarden de private vastgoed sector stelt om bereid te zijn mee werken aan de verzakelijking van bedrijventerreinen. De publieke partijen die ten behoeve van dit onderzoek zijn geïnterviewd zijn beleidmakers en controleurs inzake de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in het projectgebied zoals de Stadt Würzburg en de provincie Unterfranken. Daarnaast zijn verschillende soorten professionele vastgoedbedrijven geïnterviewd. Dit betreft projectontwikkelaars, beleggende projectontwikkelaars en internationale beursgenoteerde investeerders. Dit om in kaart te brengen hoe zij momenteel de situatie inschatten in Duitsland en Würzburg qua verzakelijking en welke beleids- en/of marktaanpassingen wenselijk zijn om een hogere graad van verzakelijking in Duitsland te bereiken.

De typen verzakelijking in Würzburg en Duitsland zoals geschetst in dit onderzoek wordt uiteindelijk vergeleken met de situatie in Nederland. Hieruit zal blijken of Nederland op het gebied van de verzakelijking van (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen voor loopt ten opzichte van Duitsland en of er op dat gebied kansen te behalen zijn voor Nederlandse investeerders die wellicht meer kennis op dit gebied reeds hebben vergaard en dit in praktijk kunnen brengen in de bedrijfsnonroerend goed (hierna te noemen ‘BOG’)-markt in Duitsland.

---

<sup>1</sup> *In bijlage 1 bevindt zich een overzicht van alle gesprekspartners*



## 1.4 Theoretische en maatschappelijke relevantie

Door het toenemend aantal bedrijventerreinen en het alsmear toenemende aantal vierkante meters bedrijventerrein doet zich het sprinkhanen-effect (Dinteren, J. van 2008) voor in Nederland. Dit houdt in dat bedrijven, wanneer hun bedrijfspand veroudert, liever verhuizen naar een nieuw bedrijventerrein dan het huidige pand in de bestaande omgeving op te knappen. Dit komt door de relatief te lage grondprijzen op nieuwe bedrijventerreinen. Het resultaat is dat er verouderde bedrijventerreinen, met voornamelijk financieel zwakkere bedrijven die de overstap om te verhuizen niet kunnen maken, over blijven. Deze verpauperen alsmear meer.

In Nederland gaan er hierdoor meer en meer geluiden op dat de bestaande bedrijventerreinen herontwikkeld dienen te worden in plaats van het ontwikkelen van nieuwe terreinen. Er dient zorgvuldig gekeken te worden of er daadwerkelijk vraag is naar extra vierkante meters bedrijventerrein, naast het vervangen c.q. herontwikkelen van vierkante meters bedrijventerrein. Daarnaast wordt gestreefd naar een grotere mate van verzakelijking; de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen dient uitgevoerd te worden met meer betrokkenheid van private vastgoedpartijen.

Door middel van dit onderzoek wordt getracht meer inzicht te geven in het beleid wat gevoerd wordt door de Duitse overheden inzake bedrijventerreinen alsmear meer inzicht geven in de huidige situatie betreffende de mate van verzakelijking van bedrijventerreinen in Würzburg en Duitsland. Dit onderzoek kan interessant zijn voor alle geïnteresseerden in de Duitse vastgoedmarkt. Daarnaast geeft het inzicht qua beleid, de huidige situatie van bedrijventerreinen en eventuele mogelijkheden c.q. kansen voor potentiële (Nederlandse) investeerders in Duits BOG.

Voor mij als individu is het een verrijking om meer te weten te komen over verzakelijking van bedrijventerreinen in het algemeen. Deze kennis komt goed van pas aangezien ik in Nederland bij een vastgoedbedrijf werk dat bedrijfszonnend goed op bedrijventerreinen ontwikkelt en deze panden vervolgens in eigendom houdt en zelf het beheer uitvoert c.q. organiseert. Zoals later in dit onderzoek zal blijken betreft dit reeds een bepaald type verzakelijking. Daarnaast is het een pré, voor zowel mijn huidige werkgever als een eventuele toekomstige werkgever dat ik kennis heb van Duitse bedrijventerreinen en daarmee een gedeelte van de BOG-markt in Duitsland.

## 1.5 Onderzoeksmethodiek

Dit onderzoek is een empirisch wetenschappelijke onderzoek. Allereerst wordt de huidige Nederlandse gedachtegang betreffende bedrijventerreinen en de verzakelijking hiervan beschreven. Vervolgens wordt deze Nederlandse 'theorie' met de empirie in Duitsland vergeleken; hoe is het beleid in Duitsland inzake de verzakelijking van bedrijventerreinen en hoe uit zich dat in een Duitse stad als Würzburg. Het onderzoek is verricht vanuit het projectgebied; Würzburg in de Deelstaat Beieren.

Dit onderzoek is kwalitatief van aard, dit houdt in dat de onderzoeksresultaten worden behaald uit courante Nederlandse en Duitse literatuur betreffende het onderwerp. Daarnaast worden beambten uit de publieke sector over het beleid en de strategie geïnterviewd. Dit zijn beambten van het district Unterfran-

ken en van de stad Würzburg. Op deze manier wordt inzicht verkregen hoe de publieke sector denkt over de strategie verzakelijking en of/wanneer zij zal sturen richting een beleid ten behoeve van verzakelijking.

Naast de publieke sector worden ook private ondernemingen uit de vastgoed sector geïnterviewd. Dit zijn onder andere ondernemingen die reeds een bepaald type verzakelijking toepassen in hun manier van ontwikkelen c.q. beheren van een bedrijventerrein. Tevens worden vastgoedondernemingen geïnterviewd die nog geen verzakelijking toepassen, maar wel in de ontwikkeling of exploitatie van BOG werkzaam zijn. Dit zijn o.a. projectontwikkelaars en investeerders/beleggers, zowel lokaal als beursgenoteerd. Interessant aan deze partijen is het ‘waarom’ en het ‘wanneer wel/niet’. Er dient inzicht verkregen te worden welke voorwaarden deze private partijen stellen om meer betrokkenheid te tonen bij de verzakelijking van bedrijventerreinen.

Om een indruk te geven van huidige verzakelijkte bedrijventerreinen in het projectgebied zullen praktijkvoorbeelden worden uitgewerkt waarbij een bepaald type verzakelijking is toegepast bij de (her)ontwikkeling en/of het beheer van een bedrijventerrein. De onderzoeksresultaten uit de empirie kunnen beschreven worden als beschrijvend en evaluerend.

## 1.6 Beschrijving projectgebied

Stad:	Würzburg
Gemeente:	Kreisfreie Stadt Würzburg
Regierungsbezirk (District):	Unterfranken
Bundesland (Deelstaat):	Bayern (Beieren)
Inwonersaantal (2010):	133.799

### Locatie

Würzburg is een stad in het noorden van Beieren, geografisch gelegen tussen Frankfurt am Main en Nürnberg, op één uur rijden van luchthaven Frankfurt. Würzburg wordt gezien als de metropool van Unterfranken. Van oudsher is de rivier de Main, die pal door Würzburg voert, een belangrijke transportader over water. Daarnaast is de infrastructuur rondom Würzburg goed. De A3 (Köln - München) en de A7 (Stuttgart - Kassel) kruisen elkaar ten zuidoosten van de stad.

De stad Würzburg is gekozen als projectgebied omdat het een welvarende, middelgrote, overzichtelijke, Beierse stad is dat een zeer centrale ligging heeft in Duitsland. Würzburg kan qua ligging en qua afzetgebied interessant zijn voor zowel landelijke als lokale bedrijven en daarmee ook voor landelijke en lokale bedrijven uit de vastgoedsector.



*Figuur 1.1: Locatie van Würzburg ten noordwesten van de kruising tussen de A3 en de A7 (www.weather-forecast.com, 2011)*

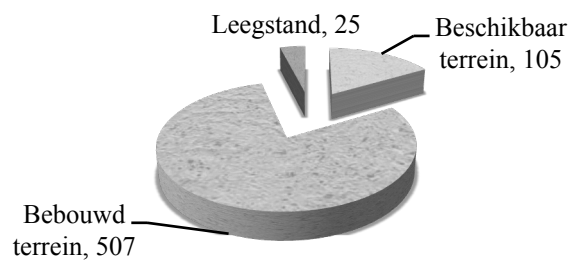
### Bedrijventerreinen in Würzburg

De Stadt Würzburg heeft in 2006 opdracht gegeven aan een private onderneming om de bedrijventerreinen van Würzburg in kaart te brengen. Hier is het rapport ‘Gewerbeflächenmonitoring Würzburg 06/07’ uit voort gekomen. Voor eind 2012 staat een nieuw rapport gepland.

De kengegevens die uit dit rapport naar voren komen zijn de volgende (zie ook figuur 1.2):

- Würzburg heeft 637 ha. als bestemd bedrijventerrein. 532 ha. is daarvan reeds uitgegeven en bebouwd. 105 ha. zijn nog beschikbaar;
- Van de 532 ha. bedrijventerrein staat tussen de 20 á 25 ha. leeg. Dit houdt een leegstand van tussen de 3,8% en 4,7% van het totale aanbod in.

### Voorraad bedrijventerrein in ha.



*Figuur 1.2: Totale voorraad bedrijventerrein in Würzburg uitgedrukt in hectares (Wegner Stadtplanung, 2006)*

Würzburg heeft in totaal 9 bedrijventerreinen. Deze terreinen zijn verdeeld over de stad. Enkele liggen langs het water en enkele zijn gesitueerd langs (snel)wegen die richting de stad gaan.

Tabel 1.1 De bedrijventerreinen in Würzburg

	<b>Bedrijventerrein</b>	<b>Reserve</b>	<b>Leegstand</b>	<b>Prijs per m2</b>
<b>Neuer Hafen</b>	129,96 ha.	17,22 ha.	8,06 ha.	€ 85 - € 110
<b>Zellerau</b>	42,84 ha.	0,32 ha.	1,62 ha.	€ 90 - € 180
<b>Lengfeld</b>	15,31 ha.	4,17 ha.	0 ha.	€ 285
<b>Nürnbergerstraße</b>	63,59 ha.	5,89 ha.	3,14 ha.	€ 110 - € 360
<b>Würzburg-Ost</b>	102,16 ha.	15,59 ha.	2,95 ha.	€ 97 - € 120
<b>Sanderau</b>	7,77 ha.	0 ha.	0,12 ha.	€ 130
<b>Heidingsfeld-West</b>	24,51 ha.	0,34 ha.	3,72 ha.	€130 - € 205
<b>Winterhäuserstraße</b>	58,44 ha.	1,79 ha.	0,35 ha.	€ 85 - € 180
<b>Heuchelhof</b>	56,23 ha.	29,05 ha.	1,02 ha.	€ 75

Bron: Wegner Stadtplanung 2006

De vierkante meterprijzen verschillen sterk. De prijs per terrein verschilt, maar ook de vierkante meterprijzen op hetzelfde bedrijventerrein kunnen aanzienlijk verschillen. Dit is afhankelijk van twee variabelen; de locatie ten opzichte van omliggende factoren als ontsluiting en zichtlocatie en daarnaast het feit of het bestemmingsplan (flächennutzungsplan) volumineuze detailhandel toestaat. De bedrijventerreinen in Würzburg liggen over de stad verdeeld. De oudere en over het algemeen kleinere terreinen liggen dichtbij de binnenstad. De nieuwere terreinen zijn gesitueerd net buiten de stad gelegen bij een landelijk of regionaal ontsluitingspunt. Dit zijn de A3, de B8 en de B19. A staat in deze voor Autobahn en B voor een Bundesstraße. Alle bovenstaande terreinen zijn ontwikkeld volgens kavelgewijze verkoop. De Gemeente Würzburg draagt zorg voor het onderhoud van de openbare ruimten.

#### Konversionsflächen

In Würzburg zijn twee grote konversionsflächen waarvan één toegevoegd gaat worden aan de voorraad bedrijventerrein. Het betreft hier de voormalige Faulenbergkaserne van het Amerikaanse leger. Huidige eigenaar is de Bundesanstalt für Immobilien Aufgabe (BImA). Het terrein is gunstig gelegen midden in het bestaande bedrijventerrein aan de Nürnbergerstraße. Uit het interview met Dhr. Bersenfelder blijkt dat de Stadt Würzburg reeds plannen voor het terrein heeft, maar omdat er nog kavels te koop zijn op andere bedrijventerreinen durft de stad het niet aan om het konversie terrein aan te kopen en bouwrijp te maken voor verdere verkoop van kavels. Ook een investeerder heeft zich nog niet gemeld voor het terrein.

## Segmentatie bedrijventerreinen Duitsland

In Duitsland wordt bij het bestemmen van gronden in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt tussen twee soorten bedrijventerreinen; 'GE' en 'GI'.

- **GE:** staat voor een bedrijventerrein waar geen (grote) industriële productie plaatsvindt. Naast de bekende bedrijfsruimtes ten behoeve van opslag, logistiek, etc. kunnen hier ook kantoorruimten, bijv. voor de dienstensector, ontwikkeld zijn. Ongeveer vergelijkbaar met de milieu categorieën 1, 2 en 3 op bedrijventerreinen in Nederland. Een modern ingericht bedrijventerrein of een bedrijventerrein met een luxere uitstraling wordt in de Duitse volksmond ook wel 'Gewerbepark' genoemd in plaats van 'Gewerbegebiet'. Exacte richtlijn waar de grens tussen beiden ligt is niet aanwezig.
- **GI:** Dit is een terrein waar wel (grote) industriële productie toegestaan wordt. Ongeveer vergelijkbaar met de milieucategorieën 4, 5 en 6 op bedrijventerreinen in Nederland. In het Duits; 'Industriegebiet' of 'Gewerbegebiet'.

Begrippen zoals: sciencepark, logisticspark, etc. worden wel gebruikt. Dit zijn echter geen apart bestemde terreinen in de bestemmingsplannen.

## 1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de inleiding, onderzoeksmethodiek, probleem-, vraag- en doelstellingen beschreven en wordt het projectgebied in kaart gebracht. Hoofdstuk 2 bestaat uit de Nederlandse gedachtegang betreft de verzakelijking van bedrijventerreinen. Hier is de 'theorie' die in Nederland aanwezig is over de verzakelijking van bedrijventerreinen inzake ontwikkeling, herstructurering en beheer van bedrijventerreinen in Nederland beschreven. Hoofdstuk 3 betreft het empirische onderzoek in Duitsland. In paragraaf 3.1 is de Duitse beleidsvoering inzake bedrijventerreinen uiteengezet. Hier is beschreven welk beleid bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in Duitsland nu daadwerkelijk gevoerd wordt door de verschillende bestuurslagen; de Bondsregering, de Regering van Deelstaat Beieren, de Regering van Unterfranken en de Gemeente Würzburg. Interview resultaten met gesprekspartners van private professionele vastgoedpartijen zijn in paragraaf 3.2 beschreven. In deze interviews wordt getracht uiteen te zetten waarom verzakelijking juist wel of juist niet tot de toegepaste strategie van het bedrijf hoort en wat er zou moeten veranderen om wel verzakelijking toe te passen in de bedrijfsvoering. Paragraaf 3.3 bevat twee praktijkvoorbeelden van bedrijventerreinen in de buurt van Würzburg waar de verzakelijgingsstrategie is en nog steeds wordt toegepast. De uiteindelijke conclusies van dit onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 4.

## 2 Nederlandse ‘ideeën’ over verzakelijking

---

*In dit hoofdstuk wordt de Nederlandse gedachtegang uiteengezet betreft de verzakelijking van bedrijventerreinen. Deze ‘theorie’ vormt in de volgende hoofdstukken de basis bij het afnemen van interviews en het opstellen van de Duitse praktijkvoorbeelden.*

### 2.1 Begripvorming

#### 2.1.1 Bedrijventerrein

Bedrijventerreinen huisvesten 30% van de werkgelegenheid in Nederland en bieden ruimte aan groeiende bedrijven binnen de gemeente. De werkgelegenheidsgroei van bedrijven op bedrijventerreinen is hoger dan de algemene werkgelegenheidsgroei (PBL, 2009).

Nederlandse definiëring werklocaties (bedrijventerrein, zeehaventerrein en gemengde economische zones) (IBIS, 2011):

*“Een terrein van minimaal 1 ha. bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder de omschrijving vallen daarmee tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd zijn en geschikt zijn voor kantoren”.*

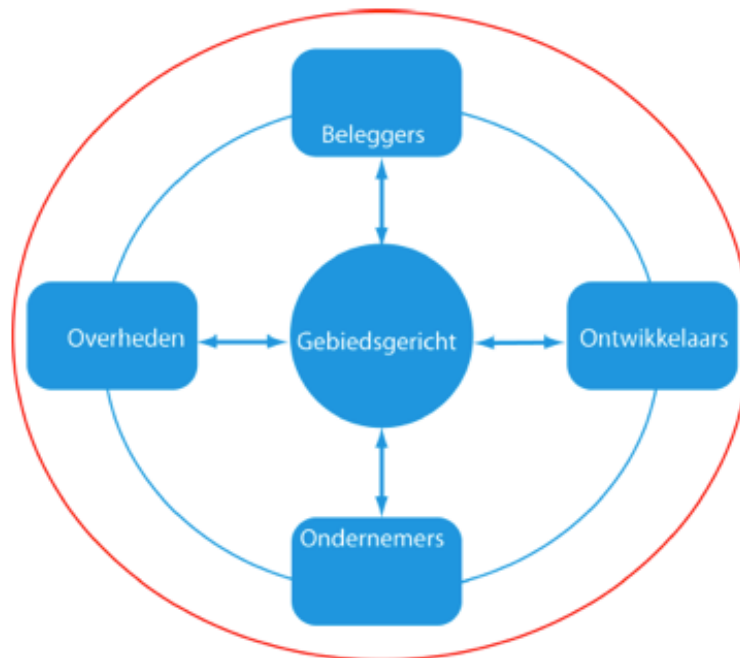
*De volgende terreinen vallen er niet onder:*

- terrein voor grondstoffenwinning, olie en gaswinning;
- terrein voor waterwinning;
- terrein voor agrarische doeleinden zonder verwerkende industrie en logistiek;
- terrein voor afvalstort.

## 2.1.2 Verzakelijking

Er doen zich verschillende definities van verzakelijking de ronde. De definitie voor verzakelijking in deze master thesis luidt als volgt (Rijksoverheid, IPO, VNG, 2010):

*“Verzakelijking is een langetermijnstrategie, gericht op waardebehoud en waardegroei van bedrijventerreinen, door een professionele, gebiedsgerichte aanpak, waarin een grotere (financiële) betrokkenheid van private partijen (beleggers, ontwikkelaars, eindgebruikers, beheerders) in samenspraak met de overheden gewenst is.”*



*Figuur 2.1: Verzakelijking van bedrijventerreinen in schematisch overzicht (Stec Groep, 2010).*

Uit de definitie valt op te maken dat verzakelijking van bedrijventerreinen een veel omvattende definitie is. Wanneer de definitie ontleed wordt kan een onderverdeling gemaakt worden in drie kern elementen:

- Verzakelijking is een strategie gericht op een (gebiedsgerichte) ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen door middel van samenwerking van overheden in combinatie met professionele vastgoedpartijen;
- Deze verzakelijkingstrategie kan ook worden toegepast op de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen;
- Daarnaast is op te maken dat het doel is ‘waardebehoud’ en ‘waardegroei’ van bedrijventerreinen. Dit lukt niet alleen met een gebiedsgerichte aanpak, hier is ook een verzakelijking c.q. professionele aanpak qua beheer voor nodig van zowel de openbare gronden als verkochte en verhuurde kavels en objecten.

De Haas (2009) heeft het samengevat tot de volgende versimpelde omschrijving:

*“Er wordt hiermee in algemene zin bedoeld dat overheden terugtreden uit het zelf actief ontwikkelen van bedrijventerreinen en dit overlaten aan marktpartijen.”*

Verzakelijking bij ontwikkeling van of op bedrijventerreinen, verzakelijking bij herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en verzakelijking van het beheer staat in deze masterthesis centraal; verzakelijking is een grotere betrokkenheid van de vastgoedsector op het gebied van gronduitgifte, projectontwikkeling en exploitatie van het terrein en wat kan verzakelijking van bedrijventerreinen betekenen voor de huidige problematiek op de terreinen.

Tabel 2.1 Zes dimensies van verzakelijking

Verzakelijkingsdimensie	Huidige stand van zaken per dimensie
1. Van focus op gebouwen naar verbreding naar gebieden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merendeel van de bedrijventerreinenontwikkeling geschiedt nog altijd via ‘kavelfabriek’</li> <li>• Bedrijventerreinen zijn sporadisch onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling</li> </ul>
2. Van eigenaar – gebruikersmarkt naar meer mogelijkheden voor huur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huren begint langzaam maar zeker bij hedendaagse eindgebruikers voor te komen</li> </ul>
3. Van parkmanagement in enge zin naar bedrijfsleven dat investeert in realisatie, beheer en vernieuwing van bedrijventerreinen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incidenteel investeren gevestigde bedrijven op bedrijventerreinen in samenwerking met gemeenten</li> <li>• Van breed en professioneel parkmanagement en beheer is, op enkele grote locaties na, geen sprake</li> </ul>
4. Van gronduitgifte door gemeenten naar PPS-constructies van overheden en vastgoedpartijen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PPS-constructies komen vrijwel niet voor bij bedrijventerreinen, enkel bij (binnenstedelijke) locaties met verdienmogelijkheden</li> </ul>
5. Van een grote herstructureringsopgave naar meer particuliere investeringen in oude bedrijventerreinen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Particuliere investeringen komen vanuit ondernemers / eindgebruikers veel voor op hun eigen kavels</li> <li>• Lokale ontwikkelaars/beleggers manifesteren zich wel op de bedrijfsruimtemarkt (zij kennen de markt)</li> <li>• Maatvoering van plannen (overheden/ontwikkelaars), komt niet altijd overeen met de beleving van ondernemers</li> </ul>
6. Van sporadische investeringen van professionele beleggers naar een structureel ontwikkelaars- en beleggersdeel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beleggers zijn beperkt actief op bedrijventerreinen, incidenteel op nieuwe bedrijventerreinen</li> </ul>

*Bron: Buck Consultants International, 2011*

Buck Consultants International heeft het rapport ‘Praktijkvoorbeelden verzakelijking bedrijventerreinen’ opgesteld in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt bevindt zich nog in de beginfase maar er zijn wel al praktijkvoorbeelden te geven. In het onderzoeksrapport worden de tien beste maar uiteenlopende voorbeelden van bedrijventerreinen waar al sprake is van verzakelijking bekeken, besproken en geanalyseerd. In tabel 2.1 worden door BCI zes dimensies beschreven van verzakelijking, daarnaast wordt de huidige stand van deze doelen beschreven zoals deze momenteel in Nederland is.

De tien praktijkvoorbeelden die door BCI (2011) worden behandeld worden door enkele experts niet als juiste vormen van verzakelijking gezien. Hier is een duidelijk meningsverschil over wat nu precies een



verzakelijkt bedrijventerrein of project is. Waar begint verzakelijking en wat is de ultieme vorm van verzakelijking? BCI beschrijft het volgende als zijnde verzakelijking; “Eindgebruiker (ondernemer) koopt grond (van bijv. de gemeente) en laat een pand bouwen (koop)”. Net als; “Eindgebruiker (ondernemer) koopt grond en schakelt een ontwikkelaar in om een pand te ontwikkelen (koop)”. Dit terwijl verzakelijking gebaseerd is op initiatief van private professionele vastgoedpartijen en/of gebiedsgerichte aanpak en/of het vergroten van de verhuurmarkt door private partijen.

### **Verschillende vormen verzakelijking**

Wat is nu precies een verzakelijkte bedrijventerreinenmarkt? Wat is wel onderdeel en wat is geen onderdeel van verzakelijking van bedrijventerreinen? Hieronder is uitgeschreven wat voor dit onderzoek de type verzakelijking zijn. Deze type van verzakelijking zijn gebaseerd op eigen mening in combinatie met de type die zowel BCI (2011) als Louw C.S. (2009) hanteren.

#### Vier verschillende vormen van verzakelijking:

1. Kavel(s) of bestaand onroerend goed wordt gekocht door een projectontwikkelaar. Hij verkoopt vervolgens een (her)ontwikkeld object aan de eindgebruiker die op het moment van ontwikkelen onbekend was. Het betreft hier alleen professionalisering van de ontwikkeling van het pand, niet het beheer ervan. (Indien de kopende eindgebruiker bekend is bij de start van de ontwikkeling, is dit een ontwikkeling van een eigen pand d.m.v. een soort bouwteamconstructie. Dit is geen verzakelijking);
2. Kavel(s) of bestaand onroerend goed wordt gekocht door een projectontwikkelaar / ontwikkelende belegger. Hier wordt een object op (her)ontwikkeld. Het pand wordt verhuurd, of onverhuurd, verkocht aan een belegger of wordt in de eigen portefeuille gehouden t.b.v. de verhuur;
3. Projectontwikkelaar koopt een (deel van een) nog te ontwikkelen of bestaand bedrijventerrein en ontwikkelt / herstructureert hier panden op die bedoeld zijn voor de verkoop. Het betreft hier een geprofessionaliseerde (gebieds)ontwikkeling, maar door de verkoop van de onroerende goederen wordt het beheer niet verzakelijkt;
4. Projectontwikkelaar of ontwikkelende belegger koopt een (deel van een) nog te ontwikkelen of bestaand bedrijventerrein en ontwikkelt c.q. herstructureert hier panden op. De projectontwikkelaar verkoopt de panden aan een belegger, de ontwikkelende belegger behoudt de objecten in zijn portefeuille. In dit geval wordt in één hand ontwikkeld (Fleurke, 2010). De grondexploitant, projectontwikkelaar en belegger zijn private vastgoedondernemingen. Een PPS-constructie met de gemeente voldoet ook.

Om bovenstaand te verduidelijken is onderstaande tabel 2.2 opgesteld. Type één is verzakelijking in de lichtste vorm, type vier betreft een volledig verzakelijkte markt op beide vlakken; bij de ontwikkeling / herstructurering en op het gebied van exploitatie / beheer. Bij de bepaling van het type verzakelijking wordt rekening gehouden met het feit of de ontwikkeling een gebiedsgerichte ontwikkeling is of dat dit een ontwikkeling van een kavel betreft. Daarnaast wordt rekening gehouden of het na de ontwikkeling om een koop of huur pand gaat. Dit om de mate van verzakelijking inzake het beheer van de onroerende goederen of het gehele bedrijventerrein te kunnen graderen.

Tabel 2.2 Type verzakelijking is afhankelijk van manier van ontwikkelen en de betrokken actoren.

	Focus		Actoren			Verzakelijking
	Kavelgewijze ontwikkeling	Gebiedsontwikkeling	Projectontwikkelaar	Belegger	Eindgebruiker	Mate van Verzakelijking
Type 1	X		X		X	+
Type 2	X		X	X		++
Type 3		X	X		X	+++
Type 4		X	X	X		++++

+ Geringe mate van verzakelijking

++ Redelijk mate van verzakelijking

+++ Hoge mate van verzakelijking

++++ Verzakelijkt

Bron: Buck Consultants International, 2011; Louw C.S., 2009; eigen inzicht, 2012)

## 2.2 Betrokkenheid sectoren bij verzakelijking

In deze paragraaf worden de sectoren en actoren die betrokken zijn bij het verzakelijgingsproces van bedrijventerreinen beschreven.

### Sectoren

Bij de ontwikkeling, eventuele herontwikkeling, het beheer en het gebruik van een verzakelijkt bedrijventerrein spelen verschillende actoren een rol. De verschillende betrokken actoren kunnen in drie hoofdsectoren worden onderverdeeld. Dit zijn

- De vastgoedsector;
- De eindgebruikers;
- De overheid.

### 2.2.1 Vastgoedsector

#### Professionele vastgoedpartij:

In de hoofdvraag wordt gesproken over ‘professionele vastgoedpartijen’. In dit onderzoek is een professionele vastgoedpartij een belangrijk begrip. Verzakelijking van (her)ontwikkelingen en beheer op bedrijventerreinen houdt in meer betrokkenheid van professionele vastgoedpartijen.

### Definitie professionele vastgoedpartijen:

*“Een rechtspersoon die zich bezig houdt met het ontwikkelen, het verhandelen, beheren of het exploiteren van onroerende goederen en hiermee voldoende financiële middelen vergaard om de bedrijfsvoering te kunnen continueren” (eigen inzicht, 2011).*

Professionele vastgoedpartijen is een koepelwoord voor de actoren die zich bezig kunnen houden met de grondexploitatie, projectontwikkeling en exploitatie van (bedrijfs-) onroerende goederen. De (voornaamste) professionele vastgoedpartijen worden hieronder uiteengezet.

### **Grondexploitant**

De grondexploitant is degene die de desbetreffende gronden in eigendom heeft en deze, wel of niet kavelgewijs, bouwrijp oplevert aan een afnemer.

### Definitie grondexploitatie:

*“Het bouwrijp maken van gronden in de zin van het door feitelijke en juridische maatregelen geschikt of beter geschikt maken van gronden voor bebouwing. Feitelijk gaat het hierbij om de omzetting van zogenaamde ruwe bouwgrond (...) in bouwrijpe grond oftewel bouwterrein” (Van den Berg, Bregman, Chao-Duivis, 2007).*

### **Projectontwikkelaar**

Een projectontwikkelaar is een ondernemer pur sang. Doel van de projectontwikkelaar is het genereren van winst bij verkoop van de gerealiseerde onroerende goederen door in te spelen op de marktvrage. Hij ontwikkelt geheel op eigen risico onroerende goederen. Deze objecten kunnen vervolgens in eigen beheer gehouden worden of deze worden aan de eindgebruiker c.q. aan een belegger verkocht.

### Definitie projectontwikkelaar:

*“Een projectontwikkelaar is een ondernemer die de organisatie en het kapitaal verschaft, die noodzakelijk zijn voor het beschikbaar stellen van gebouwen vooruitlopend op de vraag in de markt en die daarmee winst nastreeft” (Brouwer, H.J., 2008).*

### **Belegger**

Het doel van de belegger is het genereren van duurzaam rendement uit de gedane investeringen. Rendement is te splitsen in direct rendement en indirect rendement. Direct rendement bestaat uit de huurinkomsten of de opbrengsten bij verkoop. Indirect rendement zijn de waardeinstijging van het onroerend goed, dit merk je niet direct in de cash-flow.

Er zijn vele verschillende soorten beleggers. Van een (kleine) lokale belegger tot grote institutionele beleggers. In direct en indirect vastgoed. In dit onderzoek wordt met belegger bedoelt; een rechtspersoon die direct in vastgoed investeert, niet in de vorm van aandelen.

### Definitie belegger:

*“Het direct dan wel indirect vastleggen van vermogen in onroerend goed, met het doel om uit de exploitatie en verkoop van het onroerend goed een toekomstige stroom geldopbrengsten te realiseren” (Van Gool, e. a., 2007).*

### **Pamflet Beleggers bijeenkomst Van Nelle**

In 2008 is er een bijeenkomst geweest van institutionele beleggers uit Nederland om te discussiëren over mogelijke betrokkenheid van de vastgoedsector bij de verzakelijking van bedrijventerreinen in Nederland. Na de bijeenkomst in de Van Nelle fabriek te Rotterdam is er een statement (2008) gestuurd vanuit de vastgoedsector gericht aan de overheid, nl; de Minister, gedeputeerden en wethouders. Hierin worden maatregelen voorgesteld om tot een grotere private betrokkenheid bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen te komen. Hierin worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- De markt voor bedrijventerreinen zal meer gericht moeten worden op beleggers: huren zal aantrekkelijker gemaakt moeten worden t.o.v. de nu dominante kaveluitgifte in eigendom en andere vormen van kooparrangementen;
- Tussen vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen moet meer evenwicht komen met als resultaat dat hergebruik van bestaand industrieel vastgoed voor alle betrokken partijen een aantrekkelijke optie moet worden. De markt verandert van een uitbreidings- naar een vervangingsmarkt;
- Voor de bediening van de markt zal de markt zelf meer ruimte moeten krijgen. De overheid kan zich dan op termijn steeds verder en pijnloos terugtrekken. Van groot belang achten wij dat de onrendabele marktverstoringe ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de toekomst achterwege blijft (nieuwe bedrijventerreinen hoeven niet per definitie marktverstoringe te zijn);
- Een marktconforme bediening van de industriële vastgoedmarkt vraagt om nieuwe regionaal georiënteerde samenwerkingsverbanden tussen de overheid en de private sector die zich toeleggen op de (her)ontwikkelopgave van bedrijfsvastgoed. Daarbij zal gezocht moeten worden naar passende regionale sturingsmodellen, waarbij de publieke belangen (ruimtelijke ordening, economisch beleid, etc.) en professionele private vastgoedbelangen (m.b.t. ontwikkeling, exploitatie en (financieel) beheer) op een evenwichtige wijze worden bediend. Uiteindelijk gaat het om het behalen van een zo optimaal mogelijk en evenwichtig rendement dat bijvoorbeeld kan worden gerealiseerd via beleggingsstructuren waar zowel overheid als de private sector participeren.

### **2.2.2 Eindgebruikers**

De eindgebruiker is uiteindelijk de markt voor de gedane ontwikkeling. De eindgebruiker is de laatste actor in de bedrijfskolom van de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Deze financiert het geheel. Dit kan in het geval van een vestiging op een verzakelijkt bedrijventerrein in de vorm zijn van; huurpenningen aan de belegger / verhuurder of in de vorm van het aanschaffen van het bedrijfspand van de ontwikkelaar.

### Pullfactoren bedrijventerrein

Na een bepaalde tijd zullen enkele eindgebruikers, de bedrijven, op bestaande terreinen wegtrekken en verhuizen naar een ander c.q. nieuw bedrijventerrein. De nieuw te kiezen vestigingsplaats hangt af van een aantal wensen / eisen die het bedrijf stelt aan de nieuwe locatie. In tabel 2.3 staan de top-5 pullfactoren weergegeven die in 2008 belangrijk waren. Tevens is in de tabel de fluctuatie te zien in de pullfactoren in de afgelopen 45 jaar.

Tabel 2.3 *Vergelijking pullfactoren 1977 - 2008*

	1977	1988	1999	2008
1	Mogelijkheid uitbreiding	Gunstige verkeersligging	Representatief gebouw	Gunstige verkeersligging
2	Organisatorische overweging	Mogelijkheid uitbreiding	Bereikbaarheid afnemers en leveranciers	Representatief gebouw
3	Aanwezigheid bedrijfsruimte	Gunstige plaatselijke verkeerssituatie	Mogelijkheid uitbreiding	Aanwezigheid bedrijfsruimte
4	Gunstige verkeersligging	Representatief gebouw	Gunstige verkeersligging	Lage prijs grond en gebouwen
5	Gunstige plaatselijke verkeerssituatie	Representatief gebouw	Aanwezigheid bedrijfsruimte	Representatieve omgeving

*Bron: Pellenbarg (1977), Besselink e.a. (1988), Kok e.a. (1999), Boelens (2008), uit Van Dinteren (2011)*

Uit de tabel is op te maken dat de kwaliteit van het gebouw en de kwaliteit van het bedrijvenpark zeer belangrijk zijn bij de keuze van een vestigingsplaats, of het verlaten van de huidige vestigingsplaats. De kwaliteit op een bedrijventerrein heeft te maken met het verzakelijingsprincipe. Verondersteld wordt dat de belevingswaarde en kwaliteit op een bedrijventerrein, en dus ook van de bedrijfsgebouwen, wordt verhoogd door de betrokkenheid van de vastgoedsector. Dit is benodigd om het bedrijventerrein concurrerend te houden; om huurders te trekken en te behouden en om de waarde van het onroerend goed op peil te houden. Deze factoren zijn belangrijk bij de overweging, maar niet tegen elke prijs. Een lage prijs van de grond en gebouwen weegt ook mee. Vandaar dat schaarste op de markt belangrijk is, dit voorkomt dat de prijzen te laag worden.

### 2.2.3 Overheid

De mogelijkheid tot verzakelijking is sterk afhankelijk van het beleid dat door landelijke en lokale overheden gevoerd wordt. In zeer veel gevallen is de gemeente de grondexploitant. Een terugtrekkende overheid op het gebied van grondexploitatie is om verschillende redenen noodzakelijk om tot verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt te komen. Daarnaast zijn er meer beleidstechnische mogelijkheden die de overheid in kan zetten ten behoeve van verzakelijking. In de volgende paragraaf “Randvoorwaarden verzakelijking” komt de overheid uitgebreid aan bod inzake hun positie bij de verzakelijking van bedrijventerreinen.

## 2.3 Randvoorwaarden verzakelijking

*In deze paragraaf zijn de randvoorwaarden beschreven die men in Nederland noodzakelijk acht om verzakelijking op grotere schaal toe te kunnen passen.*

### 2.3.1 Schaarste

Alle gemeenten - groot, klein of in welke regio dan ook - zijn sterk gericht op de aanleg van nieuwe terreinen: bij de uitgifte van grond voor een bedrijventerrein reserveren ze direct weer nieuw terrein, om de voorraad bouwrijpe grond op peil te houden en geen ‘neen’ te hoeven verkopen aan bedrijven die grond willen afnemen. Het gemeentelijk beleid voor de aanleg van bedrijventerreinen is daarbij sterk gericht op de strategische ruimtereservering op de lange termijn (PLB 2009).

De afgelopen jaren werden bedrijventerreinen ontwikkeld op initiatief van gemeenten. De grond die verkocht werd levert de gemeente geld op, net als toekomstige OZB<sup>2</sup>-inkomsten. Tevens levert het bedrijvigheid en werkgelegenheid op. Gemeenten hebben vanwege deze factoren elkaar beconcurrerd door de grondprijzen te verlagen. Hierdoor is het ‘sprinkhaneneffect’ ontstaan. Sprinkhaneneffect (Dinteren, J. van 2008) houdt in dat bedrijven liever verhuizen naar een nieuw bedrijventerrein om twee redenen. Namelijk; de goedkope grond, nieuwbouw op grond tegen lage grondprijzen is goedkoper dan het om-/ verbouwen van bestaande bedrijfspanden. (Zeker bij uitbreiding van de activiteiten.) En twee; doordat er op bestaande bedrijventerreinen geen herstructurering plaatsvond /-vind is de kwaliteit op een nieuw bedrijventerrein hoger.

Het toepassen van de herstructurering is een duurdere oplossing dan het nieuw ontwikkelen van bedrijventerreinen. Naast het prijskaartje is het ook een lastigere opgave. Wanneer niet (bijna) alle eigenaren en de gemeente hieraan meewerken komt het niet van de grond. Herstructurering lijkt hierdoor alleen (financieel) mogelijk bij een schaarste op de markt van grond met als bestemming bedrijventerrein. Ofwel geen nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen als de voorraad groot genoeg is. Schaarste is essentieel voor een goede marktwerking en in dit geval essentieel voor de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen. Property Research Quarterly (2009) zegt het volgende over projectontwikkelaars en grondexploitatie om schaarste op de markt te creëren; “Het aanbieden van grond wordt overgenomen door projectontwikkelaars waarbij zij minder grond in ontwikkeling brengen omdat ze willen voorkomen dat door een te groot aanbod de prijzen dalen, omdat ze minder bevoegdheden hebben om grond te verwerven en ze niet teveel voorraad willen aanhouden in verband met de hoge rentelasten”. Schaarste is echter essentieel voor een goede marktwerking. Zonder een goede marktwerking is die markt niet aantrekkelijk voor private partijen.

---

<sup>2</sup> Onroerendezaakbelasting

### 2.3.2 Regionale samenwerking

Regionale afstemming is belangrijk om de negatieve effecten van het huidige gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid tegen te gaan. Om schaarste op de bedrijventerreinenmarkt te verkrijgen dienen er afspraken gemaakt te worden over de hoeveelheid bedrijventerrein die wordt uitgegeven, over de locatie van deze terreinen, over de prijs van de gronden en daarmee ook over de aanpak van herstructurering c.q. transformatie van bestaande verouderde terreinen (PBL, 2009).

#### Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 (2009)

Ten behoeve van de regionale afstemming is in 2009 is het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020 opgesteld. Dit is een convenant tussen het Rijk, de provincies en de gemeenten, hierin zijn afspraken en doelen geformuleerd. Het doel van dit convenant is om gezamenlijk (Het Rijk, de provincies en de gemeenten) een succesvol, duurzaam en economisch verantwoord bedrijventerreinenbeleid af te spreken dat bijdraagt aan de economische en ruimtelijke kwaliteit van Nederland. Partijen streven naar zorgvuldig ruimtegebruik, het behoud van openheid van het landschap en kwalitatief en kwantitatief voldoende bedrijventerreinen. De provincies dienen samen met gemeenten een uiterste einddatum vast te leggen, maar maximaal twee jaar<sup>3</sup> na ondertekening van dit convenant, voor het tot stand komen van regionale samenwerking tussen gemeenten. Dit moet ervoor zorgen dat er door middel van regionale samenwerking een duidelijk en goed bedrijventerreinen beleid voor Nederland gevoerd gaat worden, niet in eigen belang van de gemeente. Schaarste op de markt dient weer terug te komen. Lindblom (2001) schreef het volgende over de rol van de overheid: “if the market is a dance, the state provides the dance floor and the orchestra.” Dit houdt in dat de overheid moet terug treden op het gebied van grondexploitatie. Het is echter de vraag of provincies momenteel iets doen aan het feit dat gemeenten hun afspraken niet nakomen wat betreft regionale samenwerking.

#### Prognotiseren

Om schaarste op de bedrijventerreinenmarkt te creëren is het van belang om te weten hoeveel vraag en aanbod er gaat komen van en naar vierkante meters bedrijventerrein.

#### Bedrijfslocatiemonitor

In de jaren '90 is er een ramingsmodel geïntroduceerd door het CPB; genoemd de BedrijfsLocatieMonitor (BLM). Hierdoor leek een methode beschikbaar te zijn om de behoefte naar nieuwe terreinen te kunnen berekenen. Echter blijkt dat de waarnemingen niet helemaal realistisch genomen kunnen worden. Twee belangrijke redenen zijn de onbetrouwbaarheid van de kengetallen die worden gebruikt en het gegeven dat het verband tussen de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de vraag naar bedrijventerreinen zwak is. Het Centraal Planbureau berekende dat slechts ongeveer een kwart van de variantie in het terreingebruik wordt verklaard door het aantal werknemers (Dinteren, J. van 2011). 75 Procent van de vraag naar bedrijventerreinen is dus niet te koppelen aan de ontwikkeling in de werkgelegenheid. Laat staan wanneer er gewerkt wordt met incurante data.

---

<sup>3</sup> *Convenant bedrijventerreinen 2010-2020, Art. 3, lid b.*

### Trendextrapolatie

Een andere manier om de vraag naar bedrijventerreinen te kunnen begroten is trendextrapolatie. Dit houdt in dat de gegevens uit het verleden worden doorgetrokken naar de toekomst. Dit lijkt echter door de verschuiving van industrie naar de zakelijke dienstverlening ook geen geloofwaardige manier.

### SER-Ladder

De SER-ladder is in 1999 geïntroduceerd door de SER. De ladder is een denkwijze om eerst de bestaande terreinen te onderzoeken of de ruimteproductiviteit wellicht verbeterd kan worden. Wanneer naast het optimaliseren van de reeds beschikbare ruimte nog steeds vraag is naar extra vierkante meters bedrijventerrein, kunnen deze meters ontwikkeld worden. Het is echter de vraag of de SER-ladder in alle regio's tot goede resultaten leidt. Er wordt alleen aandacht besteed aan de herstructurering van oude bedrijventerreinen met als doel er voor te zorgen dat er niet onnodig nieuwe terreinen ontwikkeld worden. De mogelijkheid om terreinen te transformeren en deze van de voorraad af te trekken, waardoor er nieuwe terreinen ontwikkeld kunnen worden, wordt niet meegenomen. Hier zijn in bepaalde regio's wel prima mogelijkheden voor (PBL, 2009).

## 2.3.3 Fiscale en financiële aspecten

*Onderstaande informatie komt niet uit bepaalde bronnen maar is informatie opgedaan tijdens werkervaring.*

Door middel van fiscale en financiële regelgeving betreft bedrijfspanden kan de overheid de verhuurmarkt interessanter maken. Hiermee wordt het voor de vastgoedsector interessanter om de betrokkenheid bij (her)ontwikkeling en daarna de exploitatie van bedrijventerreinen te vergroten.

### Private investeerders

- Box 1<sup>4</sup> bepaalt dat wanneer een vastgoedobject wordt verhuurd aan een eigen entiteit, de huurinkomsten vallen in de normale inkomstenbelasting sfeer. Oftewel er wordt, afhankelijk van de belastingsschaal waarin de gebouweigenaar zich in bevindt, inkomstenbelasting geheven over de huurinkomsten alsof dit looninkomsten zijn. Dit maakt het voor de eigenaar van het bedrijf financieel gezien niet lucratief om, zoals dit voor de invoering van het boxenstelsel wel het geval was, een pand te verhuren aan de eigen vennootschap.
- De huurinkomsten die belast worden door middel van box 3 zijn inkomsten die vergaard worden uit investeringen c.q. beleggingen. Belangrijk is dat dit geen inkomsten zijn die verkregen zijn door arbeid.

Beide genoemde bovenstaande redenen komen de verzakelijking van bedrijventerreinen in Nederland ten goede. Het is minder lucratief zelf een pand in privé eigendom te hebben waardoor de kans op huur van een ander pand groter wordt. Daarnaast dient het beheer van de panden die wel in privé eigendom zijn en aan derden verhuurd wordt door een professioneel vastgoedbedrijf gedaan te worden aangezien de bezitter niet het risico wil lopen om de huurinkomsten in box 1 te verkrijgen.

---

<sup>4</sup> Complete boxenstelsel is opgenomen in bijlage 2



### Besloten vennootschap

Wanneer een BV een pand in eigendom heeft kan dit object voor eigen gebruik of voor de verhuur zijn. Voor eigen gebruik wordt het gezien als gebruiksmiddel, gebruiksmiddelen mogen jaarlijks afgeschreven worden, deze lasten zijn boekhoudkundig maar verlagen de EBIT<sup>5</sup> en komen dus ten goede van de winst. Deze fiscale regelgeving komt de verzakelijking van beheer van de BOG-markt niet ten goede omdat het hierdoor aantrekkelijker wordt gemaakt om een eigen bedrijfspand in de BV te hebben.

De huidige crisis maakt het echter voor bedrijven veel lastiger een (grote) financiering te krijgen om een bedrijfspand aan te schaffen. Er is een groot deel eigen vermogen benodigd om de bank te overtuigen de lening te verstrekken, zodat de bank bij eventuele faillissement geen verlies maakt op uitstaande gelden. De (verlaagde) executiewaarde van het onroerend goed is in dat geval hoger dan de lening die de bank verstrekt. Een BV, die objecten in eigendom heeft voor de verhuur, mag niet verder afschrijven dan de WOZ-waarde<sup>6</sup>. Dit om fictieve winstdrukking te voorkomen. Deze BV's staan vaak sterker in hun schoenen. De WOZ-waarde ligt over het algemeen iets onder de marktwaarde. Hierdoor is er een stille reserve opgebouwd. Met deze stille reserve in acht genomen is het voor deze bedrijven eenvoudiger om een lening te verkrijgen.

Doordat banken minder snel een financiering verstrekken aan eindgebruikers kan dit de verhuurmarkt, en indirect dus de verzakelijking van bedrijventerreinen, ten goede komen.

### Beursgenoteerde vastgoedfondsen

In tegenstelling van wat hierboven beschreven is; Wanneer de grondexploitatie, de ontwikkeling en de exploitatie van een bedrijventerrein door één firma of fonds gedaan wordt (verzakelijkingstype 4) is dit een langdurig traject. Naast het feit dat beschikbare financiële middelen lang benodigd zijn voor het project gaat het ook nog eens over hoge bedragen. De financiële crisis van 2008 en de overheidsschuldencrisis van heden komt de verzakelijking wat dat betreft niet ten goede. Bedrijven zijn momenteel terughoudender wat betreft grote investeringen in grote projecten dan in perioden met economisch hoogtij. Zelfs wanneer een professionele vastgoedpartij het risico een bedrijventerrein op verzakelijkte wijze wilt realiseren wenst te nemen, is het moeilijk een financiering te krijgen. Beursgenoteerde fondsen hebben met hun eigen vermogen een bepaalde hoeveelheid vreemd vermogen aangetrokken. Dit is 'leverage'<sup>7</sup>, de verhoudingen hiervan verschillen per fonds en per bank. Afgelopen jaren zijn de boekwaardes van de bezittingen afgewaardeerd. Oftewel de activa zijde neemt af terwijl de passiva zijde even veel blijft. Om dit probleem tegen te gaan kunnen beursgenoteerde vastgoedfondsen extra aandelen uitgeven, maar dit is tegen een lage koers, oftewel de waarde per aandeel verwaterd. Een andere mogelijkheid is de passiva zijde te verlagen door onroerende goederen te verkopen. Dit is het tegenovergestelde in plaats van een bedrijventerrein met hoge mate van verzakelijking te ontwikkelen.

---

<sup>5</sup> *Earnings before interest and taxes*

<sup>6</sup> *Waarde die toegekend wordt aan een object ten behoeve van de inning van de OZB*

<sup>7</sup> *De verhouding tussen vreemd en eigen vermogen*

De financiële crises komen ten goede van de verhuurdersmarkt, ze komen echter niet ten goede van de investeringsmarkt. Beide markten hebben invloed op de verzakelijking van bedrijventerreinen. De crises remmen de verzakelijking dus af.

#### Overdrachtsbelasting

Om bepaalde investeringen te verlagen pleit de THB (2009) onder leiding van Dhr. Noordanus voor een selectieve vrijstelling van overdrachtsbelasting voor bedrijfsmatige vastgoedtransacties op bepaalde bedrijventerreinen en voor op bedrijventerreinen gerichte herstructureringsmaatschappijen. Daarnaast pleit de commissie voor een nader onderzoek dat andere veranderingen kunnen worden aangebracht op fiscaal gebied om herstructurering te bevorderen. Voorbeelden hiervan zijn vervroegde en/of willekeurige afschrijving, aftrek van kosten van groot onderhoud, herinvesteringsreservevorming, investeringsaftrek, een gerichte investeringspremieregeling en groen beleggen.

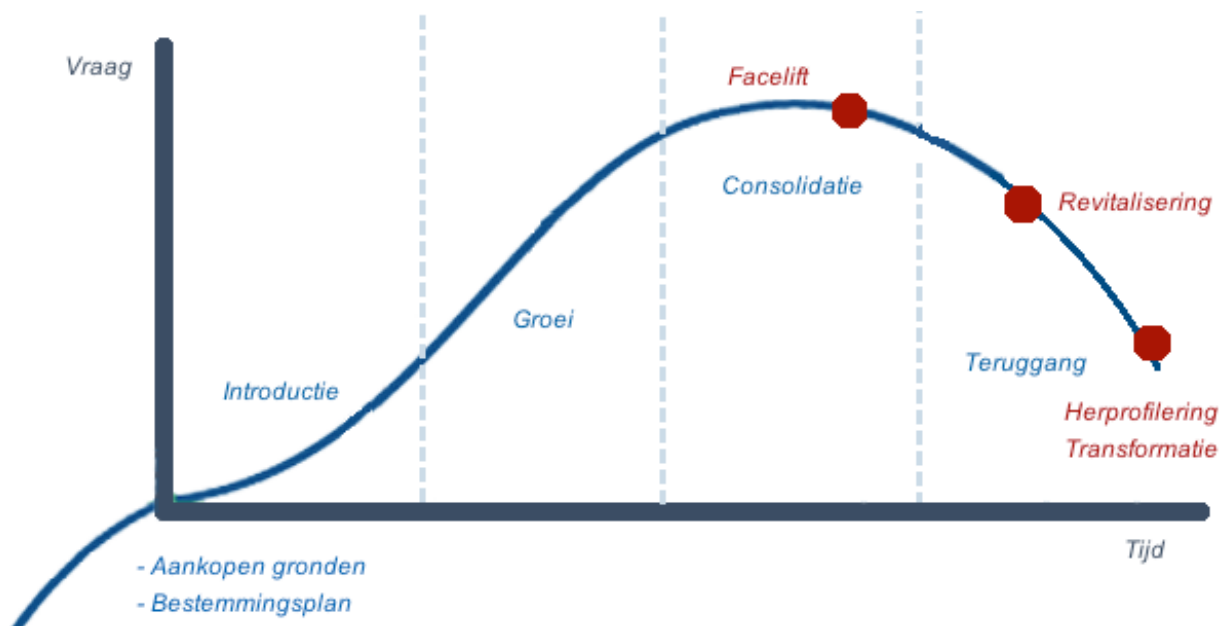
## 2.4 Toepasbaarheid verzakelijking

In deze paragraaf wordt beschreven wanneer er mogelijkheden zijn om in de levensduur van een bedrijventerreinen verzakelijking toe te passen.

### 2.4.1 Instapmomenten

#### Productcyclus

Ieder product heeft een productcyclus. Een zogenaamde houdbaarheidsdatum. De cyclus is afhankelijk van de markt en vervolgens hoe de producent c.q. eigenaar hierop anticipeert. In figuur 2.2 is de blauwe productcyclus-lijn te zien. Vanaf het moment dat de eerste gronden worden aangekocht alsmede in de introductie periode wordt er geld geïnvesteerd in de ontwikkeling van het product, in dit geval de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Deze fase kan (zeer) lang duren aangezien de juiste gronden in bezit dienen te zijn, het moet binnen het bestemmingsplan passen en het terrein dient door de grondexploitant bouwrijp gemaakt te worden. In de introductiefase komen de eerste inkomsten binnen. Dit kan zowel in de vorm van huurinkomsten als de verkoop van kavels zijn.



Figuur 2.2: Levenscyclus bedrijventerrein (Van Dinteren, J., 2011)

Er zijn niet veel momenten wanneer verzakelijking kan worden toegepast bij de (her)ontwikkeling van een bedrijventerreinterrein. Wanneer alles ‘loopt’ is er geen (rendabele) mogelijkheid voor de vastgoedsector om meer betrokkenheid te genereren. Dit is slechts op twee momenten mogelijk; Eerste instapmoment is op het begin van de introductiefase. Hier kunnen de gronden worden aangekocht door een private vastgoedpartij. Vervolgens kan de verdere ontwikkeling en exploitatie plaatsvinden. Een tweede instapmoment is wanneer het bedrijventerrein te ver verloederd is om concurrerend te zijn en gerevitaliseerd dient te worden. Bedrijven trekken weg en kavels komen weer beschikbaar. Eén of meerdere kavels kunnen aangeschaft worden om vervolgens te herstructureren tot een bedrijventerrein waar een type verzakelijking is toegepast.

### Herstructurering

De levenscyclus van elk bedrijventerrein ziet er hetzelfde uit. Het hangt echter af van het onderhoudsniveau en tussentijdse investeringen op het terrein af hoelang die levenscyclus duurt. Er wordt verwacht dat de betrokkenheid van professionele vastgoedpartijen de kwaliteit van de bedrijventerreinen bewaakt, waardoor de levenscyclus langer duurt. Tijdens de groeifase is het bedrijventerrein op zijn best. Meer bedrijven vestigen zich hier en door de investeringen die door eindgebruikers zijn gedaan en door de looptijden van huurcontracten neemt dit aantal toe. In de consolidatiefase komt het kritische punt. Dit is weergegeven in figuur 2.2. Het bedrijventerrein raakt verouderd. Er kan in de consolidatiefase een facelift op het terrein worden toegepast om te zorgen dat de kromme verder omhoog gaat in plaats van omlaag de teruggangsfase in. Hoe langer gewacht wordt met deze vorm van herstructurering hoe meer bedrijven zullen vertrekken en hoe meer het bedrijventerrein verouderd. Hierna zijn alleen nog zwaardere vormen van herstructurering toepasbaar. Hieronder zijn de 4 vormen van herstructurering zoals beschreven in het Convenant Bedrijventerreinen (2010):

**Facelift:** Een grote opknappbeurt van het bedrijventerrein die wordt toegepast indien er sprake is van fysieke veroudering van de openbare ruimte en gebouwen.

**(Zware) revitalisering:** (Forse) ingrepen op het bedrijventerrein om de kwaliteiten van de locatie te verbeteren (aanpak van de infrastructuur, openbare en private ruimte) die nodig is indien er sprake is van (dreigende) structurele leegstand en ernstige achteruitgang van het terrein.

**Herprofilering:** Een zware vorm van revitalisering die leidt tot een (gedeeltelijke) nieuwe werkfunctie op het bedrijventerrein zoals kantorenlocatie of detailhandel, die veelal vraagt om (gedeeltelijke) sloop van panden en een aanpassing van de infrastructuur.

**Transformatie:** Een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen. De functie van het terrein (of een deel daarvan) verandert naar een niet-economische functie.

Herprofilering kan interessant zijn voor de vastgoedsector, maar dit betreft geen verzakelijking van bedrijventerreinen. Transformatie kan wel leiden tot een de ontwikkeling van een verzakelijkt bedrijventerreinen. Dit is een reële mogelijkheid indien het oude bedrijventerrein op een interessante locatie is gelegen, bijv. dichtbij het centrum of op een locatie waar een Vinex wijk ontwikkeld kan worden. Het terrein kan een functieverandering ondergaan naar bijv. wonen. Op deze manier is de grondprijs hoog genoeg en zijn eigenaren genegen hun gronden daarvoor af te staan. Naast de woningontwikkeling kunnen de vierkante meters bedrijventerreinen die onttrokken zijn aan de voorraad weer nieuw ontwikkeld worden, mits hier genoeg vraag voor is.

Voor herstructurering hebben Nederlandse gemeenten nog maar beperkt aandacht. Veel gemeenten leggen geen koppeling tussen het beleid voor de aanleg van nieuwe terreinen en het beleid voor het oplossen van de veroudering van bestaande terreinen. Ze stemmen dit regionaal ook niet of te weinig af. De herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en de aanleg van nieuwe terreinen zijn in het gemeentelijk beleid nog grotendeels gescheiden trajecten. Bijna 75% van de gemeenten geeft aan in meer of mindere mate verouderde bedrijventerreinen op hun grondgebied te hebben. Verreweg de meeste gemeenten hanteren de aanwezigheid van achterstallig onderhoud en beheer als een criterium daarvoor (PLB, 2009). Er dient dus nog veel te veranderen voordat de randvoorwaarden die de vastgoedsector stelt zijn uitgevoerd.

## 2.4.2 Gebiedsontwikkeling

Bedrijventerreinontwikkeling is in de Nederlandse planningpraktijk vaak kavelontwikkeling, dat houdt in ontwikkeling van afzonderlijke kavels in bouwrijp gemaakte gebieden. Met een krachtige beeldregie valt daar uit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit best wat van te maken, zoals de praktijk ook uitwijst, maar de markt laat zo'n regie niet overal toe en een effectieve sturing op geïntegreerde gebouwconcepten met het oog op intensivering van ruimtegebruik is daarmee niet goed mogelijk. Bovendien zijn kavelsgewijze ontwikkelde bedrijventerreinen na realisatie in de praktijk vaak 'van niemand' meer, waardoor een duurzame gebiedskwaliteit makkelijk onder druk kan komen te staan (THB, 2008). De kavelfabriek is het tegenovergestelde ontwikkelingsmanier ten opzichte van gebiedsontwikkeling.

Bij de typen 3 en 4 van verzakelijking wordt afgestapt van het kavelgewijs ontwikkelen van een gebied. Gebiedsgericht ontwikkelen is nodig om een beter geïntegreerd bedrijventerrein te verkrijgen; er is nagedacht over het geheel, het terrein bestaat niet uit een verzameling van kleine ontwikkelingen. Hierdoor kan de kwaliteit en de belevingswaarde van het terrein verhoogd worden. Anders dan bij kavelgewijs ontwikkelen is dat er één partij met dezelfde kijk op bedrijventerreinen het gebied, wel of niet in samenwerking met de gemeente, ontwikkelt. Niet elke kaveleigenaar voor zich. Naast het feit dat de panden esthetisch beter bij elkaar zullen passen in het gebied kunnen van te voren integrale oplossingen worden bedacht voor essentiële zaken op een bedrijventerrein zoals bijv. parkeergelegenheid. Er hoeft niet bij elke ‘kavel’ ca. 40% van de oppervlakte vrij gehouden te worden om hier parkeerplaatsen te realiseren, er kunnen één of meerdere kleinere parkeergarages ontwikkeld worden waar de huurders, afhankelijk van het gehuurde aantal vierkante meters, gebruik van kunnen maken. Op deze manier is de verhuurder niet gebonden aan een maximum aantal parkeerplaatsen per pand/unit. Enkele huurders zullen minder parkeerplaatsen nodig hebben, waardoor andere huurders eenvoudig parkeerplekken kunnen bij huren.

Bij een integrale gebiedsontwikkeling als deze wordt het lastig om panden te verkopen aangezien gebruik, openbaar gebied, etc. verweven zijn. Wel is het voor een projectontwikkelaar mogelijk de hele gebiedsontwikkeling aan een belegger te verkopen. Op deze manier wordt niet alleen een gebiedsontwikkeling gerealiseerd maar het beheer van het gebied wordt verzakelijkt. Onderhoud van panden, ‘openbare’ ruimten, groen/water, infrastructuur en bijvoorbeeld een eventuele beveiligingsdienst wordt beheerd en georganiseerd door de eigenaar van het complex. De kosten voor deze zaken worden gefinancierd uit de huurinkomsten.

#### Definitie gebiedsontwikkeling:

*“Gebiedsontwikkeling is het complexe en langdurige ontwikkelingsproces van een totaal gebied, waarbij een fysieke en functionele verandering plaatsvindt en meerwaarde wordt gecreëerd door een integrale aanpak en samenwerking tussen publieke en private partijen” (Nijhof, 2010).*

### **2.4.3 Parkmanagement**

Na een gebiedsontwikkeling dient het ontwikkelde gebied beheerd en onderhouden te worden. De THB (2008) zet dan ook hoog in op het beheer van het bedrijventerrein door middel van parkmanagement. De Angelsaksische praktijk toont volgens Commissie Noordanus aansprekende voorbeelden daarvan aan. Parkmanagement is een breed begrip en kan in verschillende betekenissen voor komen. Daardoor zijn er nogal wat misverstanden rond het begrip. Aan de ene kant gaat het om samenwerking op het gebied van inkoop van goederen en/of diensten zoals beveiliging, aan de andere kant gaat het over de management van openbare ruimten (Dinteren, J. van 2011). Elk hoogwaardig business-park in Engeland heeft parkmanagement. Het idee is hetzelfde als in Nederland, maar de organisatie is verschillend omdat de eigendomsverhoudingen anders liggen. In alle Angelsaksische gevallen zijn de terreinen én de gebouwen eigendom van een vastgoedpartij of een beleggingsconsortium. Voor de eigenaren van de business-parks

is parkmanagement bij uitstek het instrument om er voor te zorgen dat de vastgoedwaarde van de ontwikkeling op peil blijft en liever nog toeneemt (Dinteren, J. van 2011).

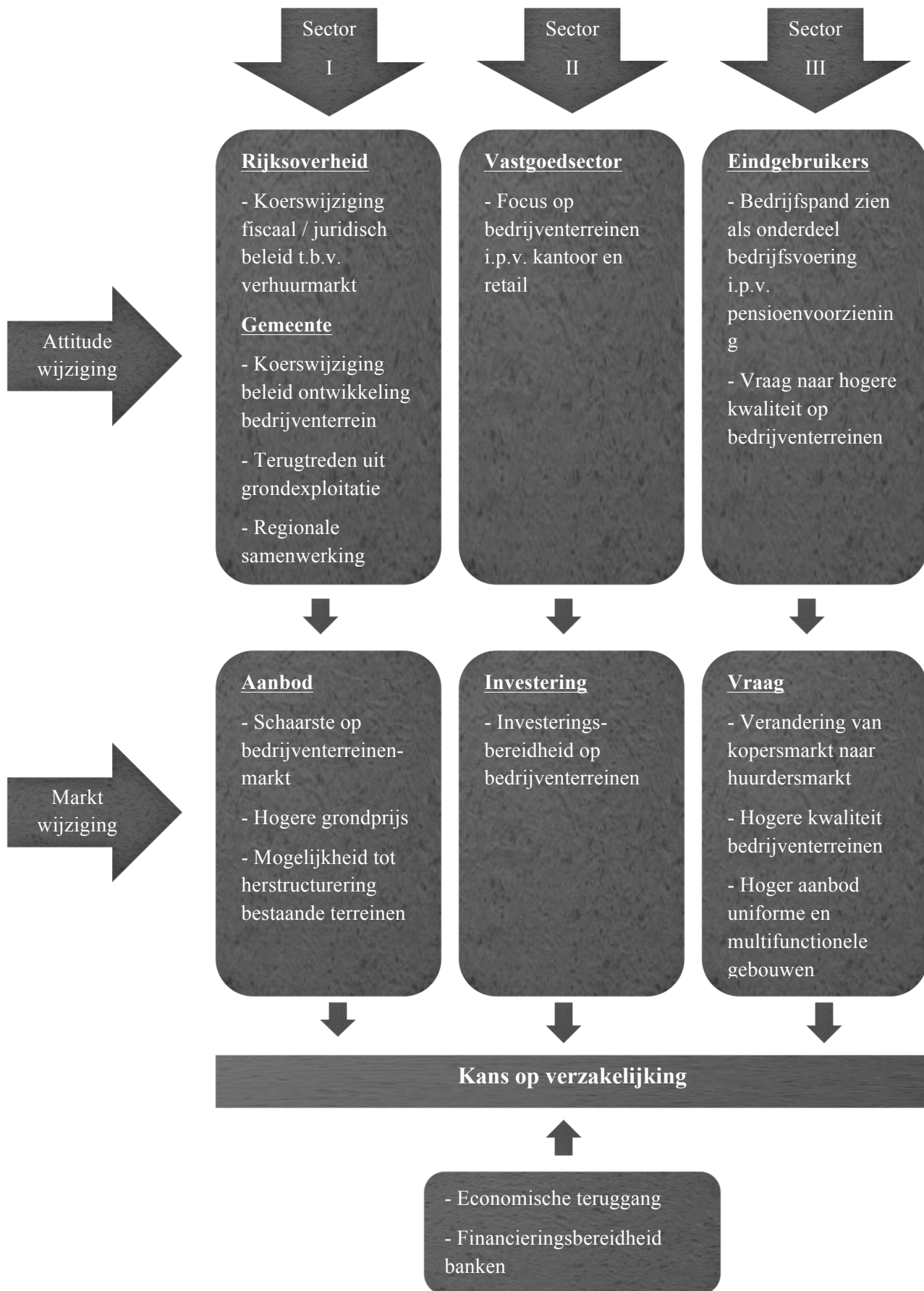
Wat als kritiekpunt op te merken valt aan het verzakelijken van het beheer is het volgende. Uit de empirie blijkt dat geprofessionaliseerde vastgoedpartijen het financiële beheer goed op orde hebben, daarentegen schiet het technische beheer; klein en groot onderhoud, er nog wel eens bij in. Dit omdat op korte termijn vooral aanvangsrendementen en cashflows belangrijk zijn. Dat terwijl een private bezitter c.q. eigen gebruiker er baat bij heeft dat het pand er netjes bij staat voor de dagelijkse corebusiness en het waardebepaald van het pand. Bij institutionele beleggers, bijv. partijen waar men belegt in indirect vastgoed, is het vastgoed van de aandeelhouder c.q. participanten.

### **Coöperatie**

Het komt er op neer dat bij een bedrijventerrein met veel verschillende eigenaren een compleet goed georganiseerd parkmanagement niet van de grond komt. Iedere eigenaar zal logischerwijs zijn eigen onroerend goed moeten onderhouden. Hetgeen wat overblijft om door het parkmanagement te laten organiseren zijn de gezamenlijke inkopen (van bijvoorbeeld stroom of glasvezel), een eventuele beveiligingsdienst op het bedrijventerrein en vooral het onderhoud van openbare gronden zoals infrastructuur, groen/water, openbare parkeerterreinen, etc. Dit is normaal gesproken de taak van de gemeente. Het parkmanagement in de vorm van een coöperatieve vereniging van eigenaren kan dit overnemen. Ook dan is de vraag in welke vorm dit gebeurt. Wat behoort hier alles toe? Ook de openbare verlichting? Etc. Dit is in overleg met de gemeente af te spreken. Het scheelt de gemeente geld en moeite om het onderhoud over te laten aan de gezamenlijke eigenaren van het terrein. De gemeente kan en zal hiervoor een financiële bijdrage moeten leveren aan de coöperatie. Onroerend goed eigenaren zijn erbij gebaat dat het onderhoud van het terrein netjes wordt bijgehouden. Dit komt ten goede van de kwaliteit van het terrein en daarmee ook de waarde van hun panden. Wanneer een coöperatie (coöperatieve vereniging van eigenaren) is opgericht zal naast de gemeentelijke OZB aanslag ook een bijdrage verlangd worden van de eigenaren ten behoeve van het algemene onderhoud van het terrein; belijning, bewegwijzering, straatwerk, groen/water, etc. Deze bijdrage wordt bepaald aan de hand van het totale aantal vierkante meters aan kaveleigendom op het bedrijventerrein. Daarnaast wordt ook de zeggingsmacht verdeeld over het aantal vierkante meters dat het terrein groot is gedeeld door het in eigendom zijnde aantal vierkante meters.

## **2.5 Conceptueel model**

Het conceptueel model is een schematisch overzicht van de kernbegrippen in deze master thesis. Het bevat het onderzoekselement; de kans op verzakelijking, het bevat de relevante onafhankelijke variabelen die van invloed zijn om de doelstelling te bereiken en het geeft de causale relaties tussen beiden weer. In figuur 2.4 is het conceptuele model t.b.v. dit onderzoek weergegeven.



## 2.6 Conclusie

In Nederland staat de verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt nog in de kinderschoenen. Er wordt op verschillend niveau binnen de Nederlandse overheid gesproken en gepleit voor verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt, dit komt echter nog niet (echt) van de grond. Dit heeft verschillende oorzaken. Oorzaken die de overheid zelf in de hand heeft, maar ook oorzaken die aan markt of die aan de huidige conjunctuur liggen.

Door het ontbreken van regionale samenwerking wat betreft het bedrijventerreinen beleid en met name de hoeveelheden ha. bedrijventerrein die uitgegeven worden bestaat er een overaanbod aan vierkante meters bedrijventerrein. Gevolg is dat de grondprijzen op bedrijventerreinen dalen, verzakelijking kan niet toetreden en het sprinkhaneneffect ontstaat. Redenen van het overaanbod zijn dat het beleid van gemeenten gericht is op het creëren van werkgelegenheid en het genereren van belastingen (zoals OZB) en het genereren van direct verkoopresultaat, wat overigens bij overaanbod nog maar de vraag is of dit gerealiseerd kan worden.

Het concluderen dat er overaanbod is, is momenteel redelijk eenvoudig. Gemeenten willen echter ook niet een tekort aan bedrijventerrein veroorzaken, dit zou de economische groei binnen de gemeente afremmen. De vraag is dan hoeveel is er dan wél benodigd? Deze ramingen zijn met de huidige ramingsmodellen niet precies genoeg te voorspellen. Schaarste is echter essentieel voor een goede marktwerking. Zonder een goede marktwerking is die markt niet aantrekkelijk voor private partijen.

De vastgoedsector ziet mogelijkheden bij de (her)ontwikkeling en exploitatie van bedrijventerreinen, betrokkenheid is mogelijk mits er aan de volgende maatregelen door de overheid wordt voldaan; Huren zal aantrekkelijker gemaakt moeten worden; meer evenwicht tussen vraag en aanbod; geen onrendabele marktverstoringen door overheidsinstanties en er zullen regionale samenwerkingsverbanden tussen gemeenten moeten komen.



## 3 Verzakelijking in Duitsland

---

### 3.1 Beleid Duitse overheden

*Na de uiteenzetting van het Nederlandse gedachtegoed betreft de verzakelijking van bedrijventerreinen wordt in deze paragraaf het beleid dat de Duitse overheden voeren inzake (de verzakelijking van) de Duitse bedrijventerreinen beschreven*

#### 3.1.1 Begripvorming

##### **Kommunale Planungshoheit**

Duitse gemeenten hebben veel macht over wat er in de eigen gemeente gebeurt. Dit komt door de ‘Kommunale Planungshoheit’. Kommunen is het overkoepelende woord voor beide vormen van gemeenten; Landkreise en Stadtkreise. Kommunale Planungshoheit (hierna te noemen ‘Planungshoheit’) omvat het recht van de gemeente dat zij zelf verantwoordelijk is voor de (stedelijke) ontwikkelingen binnen de gemeente, mits deze binnen het kader van het bestemmingsplan van de Deelstaat vallen. De detaillering van deze bestemmingsplannen bepaalt de zeggensmacht van de gemeenten. In de Verfassungswetgeving is opgenomen dat Planungshoheit een gemeentelijk recht is, hierdoor kan het nooit volledig ingekrompen worden (Art 28, Grundgesetz, Bundesamt der Justiz, 2010). Tijdens de interviews met zowel de Stadt Würzburg als de Regering van Unterfranken werd Planungshoheit de ‘heilige koe’ van Duitsland genoemd. Gemeenten accepteren geen inkrimping hiervan.

##### **Konversion**

De ‘Bundesanstalt für Immobilienaufgaben’ (hierna te noemen BImA) is op 1-5-2005 opgericht, het hoofdkantoor is gevestigd in Bonn. Het is een federale instelling die onroerende goederen, in eigendom zijnde van de staat, beheert en indien deze niet meer benodigd zijn, verkoopt. Hieronder vallen onder andere de Konversionsflächen.

**Konversion** (conversie) komt neer op het herprofileren of transformeren van gebieden, brownfields, die braak liggen of die niet meer gebruikt (kunnen) worden waarvoor ze ontwikkeld zijn.

Tientallen jaren zijn Amerikaanse strijdkrachten gestationeerd geweest in Duitsland, dit als gevolg van de WOII. Nog steeds heeft het Amerikaanse leger bases in Duitsland. Zij trekken de laatste jaren echter veelvuldig weg uit Duitsland. Hierdoor komen militaire terreinen met opslaghallen, kantoorruimten, woningen in en rondom steden braak te liggen. Deze terreinen worden teruggegeven aan de Duitse Staat en worden eigendom van de BImA. Dit zijn ‘Konversionsflächen’. De BImA heeft o.a. de taak om deze terreinen aan te bieden en te verkopen aan de markt. Alleen al in het projectgebied zijn in de laatste vier jaar zes Konversionsflächen op de markt gekomen. Hiervan zijn er momenteel 3 getransformeerd naar bedrijventerrein. Twee staan nog te koop. De uitvoerende marktpartijen zijn zowel gemeenten als private ondernemingen. De goede locaties, de aanschafprijzen en de grootte van deze terreinen bieden vele mogelijkheden qua transformatie, zowel voor de ontwikkeling van woningen als de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Praktijkvoorbeeld 1 (§ 3.4.1) van dit onderzoek betreft een Konversionsfläche die aangekocht en getransformeerd is tot bedrijventerrein door een private firma.

### 3.1.2 Beleid Duitse Bond

De Duitse Bond in Berlijn is het machtigste publieke orgaan in Duitsland. Zij heeft echter niet zoveel macht zoals Den Haag dat heeft over Nederland. De Bond is als het ware een overkoepelend orgaan<sup>8</sup> die de hoofdlijnen qua (kader)wetgeving uitzet voor de 16 Bundesländer (Deelstaten) waaruit de Republiek Duitsland bestaat. Deze opbouw van de wetgeving in Duitsland is vastgelegd in de Grondwet.

#### Duurzaamheidsstrategie

In Duitsland worden ondanks de teruglopende inwonersaantallen dagelijks ca. honderd hectare (Statistisches Bundesamt, 2009) onbebouwde gebieden bestemd tot bouw- of verkeersgebied. De Bondsregering wil, in het kader van haar duurzaamheidsstrategie (Bundesregierung, 2002), in het jaar 2020 een vermindering van de hoeveelheid uitgegeven grond hebben bereikt tot ca. 30 hectare per dag, oftewel een vermindering van ca. 70%. Enkele Bondsministeries<sup>9</sup> van hebben daarom in 2010 een rapport opgesteld genaamd: 'Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement' (REFINA<sup>10</sup>) laten opstellen door het 'Deutsches Institut für Urbanistik' (Difu). Vrij vertaald; Onderzoek naar het verminderen van de grond in-gebruik-name en een duurzaam grondmanagement. Het rapport is een analyserend rapport en het betreft alle gebieden die bestemd zijn als bouw- of verkeersgebied (ongeacht of deze bebouwd of onbebouwd zijn). REFINA brengt de huidige situatie en mogelijkheden in kaart en is opgesteld als adviserend voor de Bondsregering, Deelstaatsregeringen en gemeenten. Om dit gebiedsmanagement te realiseren is er vanwege de Planungshoheit een belangrijke taak voor de gemeenten weggelegd; namelijk te zorgen voor de bescherming en ontwikkeling van natuurlijke gebieden in de gemeente, maar daarnaast ook het ontwikkelen en investeren in economisch voorspoed voor de toekomstige generaties (REFINA, 2010).

#### Landesentwicklung & Regionalplanung versus kommunale Planungshoheit

In februari 2004 is tijdens een bijeenkomst (Kommunales Flächenressourcenmanagement, 2004), waar onder andere het Bundesministerium für Bindung und Forschung en het Umweltbundesamt aanwezig waren, is een workshop gehouden over Kommunales Flächenressourcenmanagement. Hier is gesproken over gebiedsoptimalisering en het verminderen van de uitgifte van 'vrije' terreinen. Hier is vrij gediscussieerd over de problemen en over eventuele instrumenten die de Duitse Bond kan inzetten om de aantal gebieden die in gebruik worden genomen terug te dringen. Een van de belangrijkste problemen c.q. tegenwerkers die genoemd werd is de planungshoheit. In hoeverre is de Duitse Bond gemachtigd deze planungshoheit te reduceren ten behoeve van een betere regionale planning? Uit onderzoek is gebleken dat de concurrentie tussen gemeenten een sterkere regionale planning c.q. deelstaatsplanning in de weg staat (UmweltBundesAmt, Bundesministerium Bildung und Forschung, 2004). Onder het mom van 'Grüne Wiese instatt Brachflächen' is tevens gediscussieerd om de herstructurering van

---

<sup>8</sup> De bestuurlijk opbouw van Republiek Duitsland is weergegeven in bijlage 3.

<sup>9</sup> Ministeries van Onderwijs en Onderzoek' (BMBF), 'Verkeer, bouw en stadsontwikkeling' (BMVBS) en 'Milieu, Natuurbescherming en reactorzekerheid' (BMU).

<sup>10</sup> Informatie betreft REFINA komt uit het REFINA-rapport (2010) en uit het interview met Prof. Dr. R. Klein van de Universiteit Würzburg. De Universiteit Würzburg heeft, in samenwerking met andere universiteiten, het Deutsches Institut für Urbanistik ondersteund bij het opstellen van het rapport.

bedrijventerreinen landelijk aan te pakken. Tot op heden is veel gesproken over bovenstaande zaken. Veranderingen in wetten en daarmee het beleid van de Duitse Bond zijn echter ingrijpend en nog niet doorgevoerd.

### **Data en prognose inzake bedrijventerreinen**

Door het Centraal Plan Bureau in Ned. worden jaarlijks statistische gegevens verzameld in databases, waaronder gegevens over bedrijventerreinen. In Duitsland is er het Statistisches Bundesamt Deutschland. Dit bureau verzamelt en openbaart de statistieken van Duitsland. Er worden echter geen gegevens betreffende de bedrijventerreinen in Duitsland onderzocht. Het komt erop neer dat niemand weet hoeveel hectare bedrijventerrein er nu precies in Duitsland is. Hierdoor zijn er ook geen gegevens over het aantal verouderde hectare bedrijventerrein. Er is weinig tot geen inzicht over een eventuele kostenpost voor de herstructurering van bestaande verouderde bedrijventerreinen zoals de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen onder leiding van Dhr. Noordanus voor de Nederlandse bedrijventerreinen heeft bepaald. Om schaarste op de bedrijventerreinenmarkt te creëren zijn bovenstaande database en prognose instrumenten benodigd. Schaarste is noodzakelijk om de betrokkenheid van de vastgoedsector te vergroten.

De verbetering van de informatiebasis over de bestaande uitgegeven gebieden wordt gezien als noodzakelijk om de doelen van de Duitse Bond in 2020 te realiseren. De opbouw van de zogeheten 'Flächenmonitor' geldt als belangrijk element om de informatiebasis te verbeteren (Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO), 2009). In Nederland is dit wel aanwezig; namelijk de IBIS-database. Reeds in 2004 heeft de Deutsche Städtetag<sup>11</sup> de verbetering van, en het samenvoegen van, kengetallen over gebiedsgebruik en de verandering in het gebiedsgebruik geopperd. Zonder deze cijfers is er geen inzicht en zijn er daardoor minder mogelijkheden om de realiteit te beargumenteren om vervolgens te kunnen overdragen aan de gemeenten en hiermee een draagvlak te creëren.

In Nederland zijn verschillende prognose instrumenten opgezet om de benodigde toekomstige vraag naar bedrijventerreinen te begroten. Voorbeelden hiervan zijn de BLM en de SER-ladder. Een (landelijk) prognose instrument voor bedrijventerreinen in Duitsland is tot op heden nog niet geïntroduceerd. Gemeenten bepalen (en ontwikkelen) zelf de bedrijventerreinen die zij nodig achten.

### **Fiscale en financiële aspecten**

Het belastingstelsel in Duitsland is anders opgezet dan in Nederland. De belastingen die gekoppeld zijn aan het loon zijn lager, het belastingpercentage wat betaald wordt over de hoogste salarissen is 42%. Daarnaast kent men in Duitsland geen boxenstelsel. Het resultaat hiervan is dat het niet uitmaakt of een gebouweigenaar aan een eigen of aan een vreemde GmbH (B.V.) verhuurd. Het hoogste tarief dient toch over de huurinkomsten betaald te worden. Deze vorm van belasting maakt het niet aantrekkelijk om als vermogende particulier te investeren in panden om deze vervolgens als belegging te verhuren. Dit komt het eigen gebruik van panden ten goede en dus niet de verzakelijking van bedrijventerreinen.

---

<sup>11</sup> *Vrijwillige vereniging van ca. 3400 Duitse gemeenten*

De Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2009) pleit voor een selectieve vrijstelling van overdrachtsbelasting voor bedrijfsmatige vastgoedtransacties op bepaalde bedrijventerreinen en voor op bedrijventerreinen gerichte herstructureringsmaatschappijen. Dit om herstructurering en bepaalde bedrijventerreinen tegemoet te komen en daardoor aantrekkelijker te maken. In Duitsland verschilt de overdrachtsbelasting per deelstaat. De meeste deelstaten rekenen 5%. Momenteel is de overdrachtsbelasting in Beieren 3,5%, maar zij overwegen om deze te verhogen naar 5%. Dit maakt de aankoop van bestaande panden en dus verzakelijkte bedrijventerreinen d.m.v. herstructurering duurder. Aan de andere kant kan het de verhuurmarkt op bedrijventerreinen wel ten goede komen omdat een eigen bedrijfspand duurder wordt om aan te schaffen. Bij huur zijn de gebruikers flexibel, ze kunnen eenvoudiger naar een groter pand dan bij koop.

## **Conclusie**

Beleid puur gericht op verzakelijking van bedrijventerreinen wordt door de Duitse Bond niet gevoerd. De Duitse Bundestag pakt het probleem van de vele gronden die ‘verbruikt’ worden voornamelijk aan. Wanneer dat beleid succes heeft komt de vraag en aanbod naar bedrijventerreinen beter in balans waardoor de eerste stap naar een grotere betrokkenheid van de vastgoedsector is gezet.

De Duitse regering is in 2002 door middel van de nieuwe duurzaamheidsstrategie een weg ingeslagen voor een duurzaam Duitsland. Het grondverbruik is een belangrijk onderdeel van de Duitse duurzaamheidsstrategie. Momenteel wordt in Duitsland per dag ca. 100 ha. grond bestemd tot grond die bebouwd kan worden. Deze aantallen staan niet in verhouding tot de bevolkingsprognose-cijfers. De Bundesamt für Statistik prognosticeert voor de Deelstaat Beieren alleen al een bevolkingsafname van 2 mio. mensen (20% van de bevolking) voor de komende 50 jaar. Daarom zet de Duitse Bond zich in voor een afname van ca. 70% naar een grond uitgifte 30 ha. per dag. 2020 Is de streefdatum om dit te realiseren.

Het is, vanwege de Duitse Planungshoheit, voor de Duitse Bond niet mogelijk gemeenten te verplichten tot een bepaald ontwikkelingsbeleid. Hoofdzakelijk bestaat de rol van de Duitse bond uit kaderwetgeving en het onderzoeken en adviseren van lagere overheden zoals de Deelstaten, districten en gemeenten. In het kader van de duurzaamheidsstrategie is het REFINA rapport opgesteld door het ‘Deutsches Institut für Urbanistik’. Hierin worden adviezen gegeven aan de Bond, de Deelstaten en aan de gemeenten. Hieruit blijkt dat gemeenten te veel gronden uitgeven waardoor geen schaarste wordt gecreëerd en indirect verloedering van bestaande terreinen tot gevolg heeft. Vanwege de Planungshoheit is het belangrijk om draagvlak te creëren bij de gemeenten zodat zij zelf hun beleid aanpassen en overstappen naar een kommunale samenwerking in plaats van concurrentie tussen gemeenten.

### **3.1.3 Beleid Regering van Beieren**

#### **Algemeen**

In 1949 is de zogenaamde Verfassungswetgeving opgesteld. Hierin is de zelfstandigheid van de deelstaten bekrachtigd. De wetgeving die niet is opgenomen in de Grondwet van Republiek Duitsland kan zelfstandig worden opgesteld door de deelstaten (Art.70 Grundgesetz, 2010). Wanneer er een situatie

ontstaat waarin de regels elkaar tegenspreken, op welk gebied dan ook, treedt Art. 31 uit de Grondwet in werking: “Bundesrecht bricht Landesrecht”. Dit houdt in dat de Grondwet, de Bonds- wetten en /verordeningen bepalend zijn ten opzichte van de wetgeving opgesteld door één van de Deelstaten.

### **Landesentwicklungsprogramm**

De ruimtelijke ordening in Beieren omvat de ‘Landesplanung’ en de ‘Regionalplanung’. Het overkoepelende begrip hiervoor is ‘Landesentwicklung’. Voor de landesentwicklung is het Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (STMWIVT) verantwoordelijk. Dit ministerie van de deelstaat Beieren stelt het ‘Landesentwicklungsprogramm’ (LEP) op. In 2006 is het landesentwicklungsplan voor de laatste keer herzien en openbaar gemaakt. Het LEP kan gezien worden als een globaal bestemmingsplan voor de gehele Deelstaat Beieren. Dit ‘programm’ wordt stap voor stap gedetailleerder gemaakt in het Regionalplan per district en het Flächennutzungsplan per gemeente.

### **Bündnis für Flächensparen**

Per dag worden in Beieren ruim 17 ha. (Bayerisch Landesamt für Umwelt, 2010) landbouw gebied herbestemd tot bebouwbaar terrein. Tevens is geprognoseerd dat 56 van de 94 stad- en landkreisen in Beieren een bevolkingsafname gaan doormaken de komende twintig jaar (Statistisches Bundesamt, 2010). Naar aanleiding van de duurzaamheidsstrategie van de Duitse Bond is in 2003 is de ‘Bündnis zum Flächensparen’ opgesteld. Dit is een convenant tussen alle ministeries van Beieren, gemeenten, universiteiten, natuurbeschermingsverenigingen en nog enkele partijen om de bestaande terreinen te intensiveren en daarmee de uitgifte van nieuwe gronden terug te dringen. Uit het interview met de heer Grüner van de Regering van Unterfranken blijkt echter dat door vele gemeenten het convenant niet wordt nageleefd omdat de gemeenten van mening zijn dat dit ten koste gaat van de economische groei. Volgens de heer Grüner getuigd dit niet erg van lange termijn strategie, maar de Regering van Unterfranken heeft hier geen zeggingsmacht over.

Volgens de Staatssecretaris Huml van Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (STMUG) weet ca. 80% van de gemeenten, die kleiner zijn dan 50.000 inwoners, niet wat de herstructureringspotentie is binnen de eigen gemeente. Het betreft hier braakliggende gebieden, vervallen bedrijventerreinen en structureel leegstaande gebouwen. Om dit in kaart te brengen heeft de Regering van Beieren de Flächenmanagement Datenbank ontwikkeld. Deze databank is per augustus 2009 aan de gemeenten gratis ter beschikking gesteld. Tijdens een gesprek met Dhr. C. Hensold van het Bayerisch Landesamt für Umwelt blijkt dat nu ongeveer honderd (voornamelijk kleinere) gemeenten de software gebruikt bij de beslissing of er gronden extra worden uitgegeven. Het Bayerisch Landesamt für Umwelt wil, door het geven van inzicht in de potenties binnen de eigen gemeente, draagvlak creëren om de gemeenten te overtuigen dat het beleid dient te worden aangepast. De uitgifte van nieuwe gronden dient alleen te gebeuren indien de plannen niet gerealiseerd kunnen worden door middel van het herstructureren van bestaande terreinen c.q. gebieden. Het idee komt overeen met de Nederlandse SER-ladder. Beieren kan de gemeenten niet verplichten om gebruik te maken van de software. Grotere gemeenten zoals steden werken vaak met eigen software of prognose instrumenten. Het is hierdoor niet mogelijk de data samen te voegen om een overzichtelijk geheel te krijgen.

Dat vele gemeenten de gronden die aangesproken worden niet nodig hebben om in de vraag te voorzien blijkt tevens uit het REFINA-rapport; *“Mehrzahl der Gemeinden rein rechnerisch ihren Baulandbedarf an Wohn- und besonders an Gewerbeflächen auf bestehenden Reserveflächen im Innenbereich decken könnte, jedoch weiterhin ein Trend zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete ‘auf der grünen Wiese’ besteht”* (REFINA, 2010). Vertaald: Het merendeel van de gemeenten kunnen, op basis van cijfers, de benodigde bouwgronden, voor woongebied maar in het bijzonder voor bedrijventerreinen, op bestaand reeds bestemd gebied realiseren. Toch is er de trend dat een nieuw bedrijventerrein wordt toegewezen op een onbestemd gebied (vaak landbouwgrond).

### **Interkommunale Zusammenarbeit**

Dipl.-Ing. W. Ewald pleit namens het Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in het artikel *“Landmanagement im ‘Speckgürtel’: Lösungsansätze und Lösungen in Beieren”* (2010) voor samenwerkingsverbanden tussen gemeenten in plaats van de huidige concurrentie die er bestaat ten behoeve van verhoging van inwonersaantallen en het genereren van meer inkomsten uit de Gewerbesteuer (OZB). *“Gemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen door intensieve samenwerking, sturing, plannen, financieren en conflict oplossend denken de flächeninanspruchname terug dringen”*. Opvallend is dat hieruit blijkt dat de oplossing niet gezocht wordt in het betrekken van private partijen, maar door het ‘daadkrachtig’ optreden door gemeenten. Ewald noemt de gebieden rondom de dicht bewoonde gebieden ‘spekranden’. Deze spekranden dienen volgens hem teruggebracht te worden om de goedkope gronden voor bedrijventerreinen en het daarbij behorende overaanbod en leegstand tegen te gaan.

Van interkommunale Zusammenarbeit zijn reeds enige voorbeelden van te geven, alhoewel dit kleinere gemeenten betreft. Achttien gemeenten in de regio’s Bayreuth en Forchheim hebben door middel van het oprichten van een ‘integrierten ländlichen Entwicklung’ (ILE) een samenwerkingsovereenkomst gesloten o.a. op het gebied van bedrijventerreinen. Het doel van deze samenwerking is het tegengaan van concurrentie onderling tussen gemeenten en hiermee het overaanbod terug te dringen. Enige vorm van verzakelijking op deze bedrijventerreinen is overigens nog niet van toepassing.

In verdere uitwerking van de Bündnis für Flächensparen en Interkommunale Zusammenarbeit is een voorbeeld herstructureringsproject opgezet. Dit betreft een samenwerkingsverband tussen 10 gemeenten in Unterfranken genaamd; Oberes Werntal. Dit project wordt gevoerd onder de noemer ‘Flächenmanagement in Interkommunale Zusammenarbeit’ (FLIZ). Allereerst is de (her)ontwikkelingspotentie binnen deze 10 gemeenten onderzocht. Het betreft hier braakliggende gebieden, vervallen (delen van) bedrijventerreinen en structureel leegstaande gebouwen. Uit dit onderzoek is gebleken dat het gebied beschikt over een (her)ontwikkelingspotentie van 252 hectare grond, verdeeld over ruim 2500 kavels. 25 ha. is per direct beschikbaar. 126 Eigenaren zijn bereid hun grond te verkopen. Dit zijn in totaal ruim 15 ha. De begrootte vraag in Oberes Werntal naar bouwgronden t/m 2020 is 25 ha. Resultaat van dit onderzoek is dat voor de komende ca. 10 jaar een besparing in het uitgeven van gebieden behaald kan worden van ca. 60%. Dit biedt herstructureringsmogelijkheden voor de vastgoedsector.

De regionale samenwerking tussen de gemeenten brengt 3 voordelen met zich mee (Bayerisch Landesamt für Umwelt, 2010):

- Er wordt een groter gebied onderzocht waardoor meer herindelingsmogelijkheden ontstaan ten behoeve van gebiedsontwikkeling.
- De aankoop van gronden kan terug worden verdient in de verkoop van grond, de gemeenten beconcurreren elkaar niet waardoor de prijzen hoger liggen;
- Herstructurering zorgt voor levendigheid binnen de bestaande bebouwde gebieden, geen leegstand.

Eén van de hoofdinstrumenten om de concurrentie tussen gemeenten te verminderen is geopperd dat de OZB niet meer per gemeente wordt geïnd maar per regio of per district. Onder andere uit het interview met Dhr. Weidlich van de Regering van Unterfranken is gebleken dat de OZB een belangrijke inkomstenbron is voor de gemeenten. Wanneer dit regionaal wordt geïnd, kunnen deze gelden verdeeld worden over de gemeenten. Gemeenten kunnen gezamenlijk hun regio promoten en gezamenlijk kijken wat de meest gunstige ligging is voor de vestiging van een grote firma c.q. een bedrijventerrein. Daarnaast kunnen de inkomsten die vergaard worden bij de verkoop van gronden verhoogd worden omdat gemeenten elkaar niet (of minder) uit de markt beconcurreren. De Duitse OZB wordt hedendaags nog geïnd door de gemeenten zelf.

## **Conclusie**

Aan de ene kant heeft Beieren reeds in 2003 de Bündnis für Flächensparen opgericht. Tot dit convenant behoren alle ministeries van de Regering van Beieren, universiteiten, enkele steden in Beieren, milieuverenigingen, etc. Aan de andere kant bestaat de planungshoheit in Beieren tot de meest uitgebreide van Duitsland en wordt er nog steeds gedereguleerd door de Regering van Beieren. Gemeenten doen hierdoor nog altijd waarvan zij denken dat het beste is voor hen, ook al druist dit in tegen de Bündnis für Flächensparen. Hierdoor blijft er een overaanbod aan bedrijventerreinen bestaan. Schaarste is echter essentieel voor marktpartijen om meer betrokken te raken bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

De Planungshoheit geeft Beieren qua ontwikkelingen alleen de mogelijkheid om de gemeenten te adviseren en te overtuigen. Wettelijk gezien is het mogelijk om de planungshoheit in te krimpen, maar Beieren wilt dit niet omdat dit ten koste gaat van de soevereiniteit van de Duitsers in Beieren. Beieren probeert door middel van het laten uitvoeren en het publiceren van onderzoeken draagvlak te creëren bij gemeenten inzake de huidige grondverbruik-problematiek, zodat gemeenten zelf inzien dat het gevoerde beleid aangepast dient te worden. Daarnaast biedt Beieren hulpmiddelen aan, zoals de software 'Flächenmanagement Datenbase' voor de Kommunen om daar mee te werken en om daarmee vervolgens het resultaat, dat Beieren ambieert, te bereiken. Namelijk het rigoureuze terugdringen van grondverbruik en het herstructureren van braakliggende gebieden, vervallen bedrijventerreinen en structureel leegstaande gebouwen. Er wordt in eerste instantie niet gemikt op een grotere betrokkenheid van de vastgoedsector bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Eerst dient het gemeentelijk beleid aangepast te worden.

### 3.1.4 Beleid Regering van Unterfranken

De districten, in het Duits Regierungsbezirke genoemd, kunnen gezien worden zoals de provincies in Nederland. Enkele Deelstaten hebben reeds de Regierungsbezirke afgeschaft, er gaan ook in de resterende Deelstaten geluiden op om de Bezirke af te schaffen en de bevoegdheden naar de gemeenten over te dragen. Een district voert echter taken uit waarvoor een gemeente momenteel juridisch gezien niet daartoe gemachtigd is. Dit is onder andere het onderhouden en exploiteren van ziekenhuizen in het district. Benodigde gelden hiervoor komen van de Deelstaat en indirect van de Staat.

#### Controlerende functie

De Regering van Unterfranken is een publiek orgaan dat functioneert tussen de Regering van Beieren in München en de gemeenten in Unterfranken. Het maakt zelf geen regels/wetten maar controleert de gemeenten of alle wetten opgesteld door de Duitse Bond en Regering van Beieren worden nageleefd. Het initiatief voor het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen komt vanuit de gemeenten. De regering van Unterfranken controleert of de plannen binnen het Landesentwicklungsprogramm en het Regionalplan vallen. Daarnaast wordt gekeken of de aanvragen van gemeenten reëel zijn. Uit het interview<sup>12</sup> met Dhr. Weidlich blijkt dat de gemeente Kitzingen een aanvraag had gedaan voor 50 ha. nieuw bedrijventerrein. Unterfranken heeft dit in overleg met de Regering van Beieren, ondanks dat het binnen het Regionalplan paste, afgekeurd. Reden hiervoor zijn de twee grote konversionsflächen die ook op de markt zijn gekomen in Kitzingen. Herstructurering van de Konversionsflächen zou onhaalbaar zijn geweest na het toevoegen van 50 ha. goedkope nieuwbouwgrond.

#### Marktwerking en subsidies

Uit de Interviews blijkt dat Unterfranken de verzakelijingsstrategie een goede optie vindt om toe te passen op bedrijventerreinen in Unterfranken. Volgens Dhr. Grüner is dit echter sneller toepasbaar op de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Op de nieuwe ontwikkelingen heeft namelijk de gemeente het monopolierecht en dit zal niet snel veranderen vanwege de gemeentelijke Planungshoheit. Om verzakelijking toe te passen op bestaande terreinen moet de Bündnis für Flächensparen beter wordt nageleefd door gemeenten zodat er geen overaanbod van bedrijventerreinen wordt gecreëerd. Unterfranken vindt wel dat het initiatief uit de markt moet ontstaan. Het heeft volgens haar weinig zin om te gaan sturen. Private ondernemingen doen het alleen uit bedrijfseconomische overweging, niet omdat de regering het wenst. Districten in Duitsland hebben meer kennis van de regio dan de Deelstaten. Hierdoor zouden volgens Dhr. Weidlich de districten het juiste orgaan zijn om eventuele subsidies vanuit Berlijn of München toe te kennen aan herstructureringsprojecten op nader te bepalen verpauperde bedrijventerreinen.

Op de vraag of de Districten ook niet het juiste orgaan zouden zijn om de regionale samenwerking op te zetten wordt redelijk laconiek op gereageerd. Het enige wat Unterfranken hieraan doet en kan doen is het onderbouwen en beargumenteren waarom gemeenten zouden moeten samenwerken. De gemeenten doen

---

<sup>12</sup> Informatie inzake het beleid en de meningen over de verzakelijking van bedrijventerreinen van de Regering van Unterfranken is afkomstig uit de interviews met de Regering van Unterfranken. Gesprekspartners zijn Prof. O. Weidlich en Prof. M. Grüner, respectievelijk 'Regierungsdirektor' en 'Leitender Baudirektor'.



uiteindelijk wat zij denken dat het beste is voor hún gemeente. Een coördinerende taak zou Unterfranken wel op zich kunnen nemen wat betreft het samenbrengen van partijen.

### **Conclusie**

Een district heeft een controlerende beleidsfunctie. Het is een publiek orgaan tussen de deelstaat en de gemeente, die beide meer macht hebben dan het district. Het controleert of gemeenten zich aan de wetgeving houden die de Deelstaat heeft opgesteld. In bepaalde mate kan het district ook als een bemiddelaar gezien worden. Wanneer de Deelstaat iets wilt van een bepaalde gemeente wordt bemiddeld door het District, wanneer een gemeente bijv. iets wenst te ontwikkelen wordt het district ingeschakeld om te onderhandelen met de Regering van Beieren. Ook op andere gebieden kan Unterfranken een bemiddelende functie uitvoeren. Namelijk tussen gemeenten in de regio om de regionale samenwerking te bevorderen. Daarnaast is een district een soort verlengde arm van de deelstaat, in dit geval Beieren. Unterfranken heeft veel meer regionale kennis, München ligt ruim 300 km verderop. In het geval van het toekennen van toekomstige herstructureringsubsidies is het district de aangewezen partij hiervoor.

### **3.1.5 Beleid Stadt Würzburg**

#### **Flächennutzungsplan en Bebauungsplan**

De Stadt Würzburg<sup>13</sup> bepaalt hoeveel bedrijventerreinen er ontwikkeld gaan worden en op welke locaties deze ontwikkeld worden. De locaties dienen wel te passen binnen het Landesentwicklungsprogramm van Beieren en het Regionalplan van de Regering van Unterfranken. De Stadt Würzburg stelt vervolgens het Flächennutzungsplan op. Dit kan gezien worden als het meest gedetailleerde bestemmingsplan voor een gemeente. De totstandkoming van deze drie bestemmingsplannenniveaus gebeurt volgens het ‘**Gegenstromprinzip**’. Deze manier van beleidsvoering is onderdeel van de Planungshoheit. Gemeenten krijgen niet van ‘bovenaf’ te horen waar ze wat mogen en kunnen ontwikkelen. De potenties en wensen die de gemeenten hebben worden doorgenomen met het desbetreffende district. Hieruit wordt het Regionalplan opgesteld. In het geval van Würzburg is dat dus met de Regering van Unterfranken. Deze plannen worden door Unterfranken overlegd met de Regering van Beieren. Wanneer het Regionalplan goedgekeurd wordt, wordt deze opgenomen in het Landesentwicklungsprogramm. Vervolgens worden de Flächennutzungs- en Bebauungsplannen van de gemeente opgesteld. Als tegenprestatie van de gemeente is afgesproken en vastgelegd dat zij zich hier ook aan houdt.

In de interviews met de gesprekspartners uit de vastgoedsector zijn zowel de Flächennutzungsplan en het Bebauungsplannen vaak voorbij gekomen. Zijn kunnen namelijk dienen als een ‘masterplan’ van een bepaald terrein wat op verzakelijkte wijze (her)ontwikkeld wordt. De gemeente geeft op deze manier niet geheel de touwtjes uit handen. Uit de interviews met de Stadt Würzburg blijkt namelijk dat zij de sterke positie die zij heeft bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen graag behoudt en er geen voorkeur uitgaat naar het afgeven van deze ‘macht’ naar private professionele vastgoedpartijen omdat, als het er op aan

---

<sup>13</sup> De informatie inzake het beleid en de meningen over de verzakelijking van bedrijventerreinen van de Gemeente Würzburg is afkomstig uit twee interviews met de Gemeente Würzburg. Gesprekspartners zijn Frau E. Schmidt-Raps en Herr R. Bersenfelder (FH), respectievelijk Bauplanung en Wirtschaftsförderung bij de Stadt Würzburg.

komt, deze altijd “voor het geld kiezen” in plaats voor het maatschappelijk belang waar de Stadt Würzburg wel voor staat.

### **Geen schaarste**

In de Jaren '80 en '90 heeft de Stadt Würzburg zo'n 400.000 m<sup>2</sup> bedrijventerreinen ontwikkeld c.q. als bedrijventerrein bestemd. Zoveel dat er nu, 20 tot 30 jaar later, nog steeds kavels te verkrijgen zijn, namelijk zo'n 100 ha. Van schaarste aan vierkante meters bedrijventerrein is dus geen sprake. Tot op de dag van vandaag is de Stadt Würzburg dan ook de enige die kavels te koop aanbiedt op bestaande bedrijventerreinen in de stad. Uit het interview met de Stadt Würzburg blijkt dat de stad met een verkoopprijs van zo'n €75,- / €100,- per vierkante meter niets kan verdienen aan de gronden. De gronden op bedrijventerreinen zijn reeds te lang in eigendom van de stad en worden daarnaast te goedkoop verkocht. Het gaat de Stadt Würzburg vooral om de Gewerbesteuer (OZB), de werkgelegenheidsgroei en expansie van de stad zelf. Verzakelijking van nieuwe bedrijventerreinen in de stad wordt hierdoor zeer lastig gemaakt. De kansen voor verzakelijking liggen eerder bij ontwikkelingen verder buiten de stad waar de gemeente geen gronden bezit en daardoor de gronden goedkoper aangekocht kunnen worden van particulieren. Daarnaast zijn er kansen voor de vastgoedsector bij herstructurering van bestaande terreinen en Konversionsflächen. Wanneer panden verloedert zijn is de kans groot dat de huidige eigenaar zijn grond wilt verkopen. De Konversionsflächen bieden in Duitsland extra kansen voor private partijen op het gebied van herstructureringsprojecten. Van beide mogelijkheden zijn projectvoorbeelden in de buurt van Würzburg. Deze zijn geanalyseerd in paragraaf 3.4: 'Praktijkvoorbeelden'.

Uit het interview met Dhr. Bersenfelder blijkt dat de Stadt Würzburg eerder wat voelt voor het oprichten van een ontwikkelingsmaatschappij die gefinancierd wordt door de stad zelf. Deze ontwikkelingsmaatschappij kan overgaan tot het opkopen van verpauperde stukken bedrijventerrein en hier nieuwe ontwikkelingen op realiseren om vervolgens het onroerend goed te verhuren. Dit stedelijk beleid maakt echter de betrokkenheid van de vastgoedsector bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen niet groter. Dit is dan op risico van de stad en worden er belastinggelden 'op het spel gezet'.

### **Flächenmanagement-Datenbank**

De Flächenmanagement-Datenbank die ontwikkeld is in opdracht van de Regering van Beieren is bedoeld voor alle gemeenten in Beieren. Tijdens de interviews blijkt echter dat deze software niet door de Stadt Würzburg gebruikt wordt. Zij heeft meer vertrouwen in een eigen onderzoek dat uitgevoerd wordt door een private onafhankelijke partij. Het onderzoek is in dit geval compleet gericht op de stad Würzburg en is niet te algemeen zodat deze acceptabel is voor alle gemeenten in Beieren. Wegner Stadtplanung heeft in 2006 zo'n dergelijk onderzoek uitgevoerd. Op deze manier zijn vele gemeenten voor zichzelf bezig en is er geen mogelijkheid de resultaten van verschillende gemeenten samen te voegen. Regionale ramingen en beleid, en daarmee de kans op verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt, wordt hierdoor kleiner gemaakt.

### **Herstructurering**

De Stadt Würzburg is momenteel bezig met haalbaarheidsonderzoeken van twee herstructureringsprojecten op bedrijventerreinen in de stad. Dit doen zij niet zozeer om zich te houden aan de Bündnis für Flächensparen maar vooral omdat de stad geen oude, verloederde terreinen wenst in de stad, laat staan in

de buurt van het centrum. De twee projecten betreffen het bedrijventerrein ‘Aumühle’ en de ‘Faulenbergkaserne’; een Konversionsfläche. De twee terreinen zijn onderdeel van elkaar. In bijlage 5 is het gebied weergegeven.

De Aumühle is het oudste bedrijventerrein in Würzburg, namelijk uit eind 19e eeuw. Aangezien de twee gebieden onderdeel van elkaar zijn is de stad bezig met plannen te ontwerpen om beide gebieden in één keer gezamenlijk te herstructureren. Voor het gebied Aumühle betreft het een zware revitalisering, voor de Faulenbergkaserne een herprofilering. Het totale onderzoeksgebied betreft 39 ha. waarvan de Faulenbergkaserne 12,5 ha. groot is. Uit het interview is gebleken dat de stad zelf het echter een te risicovolle ontwikkeling vindt. De reden hiervan is niet de locatie, deze is namelijk perfect qua ligging en ontsluiting. De reden hiervan is de hoogte van de investeringskosten die gepaard gaan bij dit project. Dit in combinatie met het feit dat er nog voldoende bouwrijpe kavels te koop worden aangeboden.

Het feit dat de Stadt Würzburg de Faulenbergkaserne nog niet van de BImA gekocht heeft neemt een ‘risico’ met zich mee. Het plan betreft ‘slechts’ 12,5 ha. en ligt geografisch goed gesitueerd. Dit maakt de Konversionsfläche ook voor private professionele vastgoedpartijen interessant. De BImA wilt één ding - het terrein verkopen. Wanneer een professionele vastgoedpartij het terrein koopt heeft de stad buiten de normale wetgeving geen invloed meer over het terrein. Tot op heden heeft zich nog geen private professionele vastgoedpartij serieuze interesse getoond in het project, maar toch is de Stadt Würzburg volop aan het onderzoeken of er andere mogelijkheden zijn om het terrein te kopen en daarmee de touwtjes in handen te houden. Enkele private partijen die geïnterviewd zijn ten behoeve van dit onderzoek hebben aangegeven dat het een zeer interessant project is. IVG Immobilien, internationale belegger, investeert voorlopig alleen nog in de 7 grootste Duitse steden. Voor Firmengruppe Göbel, lokale projectontwikkelaar / belegger, is het om financieel gezien te groot om te kunnen behappen als de investering hoger uitkomt, of als de verhuur tegenzit.

#### Oude haven

Naast de 100 ha. bedrijventerrein wat momenteel het aanbod is in Würzburg is er nog een terrein van ongeveer 100 ha. Het betreft hier de ‘oude haven’, hier wordt momenteel zo goed als niets mee gedaan. Het is een oud en verpauperd industrieterrein en is in eigendom van de Stadt Würzburg. Uit het interview met Dhr. Bersenfelder blijkt dat hier nog niets mee wordt gedaan omdat dit een grote herstructureringsopgave betreft. Zolang er nog genoeg bedrijventerrein op voorraad is wordt er niets met het terrein gedaan.

#### **Conclusie**

Flächensparen is een kommunale opgave, de gemeenten zijn zich hiervan bewust. Ook de Stadt Würzburg is zich bewust van de verantwoording. Echter door concurrentie vanuit omliggende steden, de vraag naar werkgelegenheid en inwoners, het innen van extra Gewerbesteuer etc. doet de Stadt Würzburg toch vooral wat economisch beter past. Deze gedachtegang heeft wordt daarnaast aangemoedigd door de stadspolitiek. Wanneer steden met positieve uitbreidingscijfers komen is de kans dat de zittende burgemeester wordt herkozen groot.

Würzburg is niet bezig met het creëren van schaarste op de bedrijventerreinenmarkt omdat dit de economische groei van de stad kan afremmen. Uit de interviews blijkt echter wel dat individuele ambtenaren van mening zijn dat het beleid moet veranderen omdat dit op lange termijn de kwaliteit en

productiviteit op bedrijventerreinen in de stad niet ten goede komt. Daarnaast is Würzburg niet bezig met het opzetten van regionale samenwerking of het inventariseren van cijfers die interessant kunnen zijn voor regionale ramingen. In het interview met Dhr. Bersenfelder blijkt dat Würzburg van zijn eigen kracht uit gaat.

Uit de interviews met de Stadt Würzburg is tevens gebleken dat zij niet zo zeer een grotere invloed van het bedrijfsleven bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen ambiëren. Als het aan de Stadt Würzburg ligt houden zij de monopoliepositie die zij momenteel heeft qua nieuwe ontwikkelingen.

### **3.1.6 Conclusie**

Duitsland is met de duurzaamheidsstrategie in 2002 een weg ingeslagen die ervoor moet zorgen dat de flächeninanspruchname (grondgebruik) ‘grondig’ wordt terug gedrongen. Namelijk van momenteel 100 ha. per dag naar in 2020 nog slechts 30 hectare per dag. De huidige gronduitgifte staat namelijk niet in verhouding staat met de geprognoseerde afname van de bevolking. Daarnaast wordt er momenteel reeds met overaanbod van gronden en verloedering gekampt. De Regering van Beieren heeft in het vervolg hierop in 2003 de Bündnis für Flächensparen in het leven geroepen. Dit is een vereniging die bestaat uit Ministeries, Universiteiten, Steden, etc. die ervoor moet zorgen dat gemeenten ook daadwerkelijk minder grond verbruiken. Tot op heden komt dit nog niet erg van de grond. Uit de interviews blijkt dat dit komt door de Planungshoheit die de gemeenten hebben. Flächensparen is namelijk een kommunale opgave. De gemeenten worden zich van de verantwoording steeds bewuster. Echter door concurrentie van andere gemeenten; de wens naar extra werkgelegenheid, inwoners en de inning van OZB doen gemeenten toch vooral wat hen economisch beter past. Zij moeten zelf de urgentie in (willen) zien van de problematiek op de markt voor bedrijventerreinen. Ze moeten afstappen van het huidige beleid die gericht is op het binnenhalen van zoveel mogelijk ‘Gewerbsteuer’ en het willen creëren van werkgelegenheid. Bond, Deelstaat en Districten proberen momenteel de gemeenten te overtuigen dat het uitgeven van veel gronden voor de langere termijn negatief is. Gronden leveren bij verkoop te weinig op. Daarnaast blijven er verbruikte panden leeg achter die vervolgens tot verloedering van andere delen in de gemeente zorgen. Van plaatsen kleiner dan 50.000 inwoners weet slechts 20% van de gemeenten wat de herstructureringspotenties zijn binnen de gemeente. Vervanging in plaats van nieuwe gronduitgifte is het doel. De Regering van Beieren heeft daarom de ‘Flächenmanagement database’ ontwikkeld, echter vooral kleinere gemeenten gebruiken deze tool. Daarnaast wordt regionale samenwerking tussen gemeenten bevorderd en aangeraden. Dit dient echter vanuit eigen gemeentelijk initiatief te gebeuren. Gemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen door intensieve samenwerking, sturing, plannen, financieren en conflict oplossend denken de flächeninanspruchname terug dringen.

Wat uit bovenstaande zin blijkt is dat gemeenten niet zozeer willen dat er een grotere invloed komt van private vastgoedpartijen bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Uit interviews blijkt tevens dat beambten van mening zijn dat private ondernemingen alles doen om de winst te maximaliseren. Dit komt niet (altijd) ten goede van het bedrijventerrein, daarom wenst de Stadt Würzburg de ontwikkeling zelf in eigen hand te houden. Uit het interview met Dhr. Bersenfelder blijkt tevens dat de Stadt Würzburg eerder wat voelt voor het oprichten van een ontwikkelingsmaatschappij die gefinancierd wordt door de stad zelf. Deze ontwikkelingsmaatschappij kan overgaan tot het opkopen van verpauperde stukken bedrijventerrein en hier nieuwe ontwikkelingen op realiseren om vervolgens het onroerend goed te verhuren. Dit stedelijk beleid maakt echter de betrokkenheid van de vastgoedsector bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen niet groter. Dit zou dan op risico van de stad zijn en worden er

belastinggelden ‘op het spel gezet’. In paragraaf 3.2 zal blijken dat de private partijen hier anders over denken.

De Stadt Würzburg en de Regering van Unterfranken zien voor private vastgoedbedrijven daarom betere kansen weggelegd in de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen. Wanneer panden verloedert zijn is de kans groot dat de huidige eigenaar zijn grond wilt verkopen. De konversionsflächen bieden in Duitsland extra kansen voor private partijen op het gebied van herstructureringsprojecten. Private partijen hebben net zo veel recht op het kopen van zo een terrein als de gemeente. Vaak liggen de terreinen op geografisch aantrekkelijke plaatsen, de prijs is onderhandelbaar, het terrein wordt in één keer compleet aangeschaft en de infrastructuur is grotendeels reeds aanwezig.

## 3.2 Private vastgoedsector

### 3.2.1 Verzakelijking

Uit de interviews<sup>14</sup> met private vastgoed ondernemingen is gebleken dat zo goed als voor alle gesprekspartners het onderwerp verzakelijking van bedrijventerreinen een interessant gesprekstema is. Verzakelijking wordt bij kantoor- en retailprojecten al wel toegepast. Grote investeerders zoals IVG en HansaInvest hebben ± 80% van hun geïnvesteerde vermogen geïnvesteerd in kantoorruimten. De leegstand bedraagt bij beide ondernemingen ondertussen ongeveer 10% van de portefeuille. IVG, hoofd afdeling Research; Dhr Beyerle, is met zijn team bezig met het uitzetten van alternatieve investeringsmogelijkheden. Dit betreffen voornamelijk objecten in de “big 7<sup>15</sup>” van Duitsland. Hier wordt het laatste aantal jaar vooral geïnvesteerd in mixed-use onroerend goed (wonen, kantoor en retail gemixt). Bedrijventerreinen heeft IVG (nog) niet in de portefeuille. Tevens is IVG ‘gewend’ om kantoorgebouwen (en retail) aan te schaffen. Wat opvalt is dat bedrijventerreinen door gesprekspartners wel interessant gevonden worden, maar omdat er op dit gebied geen expertise binnen het bedrijf aanwezig is wordt dit nog als ‘eng’ beschouwd (SEB Asset Management). Indien de kantorenmarkt blijft wegzakken en de bedrijventerreinen, met name de logistieke terreinen, komen in opmars is het slechts een vraag wanneer grote investeerders hierin gaan investeren (DIL). De reden dat dit momenteel nog niet gebeurt is de complexiteit die alle verschillende soorten vastgoed met zich meebrengen en de ‘korte’ huurovereenkomsten die (op dit moment) normaal zijn (IVG). Internationale projectontwikkelaar Drees & Sommer ontwikkelt op eigen initiatief en in opdracht van opdrachtgevers grote projecten in verschillende soorten vastgoed, waaronder BOG. Bedrijfspanen worden non-stop gebouwd, echter een compleet bedrijventerrein is nog niet door hen ontwikkeld, mede omdat investeerders zich nog niet bij DreSo hebben gemeld om een dergelijk project aan te schaffen.

---

<sup>14</sup> Een overzicht van alle gesprekspartners die hebben meegewerkt aan dit rapport is te zien in bijlage 1.

<sup>15</sup> Zeven grootste steden in Duitsland: Hamburg, Frankfurt am Main, Berlijn, München, Keulen, Düsseldorf en Stuttgart

### 3.2.2 Marktwerving

Duitsland bestaat uit kernen, lees: steden (IVG), het land tussen deze kernen is minder interessant omdat hier minder personeel beschikbaar is en minder afzetmogelijkheden zijn. Momenteel worden in Beieren zo goed als alle nieuwe bedrijventerreinen door gemeenten ontwikkeld. Zij hebben gemeentelijke planungshoheit, hierdoor kan een gemeente ontwikkelen wat zij zelf gewenst acht voor haar gemeente. Op de verkoop van grond hoeft de gemeente niet direct een gewin op te realiseren. Het is voor de gemeente belangrijker dat er werkgelegenheid (lees: inwoners) gecreëerd wordt en meer Gewerbesteuer geïnd kan worden. Uit de private markt komen verschillende en daardoor ook tegenstrijdige signalen hierover. Alle partijen zijn gewend aan de gemeentelijke planungshoheit en vinden deze ook belangrijk voor het functioneren het publieke orgaan in Duitsland. HansaInvest; gemeenten hebben een beter overzicht van wat er in de gemeente afspeelt en wat er dient te gebeuren op ontwikkelingsgebied. Deutsche Immobilien Leasing zegt zelfs dat ook gemeenten mee moeten doen aan de markt en dat concurrentie tussen gemeente goed is, ondanks dat een gemeente geen onderneming is en dat het risico's aangaat met staatsgelden. DIL is echter de enige die deze mening heeft. De meeste partijen (Drees & Sommer, Göbel, e.a.) vinden de liberale gedachte dat 'de markt bepaalt' zeer belangrijk, maar publieke organen moeten zich hier niet in mengen. Drees & Sommer zou het alleen serieus overwegen om bedrijventerreinen te ontwikkelen wanneer de gemeente geen grondexploitant meer is. Zoals gebleken is uit de interviews met de gemeente Würzburg houdt de Stadt liever zelf de touwtjes in handen, omdat bedrijven het puur uit winst oogmerk doen, niet vanwege het voordeel voor de stad. Drees & Sommer reageert hier als volgt op; de gemeente kan in het Flächennutzungsplan en door middel van masterplannen bepaalde eisen stellen aan het nieuw te ontwikkelen terrein, voordat zij deze gronden aan ons verkopen c.q. bouwvergunningen afgeven. Hierdoor kan de ontwikkeling en organisatie door private hand gebeuren zonder dat de gemeente haar zeggenschap hierover verliest.

Het uitzetten van nieuwe investeringsstrategieën wordt in deze tijd niet vergemakkelijkt door de vastzittende financieringsmarkt meldt IVG. Het verzakelijingsconcept is een interessant concept, echter wordt er van partijen verwacht eerder geld te investeren zonder dat er direct een cashflow gegenereerd wordt. Zowel IVG, SEB en HansaInvest zeggen zelf geen verzakelijkt terrein op te willen zetten. Dit risico past niet binnen hun risicoprofiel die zij verkopen aan hun klanten. Volgens deze drie partijen ligt het in handen van de projectontwikkelaars om het concept op te pakken. Wanneer het project klaar en verhuurd is zijn deze partijen wel geïnteresseerd om het in zijn geheel af te nemen. Ontwikkelingsrisico ligt dus bij de projectontwikkelaar, de exploitatie en het beheer bij de investeerder/belegger.

### 3.2.3 Planungshoheit

RAG Montan kwam met een interessante oplossing om het 'probleem' van de planungshoheit aan te pakken en daarmee de regionale samenwerking te bevorderen. Planungshoheit is een grondwettelijk recht, hier kan niets aan worden veranderd. Wel zou de planungshoheit aangepast kunnen worden van gemeentelijk niveau naar regionaal niveau. Hierdoor wordt het 'egoïstisch' denken wat momenteel gebeurt bij gemeenten aangepakt, dit kan resulteren in een betere regionale samenwerking tussen gemeenten in plaats van elkaar te beconcurreren. Op deze manier worden twee vliegen in één klap geslagen; dit kan leiden tot betere ramingen op het gebied van het aantal benodigde ha. bedrijventerrein in

de gemeenten en er wordt (eerder) voldaan aan de duurzaamheidsstrategie die de Duitse Bond in 2002 heeft ingezet, namelijk; 'Reduzierung Flächeninanspruchnahme'. De regio's kunnen in samenwerking met - en vanuit de - Districten worden aangestuurd. Hier kan qua herstructurering van bedrijventerreinen op verder geborduurd worden. Een district krijgt sneller gelden toegewezen van de Deelstaat voor herstructureringsprojecten binnen de regio's dan een individuele gemeente (RAG montan).

Omdat de planungshoheit de nieuwbouw ontwikkelingspotentie (op dit moment) voor de private markt in de weg zit, denken de meeste partijen (DIL, RAG Montan, e.a.) dat het verzakelijingsprincipe eerder gezocht moet worden in herstructureringsopgave en daarna in de exploitatie. Mits de Bond en Deelstaten het terugbrengen van de 'flächeninanspruchnahme' doorzetten, met als resultaat dat er geen structureel overaanbod van bedrijventerreinen meer gecreëerd wordt. Er moet eigenlijk alleen worden voorzien in de marktvrage plus enkele procenten verhuismogelijkheden en flexibiliteit om een verhoging in de vrage op termijn op te vangen. De herstructureringsopgave is echter geen eenvoudige opgave. De reeds bestaande terreinen bestaan vaak uit vele eigenaren die zullen moeten mee werken aan het herstructureringsproject (Drees & Sommer). Dit in de vorm van hun grond verkopen aan de projectontwikkelaar/investeerder of meedoen aan het geheel. Ten tweede gaan omvangrijke herstructureringsprojecten gepaard met hoge investeringen. Bebouwde gronden zijn over het algemeen duurder dan bouwrijpe kavels, daarnaast komen hier sloop en eventuele reinigingskosten bij. Het is sowieso lastig voor grote beleggers om met de huidige waardes en leverages nog geld te lenen, laat staan voor een vrij nieuwe markt. Daarbij komt nog eens wanneer het voor de eigen portefeuille geherstructureerd wordt, dat een lange financiële adem benodigd is voordat de rendementen terugkomen in de vorm van huurgelden (DreSo).

### 3.2.4 Konversionsflächen

Naast deze vorm van aankoop van bestaande bedrijventerreinen bestaat er in Duitsland een andere vorm van terreinen aankopen wat kansen biedt voor private investeerders. Konversionsflächen. Innopark Kitzingen GmbH heeft een ex-US-militair terrein gekocht met bestemming bedrijventerrein. Dit was in het jaar 2010. Deze konversionsflächen kunnen als één 'park' gekocht worden van de Bundesanstalt für Immobilienaufgabe (BImA), hier speelt het nadeel dus niet dat er veel eigenaar zijn die allemaal hun eigen mening hebben over toekomstvisies en vastgoedwaardes. Een tweede voordeel is de aanschafprijis. Amerikaanse bases worden de laatste jaren in hoog tempo verlaten, de gronden worden door de Amerikanen teruggegeven aan de Republiek Duitsland. De BImA verkoopt deze gronden aan gemeenten en private partijen, iedereen heeft evenveel recht op de gronden. Vaak zijn Konversionsflächen interessant gelegen, namelijk langs grotere autowegen in de buurt van het centrum. De gesprekspartners van investeerders en beleggers vinden dat de bal bij de projectontwikkeling ligt om zulke terreinen te verbouwen en kant-en-klaar aan hen aan te bieden.

RAG Montan is een projectontwikkelaar in Essen. Zij meent dat de verzakelijingsstrategie in het Ruhrgebiet verder ontwikkeld is dan in Beieren. In het Ruhrgebiet zijn namelijk al 10-20 jaar grote industrieterreinen die ondertussen verlaten zijn. Gemeenten en private partijen zijn in samenwerkingsverbanden bezig deze terreinen te herstructureren. Herr Brüggemann erkent dat wel de prijzen hoog genoeg dienen te zijn om zulke herstructureringsprojecten mogelijk te maken, dit kan alleen

mogelijk gemaakt worden door aan de voorraad kant niet te veel nieuwe terreinen toe te voegen.

### **3.2.5 Kwaliteit**

Göbel is van mening dat lokale private partijen meer geschikt zijn voor het (her)ontwikkelen van bedrijventerreinen, mits deze uiteraard financieel daadkrachtig genoeg zijn. Lokale partijen hebben kennis van de lokale markt, hebben banden met de gemeente, kennen wellicht reeds huurders voor de panden en gaan eerder het ‘avontuur’ aan. Dit klopt met de investeringsstrategie van IVG, IVG investeert alleen nog maar in de ‘Big-7’ in Duitsland. In Würzburg is een Konversionsfläche in de verkoop gekomen. De Stadt Würzburg wilt het graag hebben, maar zij zijn volop bezig met een ander Konversionsfläche-project, IVG vindt het een interessante locatie “zou een mooi project zijn” maar er wordt door IVG niet geïnvesteerd in Würzburg. Göbel ziet dus dat er kansen zijn voor lokale projectontwikkelaars en beleggers. De investering van plusminus acht á tien miljoen ligt voor Firmengruppe Göbel te hoog om de continuïteit van het bedrijf niet in gevaar te brengen indien het project niet verhuurd wordt zoals begroot is.

Alle gesprekspartners vinden dat de kwaliteit van de panden op bedrijventerreinen hoger wordt wanneer de invloed van private partijen wordt vergroot. Veel gehoord argument is dat de eindgebruikers verstand hebben van hetgeen wat binnen het pand gebeurt, niet van het pand zelf. Göbel voegt daar echter nog wat aan toe. Hij vindt dat de kwaliteit wel omhoog gaat, maar dat de kwaliteit op een bedrijventerrein van lokale belegger beter is dan die van een institutionele belegger. Een lokale belegger is over het algemeen emotioneler betrokken bij het terrein, hierdoor wordt het beter onderhouden. Bij institutionele beleggers gaat het vooral om de rendementen onder de streep.

### **3.2.6 Randvoorwaarden t.b.v. anticipatie**

Aan de gesprekspartners van private ondernemingen die geen verzakelijking toepassen bij BOG of die (nog) niet in bedrijventerreinen investeren is gevraagd waarom zij niet investeren in bedrijventerreinen en welke randvoorwaarden zij stellen zodat ze wel bereid zijn in bedrijventerreinen te investeren. Hier kwamen interessante antwoorden op, de meeste kwamen enigszins overeen omdat deze het zelfde doel wilden bereiken. De meest besproken randvoorwaarde is de positie van de gemeente en haar rol bij de bestemming van gronden. Doordat gemeenten teveel en daardoor te goedkoop nieuwe terreinen uitgeven wordt de mogelijkheid voor de markt om te participeren in het ontwikkelen en herontwikkelen van bedrijventerreinen onmogelijk gemaakt. Het is voor de eindgebruiker goedkoper en sneller bereikbaar iets te bouwen; goedkoper en grond genoeg (Göbel).

Gemeenten moeten verplicht kunnen worden om zich te houden aan afspraken die staan in de Bündnis für Flächensparen en daardoor geen onnodige gronden meer mogen bestemmen. Dit moet het overaanbod aan ha. bedrijventerrein terugdringen zodat de markt voor private partijen aantrekkelijk wordt. De planungshoheit kan ook een niveau hoger getild worden, naar de districten, zodat er gekeken wordt naar het regionale belang in plaats van het belang op gemeentelijk niveau. Het probleem van de concurrerende gemeenten kan hiermee zeer verkleind worden. De districten kunnen een belangrijke rol kunnen gaan spelen bij de organisatie en controle van de afspraken die gemaakt zijn in het kader van de Interkommunale Zusammenarbeit bijv. door middel van regionale flächennutzungsplannen (RAG Montan).

Alle gesprekspartners van private ondernemingen, op DIL na, vinden dat een gemeente zich niet zou moeten mengen in de markt van bedrijventerreinen. Zij zou geen aanbieder van gronden moeten/mogen



zijn, nieuwe terreinen moeten eerst aangeboden worden aan private projectontwikkelaars, zodat deze kunnen ontwikkelen t.b.v. de verhuur. Gemeenten hoeven hierbij niet alle privileges uit handen te geven, door middel eisen stellen in het Flächennutzungsplan en de masterplanning op het terrein kan de gemeente hun wensen en eisen kwijt op het terrein. Daarnaast kunnen gemeenten ook eisen stellen ten behoeve van andere terreinen. Het terrein inclusief nieuwe bestemming wordt aan firma X verkocht, mits firma X ook de herstructurering van een (gedeelte van een) bestaand verpaupert terrein op zich neemt (IVG). Op deze manier kan de gemeente een sterke sturende werking hebben.

Het herstructureren van bedrijventerreinen is een omvangrijk project. Hiervoor dienen subsidiegelden beschikbaar te komen vanuit de overheid (SEB). De kosten hiervoor zijn (op dit moment) te hoog ten opzichte van te behalen inkomsten. Ook hier zou de gemeente een sturende werking kunnen uitvoeren door te bepalen waar eventuele subsidies heen gaan. Dit is overigens ook een optie die de Regering van Unterfranken voorstelde in het interview met Dhr. Weidlich.

Vooraf IVG, Göbel en Drees & Sommer kaartte aan de niet alleen aan publieke zijde randvoorwaarden gesteld dienen te worden. Ook de huurdersmarkt op bedrijventerreinen moet veranderen. Ten eerste moet de huurdersmarkt vergroten, dit is eventueel haalbaar door een bepaalde fiscale regeling te treffen voor huurders. Ten tweede dienen de huurcontracten te verbeteren. Momenteel zijn korte huurovereenkomsten op bedrijventerreinen te ‘normaal’.

### **3.2.7 Conclusie**

Het is de afgelopen jaren geen eenvoudige tijd geweest voor de private vastgoedsector. Boekwaardes van het vastgoed zijn over het algemeen gedaald, de leegstand is toegenomen, bij beursgenoteerde bedrijven zijn de koersen gedaald en daarbij zijn ook banken veel terughoudender om een lening te verstrekken dan vijf jaar geleden. Uit de interviews blijkt dat de sector aan het inventariseren is naar alternatieve investeringsmogelijkheden, waaronder bedrijventerreinen. Wat opvalt is dat bedrijventerreinen door de gesprekspartners wel interessant gevonden worden, maar omdat er op dat gebied geen expertise binnen het bedrijf aanwezig is wordt dit nog als ‘eng’ beschouwd. Wanneer echter de kantorenmarkt blijft wegzakken zal deze expertise verkregen of ingekocht moeten worden en is het slechts de vraag wanneer grote investeerders hierin gaan investeren. Het uitzetten van nieuwe investeringsstrategieën wordt in deze tijd echter niet vergemakkelijkt door de vastzittende financieringsmarkt.

De vastgoedsector is gewend aan de gemeentelijke Planungshoheit en vindt deze ook belangrijk voor het functioneren van het publieke orgaan in Duitsland. Zij vindt echter de liberale gedachte dat ‘de markt bepaalt’ zeer belangrijk, publieke organen moeten zich hier niet in mengen. De gesprekspartners menen dat het schaarste op de bedrijventerreinenmarkt zal brengen omdat zij geen overtollige, onrendabele meters zullen uitgeven. Daarnaast zal door herstructureringsprojecten de kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen verhoogd moeten worden om huurders te trekken, te behouden en zodat daarnaast de waarde van de objecten behouden blijft. Omdat de Planungshoheit de verzakelijking van nieuwe bedrijventerreinen op dit moment in de weg zit, wordt gedacht dat het verzakelijgingsprincipe in eerste instantie gezocht moet worden in herstructureringsopgave en in de exploitatie. Mits de Bond en Deelstaten het terugbrengen van de ‘flächeninanspruchname’ doorzetten zodat er geen overtollige meters worden uitgegeven, anders zal dit niet rendabel zijn.

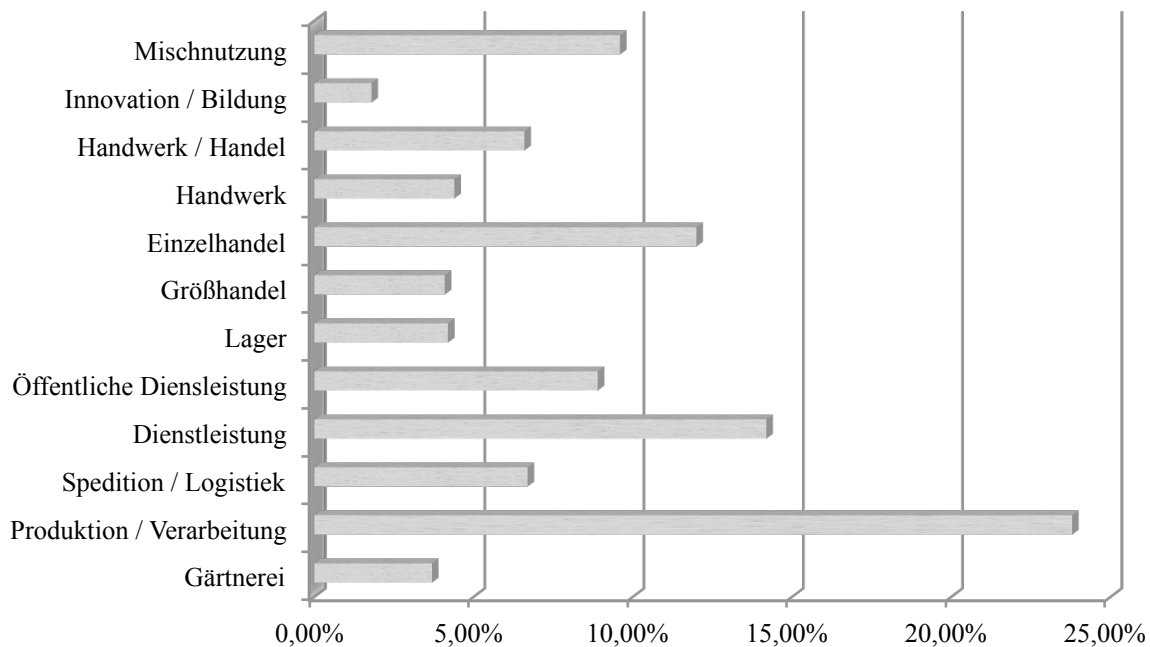
De konversionsflächen worden gezien als de eenvoudigere bereikbare herstructureringsprojecten waarvan een verzakelijkt bedrijventerrein ontwikkeld kan worden. Op deze terreinen is geen versnipperd eigendom, dit kan in één keer worden aangekocht. Een tweede voordeel is de aanschafprijs, de conversie terreinen kunnen relatief goedkoop worden overgenomen van de BImA. Tevens zijn deze Konversionsflächen over het algemeen interessant gelegen, namelijk langs grotere autowegen in de buurt van het centrum. De gesprekspartners van investeerders en beleggers vinden dat de bal bij de projectontwikkeling ligt om zulke terreinen te verbouwen en kant-en-klaar aan hen aan te bieden.

### 3.3 Eindgebruikers

#### 3.3.1 Branches Würzburg

In Würzburg zijn vele bedrijfstakken vertegenwoordigd. Würzburg is de metropool van Unterfranken en heeft daarom een groot afzetgebied. Daarnaast is de stad eenvoudig en snel bereikbaar per autobahn. De drie grootste bedrijfstakken; productie, dienstverlening en detailhandel, maken gebruik van ca. 300 ha. bedrijventerrein van de totale 532 ha. Zie figuur 3.1.

**Branches gevestigd op bedrijventerreinen in Würzburg**



*Figuur 3.1: Het aandeel van branches op de bedrijventerreinen in percentages (Wegner Stadtplanung, 2006)*

### Eigendomssituatie

In Duitsland is geen openbaar kadaster zoals wij die kennen. Er zijn hierdoor ook geen precieze cijfers over de eigendomssituatie op de bedrijventerreinen. Uit het interview met Frau Schmidt-Raps van de Stadt Würzburg blijkt dat ongeveer 70% van de eigenaren het pand voor eigen gebruik in eigendom heeft. Slechts ca. 30% is verhuurd aan de eindgebruiker. Dit komt ongeveer overeen met de situatie in Nederland (Stec Groep, 2005).

### 3.3.2 Verzakelijking t.b.v. eindgebruiker

Verzakelijking is afhankelijk van de verhuurmarkt. Om de toepasbaarheid van verzakelijking te vergroten zal de vraag naar huurpanden vergroot moeten worden i.p.v. de huidige koopcultuur. Het eigen gebruik van bedrijfsgebouwen wordt nog altijd mede gezien als pensioenvoorziening voor later i.p.v. een voorwerp om de bedrijfsvoering in uit te voeren. Al snel wordt gedacht dat koop goedkoper is dan huur, dit hoeft echter lang niet altijd zo te zijn. Er zijn meerdere argumenten te geven ten voordele van huur ten opzichte van koop:

- De afgelopen 20-30 jaar - en zeker na de komst van de euro - heeft het vastgoed een grote waardevermeerdering doorgemaakt. Het is echter de vraag of deze ontwikkeling zo doorgaat. De afgelopen jaren zakt het vastgoed reeds in waarde. Het is nu de vraag of dit een technische reactie betreft of dat dit tot structurele lagere waardes leidt. Zeker gezien de huidige problemen waar de euro mee te kampen heeft en dus de toekomst van de euro. Een pand aanschaffen wat vervolgens in waarde daalt gaat ten koste van de 'pensioenvoorziening'. Huur betalen en geld opzij zetten is dan verstandiger;
- Een huurder is flexibeler wanneer een pand wordt gehuurd i.p.v. aangekocht. Na het aflopen van de huurperiode kan gekozen worden voor een kleiner of groter pand. In een eigendomspand delen ongebruikt te laten is zonde en in het geval van groei is het vaak niet mogelijk om een gedeelte aan te bouwen. Door het pand te verkopen en het aanschaffen van een ander pand zijn elke keer onnodige kosten zoals overdrachtsbelasting, etc. aan verbonden;
- Het aantal verhuurtransacties van makelaars daalt en de leegstand stijgt. Het is tegenwoordig een 'huurdersmarkt'. De huurprijzen zijn hierdoor gedaald, onroerend goed kan scherp worden aangehuurd. Zaken als overdrachtsbelasting, groot onderhoud, verzekering, OZB, etc. hoeven niet betaald te worden. Alles zit reeds in de huurprijs. De huurder kan al goedkoper uit zijn dan de jaarlijkse rentekosten die het hem zouden kosten bij koop, daarnaast is het van te voren bekend wat de jaarlijkse kosten zullen zijn;
- Beschikbare liquide middelen van een bedrijf kunnen ingezet worden t.b.v. de bedrijfsuitvoering, de corebusiness, i.p.v. het geld vast te zetten in stenen.

### Kwaliteit

Naast de financiële en praktische voordelen die in bovenstaande opsomming staan beschreven wordt verondersteld dat professionele vastgoedpartijen de kwaliteit op bedrijventerreinen beter zullen bewaken dan in de huidige situatie het geval is. Eindgebruikers profiteren van meer kwaliteit op het terrein waar zij gevestigd zijn. Professionele vastgoedpartijen hebben twee redenen om de kwaliteit te bewaken op hun (gedeelte van het) bedrijventerrein:

- Het bedrijventerrein dient concurrerend te blijven op de bedrijventerreinenmarkt ten opzichte van andere bedrijventerreinen. Dit om huurders aan te trekken en om de huidige huurders te behouden. Hiermee wordt het directe rendement op geïnvesteerd vermogen gewaarborgd;
- Daarnaast dient de waarde van het bedrijventerrein op peil te blijven. Dit wordt gerealiseerd door de huurders tevreden te houden, door de onroerende goederen en openbare ruimten op het bedrijventerrein goed te onderhouden. Hiermee wordt het indirecte rendement op geïnvesteerd vermogen gewaarborgd.

### 3.3.3 Conclusie

Uit bovenstaande valt te concluderen dat het verzakelijken van bedrijventerreinen op vele punten ten goede van de eindgebruikers kan komen, namelijk op gebied van: financiën, flexibiliteit en kwaliteit. Er dient afgestapt te worden van het idee dat huren structureel duurder is dan kopen. Hierdoor lijkt het mogelijk dat ook de koopcultuur kan veranderen naar een huurcultuur en dat het inzichtelijk wordt pensioenvoorzieningen beter op andere manieren kunnen worden opgebouwd in plaats van het investeren in een eigen bedrijfspand.

## 3.4 Praktijkvoorbeelden

*Zoals in de methode van onderzoek besproken, worden twee praktijkvoorbeelden behandeld.*

*In deze praktijkvoorbeelden worden bedrijventerreinen behandeld in de buurt van Würzburg die (her)ontwikkeld zijn waarbij een bepaald type verzakelijking is toegepast.*

### Praktijkvoorbeeld 1: Innopark Kitzingen

<i>Locatie:</i>	<i>Kitzingen, Beieren, Duitsland</i>
<i>Ontwikkelingsjaar:</i>	<i>2010</i>
<i>Grootte:</i>	<i>ca. 52 hectare (bruto)</i>
<i>Type verzakelijking:</i>	<i>Type 4</i>
<i>Eigendomssituatie:</i>	<i>Innopark Kitzingen GmbH</i>
<i>Parkmanagement:</i>	<i>Aanwezig, voor onroerende goederen en openbare ruimte</i>

### Praktijkvoorbeeld 2: MainFrankenPark Dettelbach

<i>Locatie:</i>	<i>Dettelbach, Beieren, Duitsland</i>
<i>Ontwikkelingsjaar:</i>	<i>1997</i>
<i>Grootte:</i>	<i>ca. 35 hectare (bruto)</i>
<i>Type verzakelijking:</i>	<i>Type 3</i>
<i>Eigendomssituatie:</i>	<i>Kavelgewijze verkoop</i>
<i>Parkmanagement:</i>	<i>Aanwezig, voor de openbare ruimte</i>

### 3.4.1 Praktijkvoorbeeld 1: Innopark Kitzingen

#### *Militair terrein wordt bedrijventerrein*

Locatie:	Kitzingen, Beieren, Duitsland
Ontwikkelingsjaar:	2010
Grootte:	ca. 52 hectare (bruto)
Type verzakelijking:	Type 4
Eigendomssituatie:	Innopark Kitzingen GmbH <sup>16</sup>
Parkmanagement:	Aanwezig voor onroerende goederen en openbare ruimte



*Figuur 3.2: Luchtfoto van het Innopark in Kitzingen, Beieren, Duitsland. (Innopark Kitzingen GmbH, 2010)*

<sup>16</sup> Informatie beschreven in dit praktijkvoorbeeld komt voort uit literatuur van de Stadt Kitzingen en Innopark Kitzingen GmbH en komt voort uit het interview afgenomen, op Innopark Kitzingen met projectleider Herr Wendlandt en beheerder Herr Klos, op 6 december 2011.

## **Algemeen**

In paragraaf 3.1 is het konversionsflächen-principe besproken. In dit praktijkvoorbeeld betreft het een konversie, een herprofilering, van een ex-militair terrein. Kitzingen, gelegen op ca. 20 kilometer van Würzburg, is vanaf april 1945 een thuisbasis geweest voor tussen de 3.500 en 10.000 Amerikaanse soldaten. Er zijn 3 ex-militaire terreinen die in 2006 door de Amerikanen zijn verlaten. Het betreffen hier de Harvey Barracks, de Larson Barracks en een militair vliegveld. Daarnaast zijn er nog de Marshall Heights, de Richthofen Circle en de Corlette Circle. Dit zijn terreinen waar de soldaten waren ondergebracht in woningen en appartementen.

De beiden Barracks zijn terreinen waar kantoorruimten en bedrijfsruimten op gebouwd zijn. Het terugtrekken van de Amerikanen was economisch gezien negatief voor Kitzingen, de omzet in de horeca, de retail, etc. is gedaald. Kitzingen heeft in 2006 een nieuw stad ontwikkelingsconcept geïntroduceerd; 'Von der Garnisons- zur Innovationsstadt' vertaald; Van garnizoensstad naar innovati(v)e stad. De ruim 400 hectare konversionsflächen die beschikbaar zijn wil men gebruiken om de stad economisch en qua leefklimaat naar een hoger niveau te tillen. Geografisch is Kitzingen, net als Würzburg, gelegen naast de autosnelwegen A3 (Köln - München) en de A7 (Hamburg - Stuttgart - Augsburg).

## **Larson Barracks**

De private onderneming Innopark Kitzingen GmbH is in 2009 begonnen met de plannen om het terrein te kopen om er een (innovatief) bedrijventerrein op te ontwikkelen. In november 2010 wordt het terrein, de Larson Barracks, door de Bundesanstalt für Immobilienaufgabe (BImA) verkocht aan Innopark-Kitzingen GmbH. Innopark Kitzingen is begonnen met het zoeken naar huurders voordat het terrein daadwerkelijk werd aangekocht. Toen Belectric en PADCON de huurcontracten onder voorbehoud hebben getekend is het terrein aangekocht. Zowel Belectric als PADCON zijn bedrijven die solarpanelen ontwikkelen en produceren.

Het terrein is ca. 52 hectare groot en heeft Innopark-Kitzingen GmbH kunnen kopen voor 2,5 miljoen euro. Dit komt neer op ca. €5 per m<sup>2</sup>. Dit is in vergelijking met een vierkante meter bedrijventerrein in Würzburg een koopje. Waardoor het terrein wel de concurrentie aan kan gaan met (bijv.) de publieke sector. Het kan voor deze prijs verkocht worden omdat de stad Kitzingen geen investering in het gebied hoeft te doen. Voor Innopark Kitzingen was het een financiële overweging, aan de ene kant hoeft weinig geïnvesteerd te worden, tevens zijn de infrastructuur; de wegen, parkeerplaatsen en de nutsvoorzieningen reeds aanwezig. Daarentegen dient er geld geïnvesteerd te worden in de herstructurering van het bedrijventerrein. In totaal staat er ca. 20.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en kantoorruimte op het bedrijventerrein. Hiervan zal tussen de 4000 en 5000 m<sup>2</sup> gesloopt worden, de rest wordt verbouwd c.q. gerestaureerd worden ten behoeve van de verhuur.

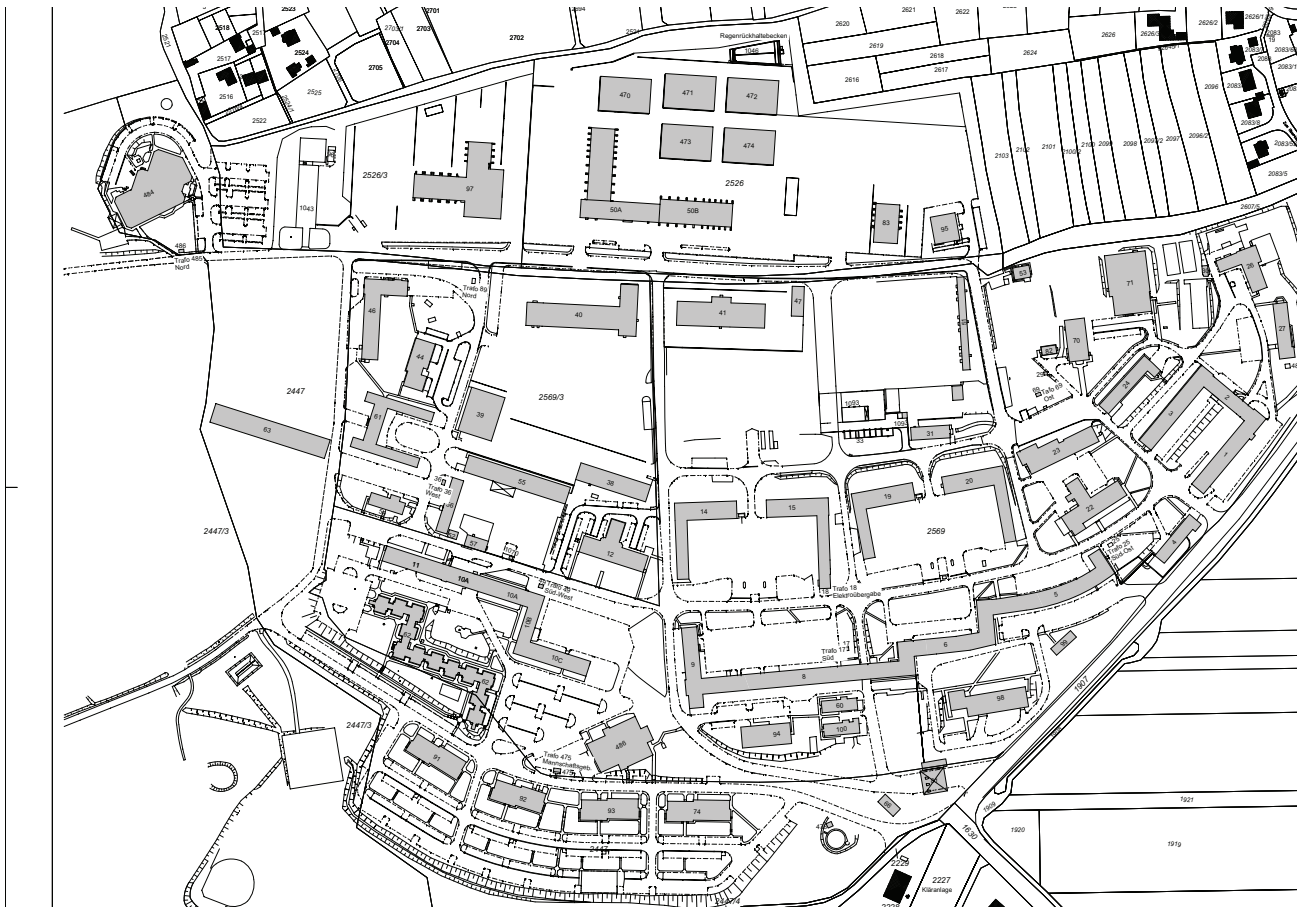
Momenteel zijn er 14 bedrijven gevestigd op het Innopark. Dit komt neer op ongeveer 70% van de bestaande bouw. De eigenaren en de beheerder van het park hebben qua plaatsing van bedrijven een andere strategie als 'zo snel mogelijk alles verhuren'. Zij wensen ongeveer een leegstand te behouden van 20%. Omdat het een Innopark is en omdat de bedrijven op het terrein snelgroeiende bedrijven (kunnen) zijn wil de directie van het park de mogelijkheid daar houden dat bedrijven op het park kunnen verhuizen naar een grotere locatie.

Op de kavels die vrij zijn komen door sloopwerkzaamheden worden niet direct nieuwe bedrijfsgebouwen



ontwikkeld. Indien een huurder zich op het park wilt vestigen maar er geen geschikt bedrijfspand ter beschikking is, is Innopark Kitzingen ook ontwikkelaar en zal, met inachtneming van de wensen van de huurder, een pand ontwikkelen. Mits het huurcontract een minimale looptijd heeft van 10 jaar. Daarnaast zijn er naast de kavels die vrij zijn gekomen door sloopwerkzaamheden ook nog vrije meters waarop ontwikkeld kan worden waardoor het terreinquotiënt verhoogd kan worden.

Op figuur 3.3 is de plattegrond te zien van het Innopark hoe het in 2010 is aangekocht.



*Figuur 3.3: Plattegrond van het Innopark in Kitzingen op moment van aanschaf. (Innopark Kitzingen GmbH, 2010)*

## **Parkmanagement**

Het Innopark is aangekocht als investering op de lange termijn. Huurinkomsten dienen te zorgen voor het gewenste rendement. Het park wordt niet in delen verkocht wanneer de panden verhuurd zijn. Innopark Kitzingen GmbH is zelf gevestigd op het park. Van hieruit wordt de marketing en de verhuur geregeld. Ook het beheer van het park wordt geregeld vanuit Innopark Kitzingen GmbH. Het administratieve en technische beheer wordt door Innopark Kitzingen GmbH zelf uitgevoerd. Het administratieve beheer is normaal. Het technische beheer omvat echter alles wat op het park te vinden is; panden, ‘openbare’ weg, openbare verlichting, groen en blauw onderhoud, etc. De beveiliging wordt uitgevoerd door het Innopark zelf door middel van camera’s en een surveillanceauto. Er is zelfs een eigen veeg-/ strooiwagen aanwezig die in de winter de straten schoon houdt en voorziet van pekkel.

## **Harvey Barracks**

Er komt door de conversie van ex-militaire terreinen in één keer 400 ha. bedrijventerrein vrij in Kitzingen. Toch denkt Innopark Kitzingen GmbH niet dat er (snel) een concurrerende investeerder komt die hetzelfde concept wilt opzetten op een ander konversionsgebied. De Harvey Barracks zouden qua infrastructuur en bebouwingen de beste mogelijkheden voor dit concept bieden. Innopark Kitzingen GmbH heeft in de beginfase ook gekeken of dit terrein geschikt genoeg zou zijn. Echter is de bodem hier erg vervuild en is de kans aanwezig dat er nog explosieven liggen. De kosten om dit terrein bouwrijp / verhuurklaar te maken liggen zo hoog dat het investeringstechnisch niet interessant was en is. Dit is pas een mogelijkheid wanneer de BImA deze werkzaamheden op zich neemt, BImA doet tot op heden echter nog niets aan de terreinen en laat dit aan de markt over.



### 3.4.2 Praktijkvoorbeeld 2: MainFrankenPark

#### *MainFrankenPark Dettelbach*

Locatie:	Dettelbach, Beieren, Duitsland
Ontwikkelingsjaar:	1997
Grootte:	ca. 35 hectare (bruto)
Type verzakelijking:	Type 3
Eigendomssituatie:	Kavelgewijze verkoop
Parkmanagement:	Aanwezig, voor de openbare ruimte



*Figuur 3.4: Luchtfoto van het MainFrankenPark in Dettelbach, Beieren, Duitsland. (Gerhard Launer WFL-GmbH, Rottendorf, 2008)*

## **Algemeen**

Het MainFrankenPark (MFP) is een bedrijvenpark ontwikkeld in 1997 in de Gemeente Dettelbach<sup>17</sup>. Dettelbach is een kleine gemeente met 6967 inwoners. Het bedrijvenpark is door een private ontwikkelaar ontwikkeld niet vanwege de doelgroep c.q. afzetmarkt in Dettelbach maar vanwege de gunstige geografische ligging naast de kruising van de autosnelwegen; A3 en A7. Zie figuur 3.5.

## **Tijdsduur ontwikkeling**

In 1994 zijn de eerste plannen door de private investeerder, genaamd Dhr. Siewert, voorgelegd aan de Gemeente Dettelbach voor de ontwikkeling van het MainFrankenPark. Destijds waren de gronden in eigendom van verschillende private personen die werkzaam waren / zijn in de landbouwsector. Het gebied was zowel in het Landesentwicklungsprogramm van de Deelstaat Beieren als in het Regionalplan van de Regering van Unterfranken niet opgenomen. De duurzame strategie van de Bondsregering om niet ‘auf die grüne wiese’ te ontwikkelen was destijds nog niet van toepassing. Gemeente Dettelbach heeft zich daarom ingezet om het plan door te zetten. De Regeringen van Beieren en Unterfranken hebben, mede vanwege de gunstige geografische ligging en onder enkele voorwaarden, goedkeuring gegeven aan het plan. Het heeft ca. twee jaar geduurd om dit proces te doorlopen.

In 1996 en 1997 heeft de Gemeente Dettelbach hun Flächennutzungsplan aangepast om met de realisatie van het project te kunnen beginnen. In 1997 is de infrastructuur en de stroomvoorziening aangelegd, vervolgens is in 1999 het eerste pand, een bioscoop (Cineplex), in gebruik genomen.

## **Oorspronkelijke plan**

Dhr. Siewert had een duidelijk plan voor ogen. In 1996 zijn de benodigde gronden verworven om de realisatie van het plan te kunnen starten. Het eerste bouwwerk op het park was een eigen pand van de investeerder; namelijk het pand waar de stroom van het openbare stroomnetwerk binnenkomt. In dit pand zijn generatoren geplaatst om naast stroom van de leverancier ook eigen stroom te produceren. Alle toekomstige gebruikers van het MainFrankenPark dienden bij Dhr. Siewert hun stroom in te kopen. Siewert kreeg door de grote afname inkoopkorting. Hetzelfde geldt voor de levering van water, gas en telecomproducten.

---

<sup>17</sup> Informatie beschreven in dit praktijkvoorbeeld komt voort uit het interview met de Oberbürgermeister van de Gemeente Dettelbach, Dhr. Kuhn, afgenomen op 3 feb. 2012. Daarnaast is gebruik gemaakt van [www.regmbh.de](http://www.regmbh.de) en [www.mainfrankenpark.de](http://www.mainfrankenpark.de)



*Figuur 3.5: Geografische ligging MainFrankenPark ten opzichte van omliggende autosnelwegen. (cineplex.de, 2010)*

Anders dan Dhr. Siewert gehoopt had werd detailhandel niet gehonoreerd door de Regeringen van Beieren en Unterfranken. Dit was een tegenvaller omdat detailhandel, op een goed bereikbare zichtlocatie, zich graag vestigt en hier over het algemeen meer geld voor over heeft dan een bedrijf zonder verkoopfunctie. Het bedrijvenpark is een GE-gewerbefläche. Zware industrie is hierdoor ook niet geaccepteerd op het bedrijvenpark, wel is goedkeuring gegeven voor een zogenaamde ‘freizeit-ecke’. Dit heeft het bedrijvenpark een extra mogelijkheid gegeven voor de vestiging van bedrijven werkzaam in andere sectoren als logistiek, productie, etc. Dit heeft de vestiging van de huidige Burgerking, de Cineplex-bioscoop, het casino en het hostel mogelijk gemaakt. Naast zojuist genoemde bedrijven zijn de volgende bedrijven gevestigd op het MFP: Ferrari dealer regio Main-Franken, enkele grote transport bedrijven, groothandel in levensmiddelen ‘Edeka’, een Zoll-amt, etc.

Het onderhoud van de panden die gebouwd zijn op het park is voor de eigenaren zelf. De openbare gronden zoals wegen, parkeerterreinen, groen, water en de winterdienst zou worden geregeld door Dhr. Siewert. Kosten hiervoor werden betaald door de gevestigde bedrijven op het MFP. Afhangende van de grootte van de kavel werd dit procentueel verdeeld.

### **Huidige situatie**

Naast de ontwikkeling van het bedrijvenpark heeft Dhr. Siewerd in 2004 zelf een pand ontwikkeld op het park, dit is lokaal een bekend pand in de vorm van een ei. Destijds is dit ontwikkeld volgens de Imax strategie. Dit zijn de eerste 3D-films geweest. Na de ontwikkeling van het pand viel de exploitatie ervan tegen. Omdat deze 3D technologie nieuw was, waren er weinig films die deze technologie ondersteunde. Resultaat hiervan was dat er weinig mensen de 3D-bioscoop kwamen bezoeken omdat er gewoonweg te weinig films werden afgespeeld. Door financiële moeilijkheden vanwege deze ontwikkeling heeft Dhr.

Siewert dit pand moeten verkopen. Exacte bedragen zijn niet openbaar gemaakt, maar door deze transactie is Dhr. Siewert met al zijn bezittingen failliet gegaan. Het verzakelijkte bedrijventerrein heeft aan zijn verwachte voldaan, echter door andere investeringen is hij genoodzaakt geweest het MFP te verkopen.

Real Estate GmbH, een investeringsmaatschappij uit de buurt van Frankfurt am Main, Hessen, Duitsland, heeft het park overgenomen. Deze investeringsmaatschappij was echter alleen geïnteresseerd in de bouwkvelds die nog beschikbaar waren. Het complete parkmanagement wat inhoudt; 1: de levering van stroom, water, gas, telecomproducten en riool, en 2: het onderhoud van de openbare ruimte (wegen, groen, water, straatverlichting, etc.), is verkocht aan de Duitse energieleverancier EnBW. EnBW voert het parkmanagement uit, in ruil hiervoor kunnen zij de nutsvoorzieningen leveren aan de gebruikers van het MFP. Real Estate GmbH is nu, 8 jaar later, nog bezig met de verkoop van de laatste 4 kvelds op het MainFrankenPark. Hierna hebben zij geen verbintenis meer met het MFP.

### 3.4.3 Conclusie

Ondanks de Planungshoheit en de huidige monopolie positie waarover de gemeenten beschikken zijn er twee bedrijventerreinen in het projectgebied aanwezig die (her)ontwikkeld zijn door private partijen. Het toont aan dat ondanks de randvoorwaarden die momenteel nog gesteld worden door de vastgoedsector het toch mogelijk is om een bedrijventerrein te ontwikkelen.

Echter zijn beide projectvoorbeelden niet in een grootstad ontwikkeld. Deze terreinen zijn succesvol en rendabel ondanks het huidige beleid vanwege de bijzondere aspecten. Het Innopark Kitzingen is een succes omdat dit terrein relatief goedkoop aangekocht kon worden omdat dit een Konversionsfläche betreft. Daarnaast zijn enkele faciliteiten zoals infrastructuur reeds aanwezig. Het MainFrankenPark is een succes vanwege de uitzonderlijke geografische ligging langs de A3 en de A7. Alsmede dat de gronden ook relatief scherp aangekocht zijn van de lokale boeren.

Gronden die niet bestemd zijn in een grootstad niet te vinden en de prijzen voor Konversionsflächen liggen hoger dan in Kitzingen. Momenteel zullen voor dergelijke projecten in een grootstad grotere risico's moeten worden aangegaan of zullen er samenwerkingsconstructies opgezet moeten worden met de gemeente. Waarvan de gemeente aangeeft deze niet te ambiëren.

## 3.5 Conclusie

Duitsland is met de duurzaamheidsstrategie in 2002 een weg ingeslagen die ervoor moet zorgen dat de flächeninanspruchname (grondgebruik) 'grondig' wordt terug gedrongen. Er wordt momenteel reeds met overaanbod van gronden en verloedering van bedrijventerreinen gekampt en de bevolkingsprognose is een bijkomend probleem. Deze wijst op een bevolkingsafname in Beieren van 20% de komende 50 jaar. Tot op heden komt dit nog niet erg van de grond. Uit de interviews blijkt dat dit komt door de Planungshoheit die de gemeenten hebben. Flächensparen is een opgave voor gemeenten. Zij worden zich van de verantwoording steeds bewuster. Echter door concurrentie van andere gemeenten, de wens naar extra werkgelegenheid, extra inwoners en de inning van een meer OZB doen zij toch vooral wat economisch beter past. Echter moeten zij zelf de urgentie in zien van de problematiek op de

bedrijventerreinenmarkt. Bond, Deelstaat en Districten proberen momenteel de gemeenten te overtuigen dat het uitgeven van veel gronden voor de langere termijn negatief is. Gebruikte panden blijven leeg achter die vervolgens tot verloedering van andere delen in de gemeente zorgen. Van plaatsen kleiner dan 50.000 inwoners weet slechts 20% van de gemeenten wat de herstructureringspotentie is binnen de gemeente. Vervanging in plaats van nieuwe gronduitgifte is het doel.

Gemeenten ambiëren meer betrokkenheid van private vastgoedpartijen bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen niet zozeer. Uit interviews blijkt dat beambten van mening zijn dat private ondernemingen alles doen om de winst te maximaliseren. Dit komt niet (altijd) ten goede van het bedrijventerrein, daarom wenst de Stadt Würzburg de ontwikkeling zelf in eigen handen houden. Volgens de Stadt Würzburg en de Regering van Unterfranken zijn er voor private vastgoedbedrijven daarom betere kansen weggelegd in de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen en Konversionsflächen.

Voor de vastgoedsector is het de afgelopen jaren geen eenvoudige tijd geweest. Uit de interviews blijkt dat de sector aan het inventariseren is naar alternatieve investeringsmogelijkheden, waaronder bedrijventerreinen. Opvallend is dat een bedrijventerrein als investeringsobject door de gesprekspartners wel interessant gevonden wordt, maar omdat er op dat gebied geen expertise binnen het bedrijf aanwezig is wordt dit nog als ‘eng’ beschouwd. Wanneer echter de kantorenmarkt blijft wegzakken is het slechts de vraag wanneer grote investeerders hierin gaan investeren. Het uitzetten van nieuwe investeringsstrategieën wordt in deze tijd echter niet vergemakkelijkt door de vastzittende financieringsmarkt.

De vastgoedsector is gewend aan de gemeentelijke Planungshoheit en vindt deze ook belangrijk voor het functioneren van het publieke orgaan in Duitsland. Zij vindt echter de liberale gedachte dat ‘de markt bepaalt’ zeer belangrijk, publieke organen moeten zich hier niet in mengen. Omdat de Planungshoheit de verzakelijking van nieuwe bedrijventerreinen op dit moment in de weg zit, wordt ook door de private vastgoedpartijen gedacht dat het verzakelijgingsprincipe in eerste instantie gezocht moet worden in herstructureringsopgave en in de exploitatie van bedrijventerreinen. Mits de Duitse Bond en Deelstaten het terugbrengen van de ‘Flächeninanspruchname’ doorzetten, zodat er een balans ontstaat tussen vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt.

Konversionsflächen worden gezien als de eenvoudig bereikbare herstructureringsprojecten waarvan een verzakelijkt bedrijventerrein ontwikkeld kan worden. Op deze terreinen is het eigendom niet versnipperd, het kan in één keer worden aangekocht. Een tweede voordeel is de aanschafprijs; de conversie terreinen kunnen relatief goedkoop worden overgenomen van de BImA. Tevens zijn deze Konversionsflächen over het algemeen interessant gelegen, namelijk langs grotere autowegen in de buurt van het centrum. De gesprekspartners van investeerders en beleggers vinden dat de bal bij de projectontwikkeling ligt om zulke terreinen te verbouwen en kant-en-klaar aan hen aan te bieden.

Naast de extra investeringsmogelijkheden die verzakelijking de vastgoedsector biedt kan het ook de eindgebruikers op vele punten ten goede komen, namelijk op gebied van: financiën, flexibiliteit en kwaliteit. Er dient afgestapt te worden van het idee dat huren structureel duurder is dan kopen. Hierdoor lijkt het op termijn mogelijk dat ook de koopcultuur kan veranderen naar een huurcultuur en dat het inzichtelijk wordt dat pensioenvoorzieningen beter op andere manieren kunnen worden opgebouwd in plaats van het investeren in een eigen bedrijfspand.

# Conclusies

---

Dit hoofdstuk bestaat uit de afronding van deze thesis. Het 7 maanden durende onderzoek vanuit de Duitse stad Würzburg leidt tot onderstaande conclusies. Op basis van deze conclusies wordt antwoord gegeven op de deelvragen, door middel van het beantwoorden van de deelvragen wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag van deze thesis.

De hoofdvraag van deze thesis luidt als volgt:

*“Zou er bij de (her)ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen in Duitsland grotere betrokkenheid van private partijen moeten zijn? Zo ja, wat dient er te gebeuren om de mate van verzakelijking op bedrijventerreinen te vergroten?”*

## Welk beleid wordt door de publieke sector inzake de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen gevoerd?

Duitsland is met de duurzaamheidsstrategie ingezet in 2002 een weg ingeslagen die ervoor moet zorgen dat de flächeninanspruchname (het grondgebruik) tot 2020 met 70% wordt terug gedrongen. Bedrijventerreinen vormen een gedeelte van dit totale beleid. Deelstaat Beieren heeft de ‘Bündnis für Flächensparen’ opgericht met hetzelfde doel. Tot op heden komt dit nog niet erg van de grond. Uit de interviews blijkt dat dit komt door de ‘kommunale planungshoheit’ die de gemeenten in Duitsland hebben. ‘Flächensparen’ is hierdoor een gemeentelijke opgave. De gemeenten worden zich weliswaar steeds bewuster van deze verantwoording. Echter door concurrentie tussen gemeenten o.a. op het gebied van; de wens naar extra werkgelegenheid, inwoners en Gewerbesteuer (OZB), doen gemeenten toch wat hun economisch beter past. Ondertussen wordt langzaam duidelijk dat dit beleid vooral op de korte(re) termijn gericht is. Het economische beleid lijkt slechts beter te zijn voor de desbetreffende gemeente. Het sprinkhanen-effect is, net als in Nederland, ook in Duitsland van toepassing. Dit zorgt voor een toename van verloedering van bestaand onroerend goed op bedrijventerreinen. Gemeenten moeten zelf de urgentie in (willen) zien van de problematiek op de bedrijventerreinen. Ze moeten afstappen van het huidige beleid die gericht is op het binnenhalen van zoveel mogelijk ‘Gewerbesteuer’ en het willen creëren van werkgelegenheid. Bond, Deelstaat en Districten proberen momenteel hen te overtuigen dat het uitgeven van veel gronden voor de langere termijn negatief is. Onderdeel hiervan is de ‘Flächenmanagement database’ die de Regering van Beieren heeft ontwikkeld. Van steden kleiner dan 50.000 inwoners weet slechts 20% van de gemeenten wat de herstructureringspotenties zijn binnen de gemeente. De database ontwikkeld door Beieren moet hier verandering in brengen zodat gemeenten inzicht hebben in de potenties binnen de eigen gemeente. Vervanging in plaats van nieuwe gronduitgifte is het doel. Ofwel het toepassen van herstructurering op bestaande bedrijventerreinen.

## Is er vanuit de publieke sector een groeiende vraag naar verzakelijking van bedrijventerreinen in Würzburg zoals dit in Nederland het geval is?

Wat uit de interviews blijkt is dat de gemeente Würzburg eigenlijk niets zien in een grotere betrokkenheid van private vastgoedpartijen bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Beambten zijn van mening dat private ondernemingen alles doen om de winst te maximaliseren. Dit hoeft niet ten goede te

komen van het bedrijventerrein, daarom wenst bijv. de Stadt Würzburg de ontwikkeling zelf in eigen hand te houden. Ondanks het feit dat er (risicovolle) ontwikkelingen worden gefinancierd met belastinggelden. In Duitsland komt de vraag eerder van de kant van de Duitse private ondernemingen. Zo goed als alle gesprekspartners van private ondernemingen vinden dat de Duitse publieke sector zich niet zou mogen mengen in de onroerend goedmarkt. Wanneer dit wel gebeurt, zoals bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen het geval is, wordt de markt verstoort. Private vastgoedondernemingen zijn niet in staat de kunnen concurreren met publieke organen omdat deze zelfs verliezen accepteren om andere doelstellingen van de gemeente te kunnen behalen.

Twee kleinere gemeenten grenzend aan Würzburg hebben beide wel meegewerkt aan de totstandkoming van een verzakelijkte bedrijventerrein. Het betreft hier terreinen in de gemeenten Kitzingen en Dettelbach, beiden beschreven in paragraaf 3.4 'projectvoorbeelden'. Bij beide terreinen is het een initiatief geweest van een projectontwikkelaar / investeerder. De gemeenten stonden welwillend tegenover de projecten en hebben door middel van wijzigingen in het Regionalplan, in overleg met Unterfranken en Beieren via het Gegenstromprincipe, de ontwikkeling en exploitatie mogelijk gemaakt.

#### *Wat is de status van de bedrijventerreinen in Würzburg momenteel?*

Würzburg beschikt over 637 ha. bedrijventerrein, verdeeld over 10 terreinen. Hiervan is nog 100 ha. Niet verkocht en in eigendom van de gemeente. Alle terreinen binnen de gemeente 'Stadt Würzburg' zijn ontwikkeld volgens de 'kavelfabriek' door de stad zelf. Zaken als parkmanagement of coöperatieve verenigingen zijn niet geregeld. Alhoewel de binnenstad zeer zorgvuldig wordt schoongehouden door de gemeentelijke dienst, wordt er op de bedrijventerreinen weinig tot niets gedaan aan de openbare ruimten. Dit is ook af te zien aan het merendeel van de terreinen.

Het overaanbod van bedrijventerreinen is reeds 20-30 jaar een normale zaak in Würzburg. De stad Würzburg wenst geen bedrijven mis te lopen door ruimtegebrek. Echter zorgt het overaanbod dat bepaalde verloederde terreinen zoals bijv. de 'Alter Hafen' niet geherstructureerd kunnen worden. Ook de herontwikkelingen van Konversionsflächen, die doorgaans op aantrekkelijke locaties liggen, wordt hierdoor tegengewerkt, zo niet onmogelijk gemaakt.

Uit interviews met de Stadt Würzburg blijkt dat wanneer de 100 ha. uitgegeven zijn, de stad weinig gronden meer kan en mag uitgeven door de beperkingen die zijn opgenomen in het Landesentwicklungsprogramm van Beieren. Dit komt de schaarste ten goede, maar voorlopig is er nog een overaanbod aan kavels bedrijventerrein. Uit het interview met G. Göbel (Firmengruppe Göbel) blijkt dat hij verwacht dat de herstructureringsopgave eerder zal aanvangen, aangezien vele bouwrijpe kavels niet op interessante locaties liggen. Dit liggen de Konversionsflächen en bepaalde reeds gebouwde kavels wel. Alle gesprekspartners zijn daarnaast van mening dat de kwaliteit van bedrijventerreinen omhoog gaat wanneer grote investeerders hierin gaan investeren, dit omdat zij zelf gebaat zijn bij goed onderhouden terreinen dat zijn waarde behoudt ten behoeve van het directe en indirecte rendement.

*Hoe kijken private partijen zelf aan tegen de mogelijkheid om de betrokkenheid bij de bedrijventerreinenmarkt te vergroten? Welke kansen zien zij? Aan welke randvoorwaarden moet voldaan zijn?*

De twee projectvoorbeelden die in paragraaf 3.4 zijn beschreven vormen twee voorbeelden van private vastgoedpartijen die een terrein (her)ontwikkeld hebben waar een verzakelijkingstype van toepassing is. Uit interviews met ontwikkelende en betrokken partijen blijkt dat zij nog steeds achter het principe staan zoals zij toegepast hebben op hun terrein. Uit de interviews met de meeste andere private ontwikkelaars en investeerders komt naar voren dat zowel bedrijventerreinen als de verzakelijgingsstrategie een interessant gespreksonderwerp is. De kantorenmarkt is de laatste jaren verslechterd, een leegstandspercentage van 10% over de gehele portefeuille is momenteel normaal. De meeste portefeuilles bestaan echter voor meer dan 70% uit kantoorruimten. Dit als gevolg door de crises van de afgelopen jaren maar ook door de vernieuwde vormen van kantoorhouding die de laatste tijd worden geïntroduceerd; thuiswerken, flex-plekken, etc. Daarbij komt nog het geraamde afnemende inwonersaantal in Duitsland. Beleggers en investeerders zijn bezig met het uitzetten van alternatieve investeringsstrategieën. Een aantal gesprekspartners (IVG, DIL, SEB) vinden het enigszins ‘eng’ om in bedrijventerreinen te investeren omdat er geen expertise is binnen het bedrijf en omdat er geen eigen cijfers hierover bekend zijn. HansaInvest is reeds bezig met het uitbreiden van de portefeuille met een aantal objecten op bedrijventerreinen. Uit het interview met Dhr. Pollex blijkt dat HI dit beleid doorzet. Dit betreft tot nu toe bepaalde objecten op bedrijventerrein, geen terreinen in zijn geheel. Zowel IVG, SEB en HansaInvest zeggen zelf geen verzakelijkt bedrijventerreinen op te willen zetten. Dit risico past niet binnen hun risicoprofiel die zij verkopen aan hun klanten. Volgens deze drie partijen ligt het in handen van de projectontwikkelaars om het concept op te pakken. Wanneer het complex / project klaar en verhuurd is zijn deze partijen wel geïnteresseerd om het in zijn geheel af te nemen. Ontwikkelingsrisico ligt dus bij de projectontwikkelaar, de exploitatie en het beheer bij de investeerder/belegger. Projectontwikkelaars (Drees & Sommer) melden daarentegen in de interviews dat zij nog weinig tot niet benaderd worden door potentiële afnemers van toekomstige projecten dat er interesse bestaat in het afnemen van bedrijventerreinen. Op deze manier zet niemand de eerste stap.

De kansen die de private partijen zien bij een grotere invloed bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen is voornamelijk het vinden van alternatieve investeringsmogelijkheden. De stad Würzburg heeft in dat opzicht gelijk dat private bedrijven alleen investeren in bedrijventerreinen om winsten te behalen, niet om de stad of de regio mooier en beter te maken, zoals de gemeenten dit wel beogen.

Er zijn vele randvoorwaarden opgenoemd door de gesprekspartners bij private vastgoedondernemingen, maar alle punten zijn samen te vatten in de onderstaande voorwaarden:

- In principe komt veel samen bij de manier van bestemmen en ontwikkelen van nieuwe terreinen. Doordat er door gemeenten teveel en te goedkoop nieuwe terreinen uitgegeven worden, wordt de mogelijkheid voor de markt om te participeren in het ontwikkelen en herontwikkelen van bedrijventerreinen onmogelijk gemaakt. Dit is een gevolg van de kommunale Planungshoheit. Gemeenten moeten verplicht kunnen worden om zich te houden aan afspraken die staan in de Bündnis für Flächensparen en daardoor geen onnodige gronden meer mogen bestemmen. Dit moet het overaanbod aan ha. bedrijventerrein terugdringen zodat de markt voor private partijen aantrekkelijk wordt. De Planungshoheit kan ook een niveau hoger getild worden, naar de districten,



zodat er gekeken wordt naar het regionale belang in plaats van het belang op gemeentelijk niveau. Het probleem van de concurrerende gemeenten kan hiermee zeer verkleind worden;

- Gemeente weg als aanbieder meer van gronden aan eindgebruikers, nieuwe terreinen moeten eerst aangeboden worden aan private projectontwikkelaars, zodat deze kunnen ontwikkelen t.b.v. de verhuur. Gemeenten hoeven hierbij niet alle privileges uit handen te geven, door middel van eisen stellen inzake de masterplanning op een terrein kan de gemeente hun wensen kwijt op een terrein. Daarnaast kunnen gemeenten eisen stellen ten behoeve van andere terreinen. Het terrein Z inclusief nieuwe bestemming wordt aan firma A verkocht, mits firma A ook de herstructurering van een (gedeelte van een) bestaand verpaupert terrein X op zich neemt;
- Het herstructureren van bedrijventerreinen is een omvangrijk project. Hiervoor dienen subsidiegelden beschikbaar te komen vanuit de overheid. De kosten hiervoor zijn (op dit moment) te hoog ten opzichte van te behalen inkomsten.

#### Op wat voor bedrijventerreinen kan verzakelijking het best worden toegepast?

Deze vraag kan na het opstellen van dit onderzoek op twee verschillende manieren worden beantwoord:

1. Uit de interviews met private partijen blijkt dat verschillende partijen een verschillend inzicht hebben over welke terreinen het best geschikt zouden zijn voor verzakelijking. IVG zou bijvoorbeeld alleen interesse hebben in de ontwikkeling, aankoop en exploitatie van bedrijventerreinen in de 'big-7', de 7 grootste steden in Duitsland. DIL en SEB leggen de nadruk op het soort bedrijventerrein. Voor hen maakt de locatie, om leegstand in de toekomst te voorkomen, uiteraard wel uit, maar dit hoeft niet in de 'big-7' te zijn. Hun voorkeur gaat uit naar de terreinen met een gebruiksdoel zoals bijvoorbeeld een logistiek park, een sciencepark, etc. HansaInvest heeft weer een andere kijk op wat voor hen de doorslaggevende factor is wanneer gekeken wordt of een bedrijventerrein interessant zou zijn om aan te kopen. Voor HansaInvest is voornamelijk de duur van het huurcontract(en), de solvabiliteit van de huurder(s) en het bruto aanvangsrendement wat behaald wordt;
2. Door het beleid wat door de Duitse gemeenten op basis van de kommunale Planungshoheit wordt gevoerd wat betreft de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, lijkt verzakelijking van bedrijventerreinen vooralsnog een grotere kans van slagen te hebben bij herstructurering van bestaande, verouderde bedrijventerreinen. De Stadt Würzburg en de Regering van Unterfranken zien voor private vastgoedbedrijven dan ook betere kansen weggelegd in de herstructureringsopgave van bedrijventerreinen. Daarnaast wordt, door het reduceren van uitgave en verbruik van gronden zoals de Bond en Deelstaten dat hebben ingezet, de herstructureringsmarkt een interessantere markt waar de gemeentelijke planungshoheit veel minder zeggensmacht over heeft omdat zij geen eigenaar is van de gronden. Hier gelden de Gesetzrahmen (kaderwetgeving) van de Duitse Bond en de Deelstaten. Er zijn echter enkele nadelen waarmee de projectontwikkelaar / investeerder te maken heeft bij herstructureringsprojecten:
  - IVG geeft het volgende als groot nadeel aan; Het is lastiger geworden voor gerenommeerde vastgoedbedrijven om vreemd vermogen aan te trekken. De bedrijventerreinenmarkt is een vrij nieuwe investeringsmarkt voor banken, daarom zullen

zij extra afwachtend zijn bij het verstekken van leningen. Daarnaast zijn de huidige beurskoersen te laag om grote hoeveelheden aandelen uit te geven. Beurskoersen staan ver onder de intrinsieke waarde;

- Wanneer het project vanaf begin tot aan de exploitatie betrokken is bij het project dienen er grotere sommen geld geïnvesteerd te worden, dit komt op lange termijn pas terug in de vorm van huurinkomsten. Oftewel het project legt een lange tijd beslag op beschikbare financiële middelen;
- Om bestaande terreinen te kunnen herstructureren dienen de bestaande kavels aangekocht te worden. Hierbij dient overleg plaats te vinden met vele verschillende eigenaren over het feit of zij hun kavel willen verkopen of dat zij mee wensen te doen aan het project;
- De kans is aannemelijk dat de aankoop van bestaande onroerende goederen duurder is dan de aankoop van een nieuw, vrij stuk bouwgrond, daarnaast zijn eventuele sloopkosten van toepassing. Hierdoor is het aannemelijk dat er meer geld gemoeid is met herstructureringsprojecten dan met nieuwe ontwikkelingen;

Bovenstaande argumenten hebben negatieve gevolgen voor de toepasbaarheid van herstructureringsprojecten. Goede samenwerking met de publieke sector is hierdoor benodigd. Dit op het gebied van eventuele subsidies om herstructurering betaalbaar(er) te maken, maar vooral om de markt aantrekkelijker te maken voor private professionele partijen en dit kan alleen door het creëren van schaarste. Pas dan is de markt bereid meer te betalen voor een geherstructureerd object, omdat er weinig andere keus is.

#### Welke kansen bieden deze resultaten voor de (Nederlandse) projectontwikkelaar / investeerder?

In principe zijn de kernpunten van de problematiek inzake de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in Duitsland en Nederland gelijk. In Duitsland doet het zich wellicht nog sterker voor. Dit komt door de sterke kommunale Planungshoheit in Duitsland waardoor gemeenten niet verplicht kunnen worden een bepaald grondbeleid te voeren. Daarnaast zijn er hoge percentages (in Würzburg ± 70%) eigen gebruikers van het onroerend goed op bedrijventerreinen.

Toch zijn er mogelijkheden voor de Nederlandse private projectontwikkelaars en beleggers/investeerders. Hieronder volgen de drie voornaamste kansen voor (Nederlandse) private vastgoedbedrijven:

- Konversionsflächen. Momenteel worden door besparingen in de VS veel soldaten uit Duitsland terug getrokken. De terreinen, ook wel brownfields genoemd, worden terug gegeven aan de Duitse Bond. Deze konversionsflächen bieden in Duitsland extra kansen voor private partijen d.m.v. het toepassen van herstructurering. Private partijen hebben net zo veel recht op het kopen van zo een terrein als de gemeente. Deze ex-militaire terreinen op geografisch aantrekkelijke plaatsen (dichtbij centra en autowegen), de prijs is relatief gezien laag en tevens onderhandelbaar met de BImA, het terrein wordt in één keer compleet aangeschaft en de infrastructuur is reeds aanwezig. Vaak kan het onroerend goed op de terreinen ook gebruikt of verbouwd worden;
- Nog niet veel Duitse bedrijven hebben expertise in het investeren op bedrijventerreinen. Daarnaast is er nog geen grote huurdersmarkt op Duitse bedrijventerreinen. Krediet is momenteel lastig te verkrijgen waardoor eerder een object gehuurd kan worden;

- Duitsland bestaat uit vele ‘kernen’, steden. Er verhuizen steeds meer mensen van het platteland richting de steden. Hierdoor zijn naast de revitaliserings- en herprofileringprojecten ook transformatie projecten mogelijk. Bedrijventerreinen die ‘teveel’ in stedelijk gebied liggen kunnen vervangen (vervangingsvraag) worden door nieuwe bedrijventerreinen buiten het stedelijk gebied. Op de binnenstedelijke terreinen kunnen woon/werk projecten gerealiseerd worden waardoor de grond zijn waarde behoud, of in waarde groeit.

### **Zelfevaluatie**

Tijdens de periode dat ik onderzoek heb verricht in Duitsland heb ik veel geleerd over de Duitse vastgoedmarkt, over de Duitse cultuur en de Duitse soevereiniteit. Verzakelijking van bedrijventerreinen vind ik nog altijd een interessant onderwerp, waarvan ik denk dat in de toekomst de nodige kansen zullen gaan komen voor de private vastgoedpartijen. Dit geldt voor de Nederlandse en de Duitse bedrijventerreinenmarkt.

Achteraf heb ik geen spijt van de keuze om het onderzoek in Duitsland te verrichten. Alhoewel het lastiger is om enige zaken ‘even’ met de begeleider door te spreken. Daarnaast heeft de Duitse taal het onderzoek in enkele opzichten iets vertraagd. Maar al met al is het een ervaring geweest die zeer nuttig kan zijn voor mijn verdere carrière in de Nederlandse of Duitse vastgoedwereld.

# Bronnen

---

## Literatuur

- Algemene Rekenkamer (2008), *Herstructurering van Bedrijventerreinen*. Den Haag.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2010), *Nachhaltigkeit, Indikatoren und medienübergreifender Umweltschutz*.
- Berg van den, M.A.M.C.; Bregman, A.G.; Chao-Duivis, M.A.B. (2007), *Bouwrecht in kort bestek*. Kluwer.
- Brouwer, H.J. (2008), *Lesmateriaal Vastgoedkunde*.
- Buck Consultants International (2011), *Praktijkvoorbeelden Verzakelijking Bedrijventerreinen*. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Directie Gebiedsontwikkeling.
- Bundesministerium der Justiz (2010), *Grundgesetz*.
- Bundesministerium für Bindung und Forschung en het Umweltbundesamt (2004), *Kommunales Flächenressourcenmanagement Visionen für Politik und Forschung*. Berlin.
- Bundesregierung (2002), *Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung*. Berlin.
- Centraal Planbureau (2001), *Bedrijfslocatiemonitor, Veroudering van bedrijventerreinen: Een structuur voor herstructurering*. Den Haag. Nai uitgevers.
- Dinteren, J. van (2008), *Bedrijven als sprinkhanenplaag*. In: Real Estate Magazine, nr. 57, pag. 30-33
- Dinteren, J. van (2011), *Syllabus bedrijventerreinen*. Groningen.
- Ewald, W. (2010), *Landmanagement im "Speckgürtel": Lösungsansätze und Lösungen in Bayern*. Géomatique Suisse. Uitgave oktober 2011. Pag. 488-491.
- Fleurke, R. (2010), *Verzakelijking in Bedrijfseconomisch Perspectief: Een Onderzoek naar verticale Relaties binnen de Bedrijfskolom voor Bedrijventerreinen*. Afstudeerscriptie. ASRE/SADC.
- Haas, P. de (2009), Positionering van beleggers bij de verzakelijking van het bedrijventerreinen beleid.
- Gool, P. van e.a. (2007), *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Wolters-Noordhoff.

- IBIS (2009), *IBIS Werklocaties*. Den Haag: VROM
- IBIS (2011), *IBIS Werklocaties: De Stand van Zaken in Planning en Uitgifte van Werklocaties op 1 januari 2011 en de uitgifte in 2010*. Den Haag. Ministerie Infrastructuur en Milieu.
- Interdepartementale programma Mooi Nederland (2010), *Samen aan de slag; Werken aan de herstructurering van bedrijventerreinen*. Den Haag: VROM.
- IPO, Ministerie van EZ, Ministerie van VROM en VNG (2010), *Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020*
- Gerhard Launer WFL GmbH (2008), Foto's t.b.v. verkoop. Rottendorf.
- Lindblom, C. E. (2001), 'The market system, what it is, how it works and what to make of it', New Heaven/London: Yale University Press, blz. 91.
- Louw, E., Pen, C.J., Olden, H. & Needham, B. (2009), *Planning van Bedrijventerreinen*. Den Haag. sdu Uitgevers.
- Ministerium für: 'Bindung und Forschung', Verkehr-, Bau-, und Stadtentwicklung' und 'Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit' (2010), *Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement*.
- Ministerkonferenz für Raumordnung (2009), *Flächensparen als Aufgabe der Raumordnung*.
- Nijhoff, M. (2010), *Duurzame gebiedsontwikkeling. Een structurerend procesmodel voor een duurzame toekomst*. Eindhoven.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2008), *Werkgelegenheidsgroei op bedrijventerreinen*. Den Haag.
- Planbureau voor de leefomgeving (2009), *De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering*
- Property Research Quarterly (2007), *Hoe realiseer je meer private betrokkenheid?*
- Rijksoverheid, IPO, VNG (2010), *Roadmap naar verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt*.
- Statistisches Bundesamt (2009), *Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche*.
- Statistisches Bundesamt (2010), *12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung*.
- Stec Groep (2005), *Bedrijfsruimtegebruikers in beeld: resultaten Database Bedrijfsruimtegebruikers Nederland 2005*.
- Stec Groep (2010), *Verkenning regionale samenwerking bedrijventerreinen*.

- Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen. Commissie Noordanus (2008), *Kansen voor kwaliteit, een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen*.
- Wegner Stadtplanung (2006), *Gewerbeflächenmonitoring 06/07 (Würzburg)*.

### **Geraadpleegde websites**

- [www.vng.nl](http://www.vng.nl) (bezoekt op 26-10-2011)
- [www.skbn.nu](http://www.skbn.nu) (bezoekt op 25-10-2011)
- [www.bundesimmobilien.de](http://www.bundesimmobilien.de) (bezoekt op 15-12-2011)
- [www.konversion-kitzingen.de](http://www.konversion-kitzingen.de) (bezoekt op 15-12-2011)
- [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl) (bezoekt op 3-1-2012)
- [www.wuerzburg.de/de/bauen-wohnen/planen/stadtentwicklung/konversionverfahrenleightonbarracks/konversionsflaechenimstadtgebietwuerzburg/index](http://www.wuerzburg.de/de/bauen-wohnen/planen/stadtentwicklung/konversionverfahrenleightonbarracks/konversionsflaechenimstadtgebietwuerzburg/index) (bezoekt op 10-1-2012)
- [www.cineplex.de](http://www.cineplex.de) (bezoekt op 9-2-2012)
- [www.innopark-kitzingen.de](http://www.innopark-kitzingen.de) (bezoekt op 2-12-2011)
- [www.kitzingen.de](http://www.kitzingen.de) (bezoekt op 2-12-2011)
- [www.mainfrankenpark.de](http://www.mainfrankenpark.de) (bezoekt op 4-2-2011)
- [www.regmbh.de](http://www.regmbh.de) (bezoekt op 4-2-2011)
- [www.bmbf.de](http://www.bmbf.de) (bezoekt op 28-1-2011)
- [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de) (bezoekt op 28-1-2011)
- [www.bmunr.de](http://www.bmunr.de) (bezoekt op 28-1-2011)
- [www.landesentwicklung.bayern.de/organisation-der-landesentwicklung/raumordnung-in-bayern.html](http://www.landesentwicklung.bayern.de/organisation-der-landesentwicklung/raumordnung-in-bayern.html) (bezoekt op 15-2-2012)
- [www.oberes-werntal.de/Ziele\\_und\\_Aufgaben\\_15\\_0\\_0.html](http://www.oberes-werntal.de/Ziele_und_Aufgaben_15_0_0.html) (bezoekt op 16-2-2012)
- [www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/baulueckenaktivierung\\_eigentuemersprache/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/baulueckenaktivierung_eigentuemersprache/index.htm) (bezoekt op 16-2-2012)
- [www.stmug.bayern.de/aktuell/presse/detailansicht.htm?tid=17915](http://www.stmug.bayern.de/aktuell/presse/detailansicht.htm?tid=17915) (bezoekt op 16-2-2012)
- [www.stmug.bayern.de/umwelt/boden/flaechensparen/daten.htm](http://www.stmug.bayern.de/umwelt/boden/flaechensparen/daten.htm) (bezoekt op 16-2-2012)

# Bijlagen

---

**Bijlage 1: Gesprekspartners**

**Bijlage 2: Nederlandse boxen-stelsel**

**Bijlage 3: Wetgeving Duitse Bond**

**Bijlage 3: REFINA-plattegrond bodenversiegelung**

**Bijlage 4: Herstructureringsproject Aumühle / Faulenbergkaserne**

## **Bijlage 1    Gesprekspartners**

De informatie die benodigd is geweest om dit onderzoek in Duitsland op te stellen komt naast de gebruikte literatuur, vermeld in de Bibliografie, uit informatie verkregen uit interviews met gesprekspartners uit zowel de publieke als private sector. Hieronder volgt een overzicht met de gesprekspartners die hebben meegewerkt aan dit rapport.

- *Stadt Würzburg. Gesprekspartner; Frau E. Schmidt-Raps.  
Verantwoordelijk voor de Bauplanung bij de Gemeente Würzburg.  
Afgenomen op 30 november 2011.*
- *Innopark Kitzingen GmbH. Gesprekspartners; Herrn U. Wendlandt en M. Klos.  
Respectievelijk projectleider en beheerder van het Innopark in Kitzingen.  
Afgenomen op 6 december 2011.*
- *Universität Würzburg. Gesprekspartner; Prof. Dr. R. Klein.  
Faculteit Geographie und Regionalforschung. Onderzoeksdeelnemer aan het REFINA rapport.  
Afgenomen op 8 januari 2012.*
- *Regierung von Unterfranken. Gesprekspartner; Prof. O. Weidlich.  
Regierungsdirektor bij de Regering van Unterfranken.  
Afgenomen op 10 januari 2012.*
- *Regierung von Unterfranken. Gesprekspartner; Prof. M. Grüner.  
Leitender Baudirektor bij de Regering van Unterfranken.  
Afgenomen op 10 januari 2012.*
- *Stadt Würzburg. Gesprekspartner; Herr R. Bersenfelder (FH).  
Verantwoordelijk voor Wirtschaftsförderung bij de Gemeente Würzburg.  
Afgenomen op 11 januari 2012.*
- *IVG AG. Niederlassung Frankfurt am Main. Gesprekspartner; Dr. Beyerle.  
Hoofd afdeling research bij IVG.  
Afgenomen op 15 januari 2012.*
- *Stadt Dettelbach. Gesprekspartner; Herr R. Kuhn.  
Oberbürgermeister van de Gemeente Dettelbach. Begeleider bij het ontwikkelproces  
MainFrankenPark te Dettelbach.  
Afgenomen op 2 februari 2012.*



- *Firmengruppe Göbel GmbH. Gesprekspartner; Georg Göbel.  
Geschäftsführer bij Firmengruppe Göbel. Middelgrote ontwikkelaar, aannemer en belegger in BOG in Beieren.  
Afgenomen op 27 februari 2012.*
- *Universität Karlsruhe. Gesprekspartner; Prof. A. Wall.  
Faculteit Orts-, Regional- und Landesplanung; Städtebau und Entwerfen.  
Afgenomen op 10 april 2012.*
- *Drees & Sommer AG. Gesprekspartner; Herr S. Kilb.  
Projectleider bij Drees & Sommer. Internationale projectontwikkelaar.  
Afgenomen op 12 april 2012.*
- *Deutsche Immobilien Leasing (DIL) GmbH. Gesprekspartner; Herr M. Schiener.  
Hoofd Noord en Oost Duitsland bij DIL GmbH, onderdeel van Deutsche Bank.  
Afgenomen op 13 april 2012.*
- *RAG Montan Immobilien. Gesprekspartner; Herr J. Brüggemann.  
Geschäftsführer Montan Grundstückgesellschaft.  
Afgenomen op 17 April 2012.*
- *HansaInvest GmbH. Gesprekspartner; Herr H. Pollex.  
Leitender manager Akquisitionen und Vertrieb Immobilien.  
Afgenomen op 18 april 2012.*
- *SEB Asset Management. Gesprekspartner; Herr C. Hanke.  
Investment Institutional Clients Real Estate.  
Afgenomen op 22 april 2012.*

## **Bijlage 2    Nederlandse boxen-stelsel**

In Nederland is op 1 januari 2001 het boxenstelsel ingevoerd, dit is een onderdeel van de Wet Inkomstenbelasting. Drie verschillende soorten inkomen worden verdeeld over drie verschillende boxen met ieder hun eigen tarief. Allereerst een korte verklaring van de verschillende boxen:

### *Box 1; belastbaar inkomen uit werk en woning:*

Dit is de 'normale' en bekendste vorm van inkomstenbelasting. Afhangende van de hoogte van het belastbare inkomen wordt de daarbijbehorende belastingschaal bepaald en wordt uitgerekend hoeveel inkomstenbelasting er over het desbetreffende jaar dient te worden afgedragen.

### *Box 2; aanmerkelijk belang:*

Aandeelhouders met een aanmerkelijk belang in een vennootschap worden met 25% belast over dividendsuitkeringen of over een gerealiseerde winst bij verkoop van aandelen.

### *Box 3; sparen en beleggen:*

Over het vermogen van een natuurlijk persoon wordt ook belasting geheven. Vermogen is de waarde van bezitting c.q. liquide middelen min de schulden. Uitgangspunt is dat de belastingdienst ervan uit gaat dat er 4% rendement op het vermogen behaald wordt; rente, huurinkomsten, etc. Hierover wordt 30% belasting over geheven. Dit komt neer op 1,2% van het vermogen.

### Bijlage 3 Opbouw wetgeving Duitsland

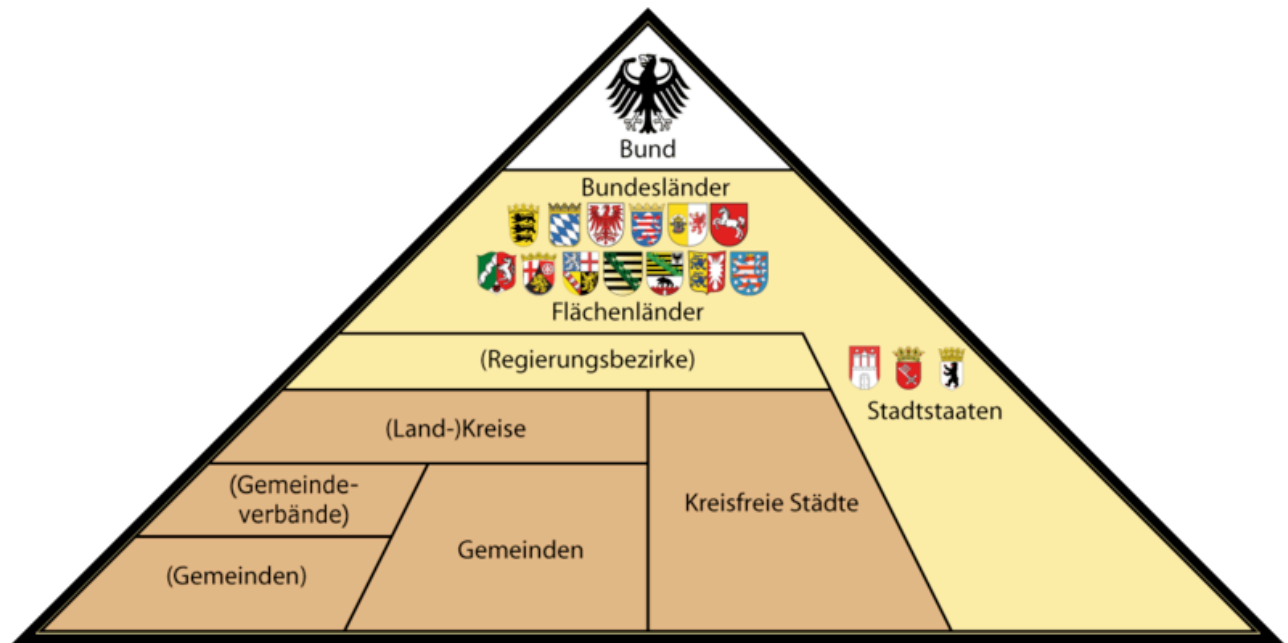
De opbouw van de wetgeving is in Duitsland anders geregeld dan in Nederland. De Duitse Bond stelt gezetsrahmen op waarbinnen de deelstaten hun eigen wetgeving kunnen opstellen, daarnaast is er wetgeving die geldt voor de totale Republiek. Deze bijlage is opgesteld om een duidelijker beeld te scheppen van de opbouw van de wetgeving en van welke wetten nu wél door Berlijn worden opgesteld.

#### Opbouw beleidsvoering Duitsland

De bestuurlijk opbouw van Duitsland is lijkt op het eerste oog redelijk hetzelfde als in Nederland. Er zijn echter enkele grote verschillen. Belangrijkste verschillen beleidsvoering Duitsland ten opzichte van Nederland:

- Duitsland kent 4 bestuurlijke lagen. Namelijk:
  - Bondsrepubliek Duitsland *Bundesrepublik Deutschland*;
  - Deelstaten *Bundesländer*;
  - Districten *Regierungsbezirke*;
  - Gemeenten *Landkreise en Kreisfreie Städte*.
- De deelstaten zijn zelfstandig en zijn gemachtigd hun eigen wetgeving op te stellen;
- Kommunale planungshoheit.

Figuur 3.1 is een schematische weergave van de beleidsstructuur in Bondsrepubliek Duitsland. Van boven naar beneden bestaat de structuur uit de Bond, gevestigd in Berlijn, hieronder komen de deelstaten, de Regierungsbezirke en als laatst de Kreise en gemeenten.



Figuur b1: Bestuurlijk opbouw Bondsrepubliek Duitsland (viphouse.de, 2011)

## Bondsrepubliek Duitsland

De Bond in Berlijn is weliswaar het machtigste orgaan in Duitsland. Zij heeft echter niet zoveel macht als Den Haag heeft over Nederland. De Bond is als het ware een overkoepelend publiek orgaan die de hoofdlijnen qua wetgeving uitzet voor de 16 Bundesländer (Deelstaten) waaruit de Republiek Duitsland uit bestaat. De wetgeving van Duitsland is geregeld in de Grondwet. Wat in de Grondwet van Republiek Duitsland geschreven is geldt voor alle deelstaten. Volgens Art. 30 (Grundgesetz, BdJ, 2010) kunnen de deelstaten eigen wetgeving opstellen voor de overige wetgeving.

De Bundesgesetzen die opgesteld is door de Bond zijn over het algemeen zaken die landelijk geregeld zijn: (Art 73, Grundgesetz, BdJ, 2010)

- *Wetgeving ten behoeve van verdediging van de burgers;*
- *Wetgeving ten behoeve van Burgerrecht, Strafrecht, rechtbanken, etc;*
- *Wetgeving ten behoeve van munt en geldwezen (uitgifte nieuw geld);*
- *Wetgeving ten behoeve van het handelsgebied van de Bond, tol, douane, etc;*
- *Wetgeving ten behoeve van het beschermen van Duitse cultuurgoederen;*
- *Wetgeving ten behoeve van het luchtverkeer en het Duitse spoor;*
- *Wetgeving ten behoeve van landelijke belastingen;*
- *Wetgeving ten behoeve van het postwezen en telecommunicatie;*
- *Wetgeving ten behoeve van auteursrecht en intellectueel eigendom;*
- *Wetgeving ten behoeve van het afweren van terrorisme*
- *Wetgeving ten behoeve van het samenwerken van politiediensten tussen Deelstaten onderling en met de Bond.*
- *Wetgeving ten behoeve van kernenergie, wapenwetgeving en de Bundeswehr.*

Daarnaast zijn in Art. 74 (Grundgesetz, BdJ, 2010) nog vele zogenaamde concurrerende uitzonderingen beschreven. Deze zijn niet belangrijk voor de uitkomst van dit onderzoek en worden daarom niet behandeld.

## Bouwrecht

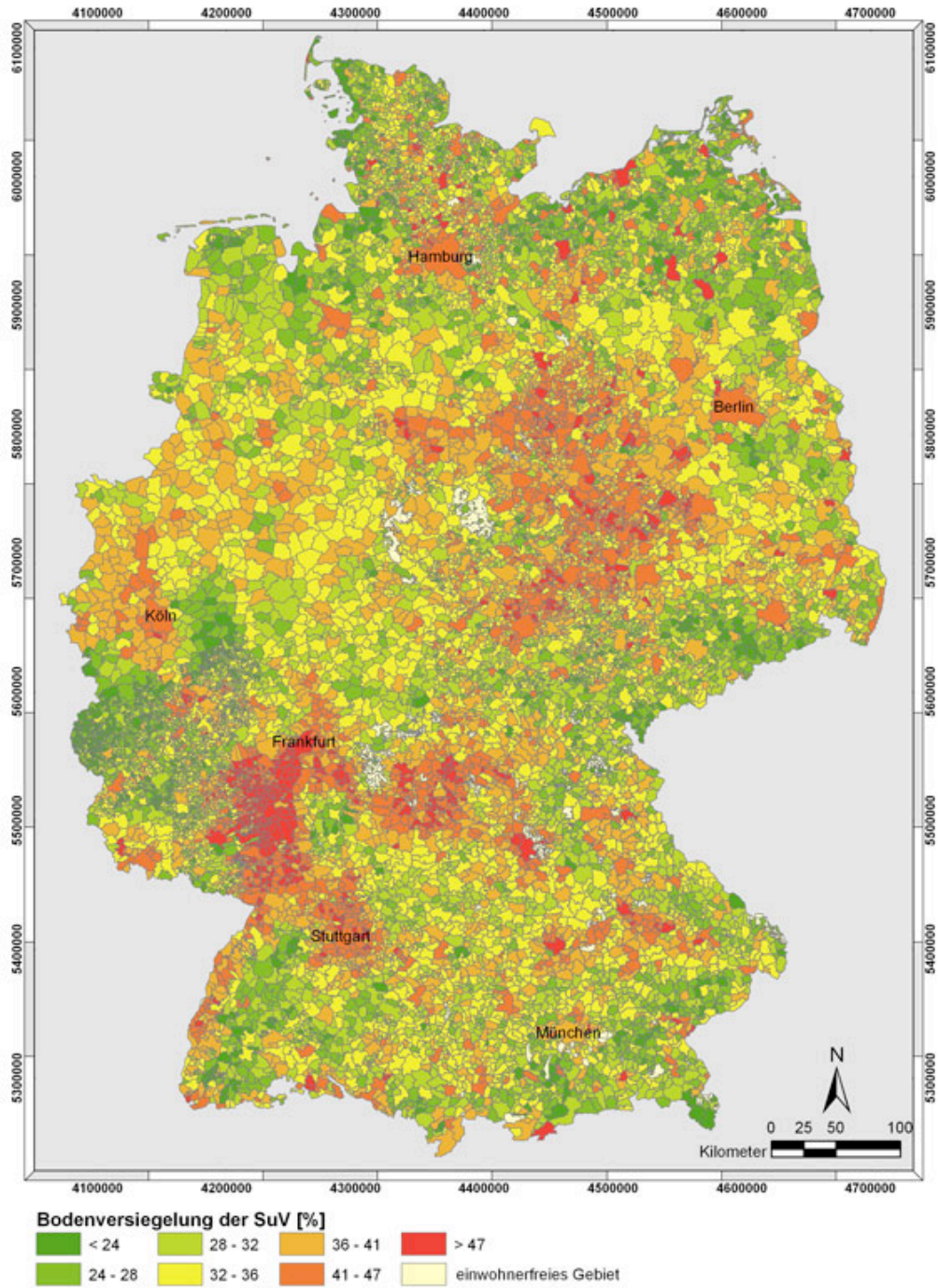
Het Duitse bouwrecht is opgedeeld in privaat bouwrecht en publiek bouwrecht. Het private bouwrecht regelt de juridische relaties tussen private partijen die in het bouwwezen actief zijn. Het publieke bouwrecht is een onderdeel van het bestuursrecht en omvat de wetgeving gaande over het bebouwen van grond. Het publieke bouwrecht is opgedeeld in 'Bauplanungsrecht' en 'Bauordnungsrecht'. Het Bauplanungsrecht is opgesteld door de Duitse Bond, het Bauordnungsrecht is opgesteld door de Deelstaten. Bauplanungsrecht komt voor uit de wetgeving die opgenomen is in het Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzverordnung (BauNVO), Planzeigenverordnung en de Wertermittlungsverordnung. Alle zijn Bundesgesetzen en dus opgesteld door de Duitse Bond. Het Bauplanungsrecht voorziet de juridische basis voor de bebouwing en het gebruik van een bepaald stuk grond. Het bepaald of, wat en hoeveel er bebouwd mag worden en welk gebruik hier toegestaan is. Bauordnungsrecht zijn de voorschriften van de Deelstaten in de vorm van een verordening waarin verder in detail getreden wordt over wat wel en niet is toegestaan op een bepaald stuk grond. Hierin is met name in opgenomen; de bouwtechnische voorschriften voor tijdens de bouw en tijdens het gebruik van het onroerend goed. Daarnaast bestaat er

tevens het 'Baunebenrecht'. Deze wetgeving is bedoeld om te kunnen ingrijpen wanneer de bestaande wetgeving niet toereikend is voor de mogelijke ontwikkeling van het gebied c.q. de grond.

#### Ruimtelijke ordening

Het bestuurlijke proces van de ruimtelijke ordening is door de Grondwet verdeeld over de Staats- en de Deelstaatsregeringen. Het Bondsministerie voor Verkeer, Bouw en Stadsontwikkeling (BMVBS) is voor het beleid qua ruimtelijke ordening verantwoordelijk. In juni 2009 is de nieuwe Raumordnungsgesetz (ROG) van kracht gegaan. Het betreft hier een Rahmengesetz (kaderwetgeving), zoals dit alle Bundesgesetzen zijn. Dit houdt in dat er alleen kaders zijn opgesteld waarbinnen de Deelstaten en gemeenten zich dienen te houden. Tevens wordt er een Raumordnungsplan opgesteld. Dit is in principe een zeer globale plattegrond van Duitsland waarop aangegeven is welk gebied wat voor bestemming heeft, vervolgens wordt dit plan door de lagere overheden in later stadium verder uitgewerkt.

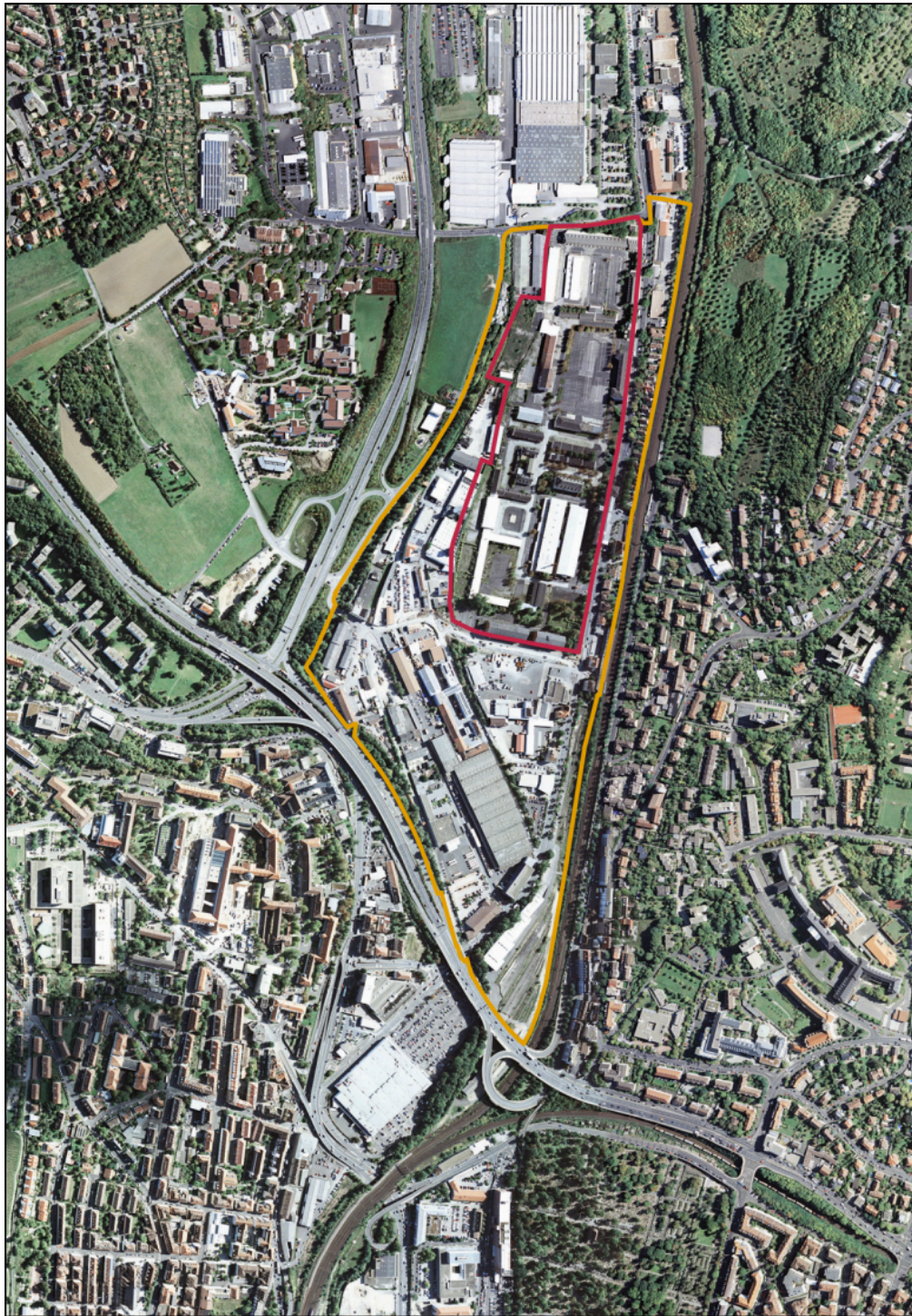
## Bijlage 4 REFINA plattegrond bodenversiegelung



Figuur b2: Resultaat onderzoek REFINA over de hoeveelheid grondgebruik in percentage.



## Bijlage 5 Herstructureringsproject Aumühle / Faulenbergkaserne



*Figuur b3: plattegrond herstructureringsproject Aumühle (geel) / Faulenbergkaserne (rood) in Würzburg*