

Revitalisatie van bedrijventerreinen

Een onderzoek naar de mogelijkheden om door middel van samenwerking tussen lokale overheden en ondernemers vervallen bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen te revitaliseren.

door

ing. T.H. Groot - s1937510



Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Master scriptie EIP

23 mei 2014

Begeleider: C. Zuidema

Voorwoord

Oost-Groningen is een boeiende regio! Een veelzijdig gebied met een interessante geschiedenis. Het is de regio waar ik geboren en getogen ben. Een plek waar vijftien jaar heb gewoond en in de afgelopen tien jaar met enige regelmaat terug kom. Wat me dan telkens weer opvalt is dat het landschap is veranderd. Er wordt nieuwe natuur aangelegd. Dorpen en steden zijn uitgebreid met nieuwe woningen en bedrijventerreinen. Door al die verandering lijkt het alsof alles mee gaat in de vernieuwing. Toch zijn er genoeg plekken in mijn geboorteplaats Winschoten waar geen sprake is van vernieuwing maar achteruitgang. Voorzieningen verdwijnen, de winkelstraat loopt leeg en bedrijventerreinen zijn verlaten.

Op deze bedrijventerreinen van Oost-Groningen heeft de industrialisatie van de regio plaatsgevonden. De industrie heeft enkele ondernemers in Oost-Groningen grote rijkdom opgeleverd. Wat over is gebleven zijn grote industriële complexen omgeven door vervuilde terreinen. De gemeenten zitten met de erfenis uit het verleden. Ondanks dat het is mooi dat er nog zo veel is te zien van het industriële verleden zijn deze terreinen voor de lokale overheden een complex probleem. Tijdens het schrijven van deze scriptie is mij door betrokkenen meerdere keren gevraagd of ik misschien niet beter een simpeler onderwerp had kunnen kiezen.

De complexiteit van de revitalisatie van bedrijventerreinen in Oost-Groningen maakt het een interessant onderwerp. Er is dringend behoefte aan oplossingen of zelfs al denkrichtingen voor oplossingen. Aan de hand van deze scriptie hoop ik een bijdrage te hebben geleverd aan het zetten van een stap in de goede richting.

Graag wil ik ook enkele mensen bedanken voor hun hulp, medewerking en begeleiding. Het schrijven van de scriptie was geen vanzelfsprekend proces. Dankzij de betrokkenheid en het geloof in mijn bekwaamheid door van mijn familie en vrienden heb ik de moed niet opgegeven en dit onderzoek tot een goed eind kunnen brengen. Dank gaat uit naar mijn ouders, Henrike, Sanne, Rutger, Peter, Luke Bas, Robbert en Marciano. Ook heb ik het erg getroffen met het geduld en vertrouwen van mijn collega's, hiervoor wil ik met name Aaldert en Sven-Erik bedanken. Bij het uitvoeren van mijn onderzoek heb ik het erg getroffen met de mogelijkheden die mij geboden zijn door Jos en Janet van Oostboog Bedrijvenlocaties. Ook wil de deelnemers van de enquête en het rondetafelgesprek bedanken voor hun medewerking. In het schrijven van mijn scriptie heb veel gehad aan de discussies met Abel, Jelte, Guus, Michiel en Maarten. De laatste loodjes vielen me niet zo zwaar dankzij de taalkritische controle van Ronn, waarvoor eveneens mijn dank. Tenslotte wil ik mijn begeleider Christian Zuidema bedanken voor de momenten waarin hij me weer in de juiste richting stuurde en altijd enthousiast bleef over de geboekte vooruitgang, ook wanneer ik dat zelf niet zag. Het schrijven van deze scriptie is, naast een les in het uitvoeren wetenschappelijk onderzoek, ook een les in doorzettingsvermogen geweest. In tevredenheid met het bereikte resultaat rest mij nog enkel u veel leesplezier toe te wensen.

Harko Groot
Haren, 23 mei 2014

Samenvatting

De revitalisatie van vervallen bedrijventerreinen heeft in Nederland de laatste jaren steeds meer aandacht gekregen. De problemen betreffende dergelijke terreinen zijn dan ook aanzienlijk en een eenvoudige oplossing voor de problematiek lijkt niet voor de hand te liggen. Waar bedrijventerreinen in heel Nederland het moeilijk hebben, vormt de provincie Groningen een van de uitschieters in negatieve zin, waarvan de situatie in de regio Oost-Groningen het meest nijpend is. Deze situatie wordt nog eens verergerd door het feit dat er vanuit de overheid weinig financiële middelen beschikbaar zijn, er sprake is van krimp en een laag opgeleide beroepsbevolking. Toch is het essentieel dat deze terreinen aangepakt worden. Gerevitaliseerde bedrijventerreinen bieden ondernemers nieuwe mogelijkheden, bevorderen de werkgelegenheid en ondersteunen de lokale economie. Bovendien wordt duurzamer omgegaan met ruimtegebruik en ontstaat een mooiere leefomgeving. Eén van de voornaamste problemen bij de aanpak van verouderde terreinen lijkt het financieringsvraagstuk te zijn. Het renoveren van vervuilde en vervallen bedrijventerreinen is een kostbare en risicovolle aangelegenheid waarvoor veel ondernemers terugdeinzen. De gemeentelijke en provinciale overheden ontbreekt het echter evenzeer aan voldoende middelen om dergelijke terreinen op eigen initiatief te gaan revitaliseren. De gebruiker (ondernemer) voelt niet altijd de verantwoordelijkheid voor het aangaan van revitalisering maar heeft vaak wel de middelen en expertise om dit mogelijk te maken. Zodoende is een samenwerking tussen ondernemers en lokale overheden denkbaar, voortkomend uit een selectie van instrumenten waarbij zij een gedeelde verantwoordelijkheid hebben.

Dit onderzoek wil een bijdrage leveren aan het doorbreken van de impasse omtrent de revitalisatie van bedrijventerreinen door te onderzoeken op welke wijze lokale overheden en ondernemers samen kunnen werken, teneinde de vervallen terreinen nieuw leven in te blazen. Hierbij wordt gezocht naar modellen en constructies waarbij de kosten en de risico's tussen de betrokken partijen verdeeld worden zodat niet, zoals nu vaak het geval is, de gehele rekening of voor de lokale overheid of voor de ondernemer is. Het voorgaande heeft geleid tot de volgende probleemstelling welke in dit onderzoek centraal staat:

“Op welke wijze kunnen ondernemers en lokale overheden samenwerken bij het revitaliseren van vervallen bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen waarbij de kosten en risico's over partijen verdeeld worden teneinde de drempel om te gaan renoveren te verlagen?”

Om deze vraag te kunnen beantwoorden is de situatie in de regio Oost-Groningen geïnterviewd. Hieruit komt naar voren dat noch de regio noch de individuele gemeenten over voldoende middelen beschikken om de revitalisatie te kunnen financieren. Als gevolg van de toenemende decentralisatie valt niet te verwachten dat er bij de lokale overheden geld beschikbaar komt om dergelijke investeringen uit te voeren. Dit wordt eveneens duidelijk wanneer er vier bedrijventerreinen nader onderzocht worden. In het onderzoek zijn de problemen vastgesteld voor bedrijventerrein de Industrieweg in Veendam, de Meihuizenweg in Wildervank, de AA Stroom in Oude Pekela en de Industrieweg in Zuidbroek. Uit de inventarisatie blijkt dat het gebrek aan financiële middelen, het gebrek aan beleid op parkniveau en sprinkhanengedrag de grootste problemen zijn.

Enkele vertegenwoordigers uit de financiële sector, de ondernemers van de vier bedrijventerreinen, alsmede ambtenaren van de gemeenten die bedrijventerreinen beheren, is gevraagd deel te nemen aan een enquête over de problemen op de vier geïnventariseerde bedrijventerreinen. De resultaten zijn tijdens een rondetafelgesprek besproken met alle deelnemers. Uit de analyse van de verzamelde data blijkt dat de slechte macro-economische kenmerken van de regio, de beperkte samenwerking en sprinkhanengedrag de betrokken partijen weerhoudt te gaan investeren in de vervallen terreinen.

Om tot mogelijkheden voor samenwerking te komen wordt op basis van literatuurstudie een reeks samenwerkingsvormen geselecteerd. Deze hybride instrumenten zijn vormen van samenwerking waarbij in meer of mindere mate een rol is weggelegd voor zowel de lokale overheid als de lokale ondernemers op de bedrijventerreinen. Afhankelijk van de context op een bedrijventerrein kan zo een geschikt instrument gekozen worden waarmee de impasse omtrent de revitalisatie op bedrijventerreinen doorbroken kan worden. Na een beoordeling op (1) mogelijkheden voor financiering, (2) mogelijkheden voor beheer en (3) de lokale toepasbaarheid, zoals het tegengaan van sprinkhanengedrag en de inpassing in macro-economische situatie, wordt een selectie gemaakt van de meest kansrijke instrumenten. De onderzochte hybride instrumenten zijn het appartementsrecht, het erfpachtrecht, het recht van opstal, het ondernemersfonds, het herstructureringsfonds, de mezzaninefinanciering, de bedrijveninvesteringzone en parkmanagement. Middels de beoordeling van de mix van instrumenten kan antwoord worden gegeven op de probleemstelling van dit onderzoek.

De aanpak voor het verlagen van de drempel voor renovatie vindt plaats aan de hand van hybride instrumenten uitgaande van co-governance tussen overheid en marktpartijen. Het meest geschikte hybride instrument is een combinatie van erfpacht en parkmanagement. Erfpacht biedt de ondernemers een methode waarmee zij geld vrij kunnen maken voor het revitaliseren van hun terreinen en waaraan de gemeente een essentiële bijdrage levert. Parkmanagement is het instrument dat voor het beheer van de publieke en private terreinen een kader biedt, waarbij een rol zowel voor de ondernemers onderling als voor de gemeente is weggelegd. Beide instrumenten passen goed in de context van Oost-Groningen en maken praktijken zoals sprinkhanengedrag zeer onwaarschijnlijk. Bovendien passen zij goed bij de regionale en landelijke doelstellingen voor het uitlokken van private investeringen en onderlinge samenwerking in de context van een decentrale overheid.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Samenvatting	3
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding tot het onderzoek	7
1.2 Probleemstelling & deelvragen.....	8
1.3 Maatschappelijke relevantie.....	8
1.4 Afbakeningen	9
1.5 Onderzoeksmethode.....	9
1.6 Structuur van de thesis	11
2 Inventarisatie van bedrijventerreinen	12
2.1 Inleiding.....	12
2.2 Begrippen	12
2.3 Onderzoeksgebied	14
2.4 Macro economische kenmerken	16
2.5 Verschuiving van invloed	17
2.6 AA Stroom Oude Pekela.....	20
2.7 Industrieweg Veendam.....	23
2.8 Meihuizenweg Wildervank	25
2.9 Industrieweg Zuidbroek	27
2.10 Gezamenlijke kenmerken	29
2.11 Samenvatting	30
3 Barrières voor investeringen	31
3.1 Inleiding.....	31
3.2 Onderzoeksmethode.....	31
3.3 Achtergrond deelnemers	32
3.4 Resultaten enquête.....	33
3.5 Resultaten rondetafelgesprek	35
3.6 Analyse van de enquête en het rondetafelgesprek.....	36
3.7 Raakvlakken met de inventarisatie	40
3.8 Samenvatting	41

4	Instrumenten voor samenwerking	42
4.1	Inleiding.....	42
4.2	Type oplossingen.....	42
4.3	Doelen	44
4.4	Appartementsrecht.....	45
4.5	Erfpachtrecht	47
4.6	Recht van opstal.....	48
4.7	Ondernemersfonds	49
4.8	Herstructureringsfonds.....	50
4.9	Mezzaninefinanciering.....	51
4.10	Bedrijveninvesteringszone (BIZ)	52
4.11	Parkmanagement.....	54
4.12	Uitkomsten.....	55
4.13	Samenvatting	56
5	Conclusie.....	57
5.1	Conclusie	57
5.2	Reflectie	57
5.3	Aanbevelingen voor nader onderzoek.....	58
	Bibliografie.....	59
Bijlage A	Overzicht rapporten en studies voor dataverzameling	
Bijlage B	De enquêtevragen	
Bijlage C	De enquêteresultaten	
Bijlage D	De notulen van het rondetafelgesprek	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het onderzoek

De revitalisatie van vervallen bedrijventerreinen heeft in Nederland de laatste jaren steeds meer aandacht gekregen. De problemen betreffende dergelijke terreinen zijn dan ook aanzienlijk en een eenvoudige oplossing voor de problematiek lijkt niet voor de hand te liggen. Waar bedrijventerreinen in heel Nederland het moeilijk hebben, vormt de provincie Groningen een van de uitschieters in negatieve zin, waarvan de situatie in de regio Oost-Groningen het meest nijpend is (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). Zo is bij 35% van de terreinen in deze regio behoefte aan zware herprofilering, ten opzichte van 15% landelijk (Stec Groep, 2009). Een groot deel van de bedrijventerreinen is verouderd, vervuild en staat leeg. Deze situatie wordt nog eens verergerd door het feit dat er vanuit de overheid weinig financiële middelen beschikbaar zijn, ondernemers en projectontwikkelaars niet staan te springen om te investeren in lege en vervallen terreinen en er bovendien sprake is van krimp en een laag opgeleide beroepsbevolking in Oost-Groningen (ING, 2012). Niet alleen is de huidige situatie daarmee miserabel, ook de toekomstverwachtingen brengen weinig licht in de duisternis.

Toch is het essentieel dat deze terreinen aangepakt worden. Gerevitaliseerde bedrijventerreinen bieden ondernemers nieuwe mogelijkheden, bevorderen de werkgelegenheid en ondersteunen de lokale economie (THB, 2008). Bovendien wordt duurzamer omgegaan met ruimtegebruik, ontstaat een mooiere leefomgeving en ontstaan mogelijkheden bedrijventerrein meer te verbinden met woonomgevingen (Ministerie van I&M, 2011). Eén van de voornaamste problemen bij de aanpak van verouderde terreinen lijkt het financieringsvraagstuk te zijn. Het renoveren van vervuilde en vervallen bedrijventerreinen is een kostbare en risicovolle aangelegenheid waarvoor veel ondernemers terugdeinzen. De gemeentelijke en provinciale overheden ontbreekt het echter eveneens aan voldoende middelen om dergelijke terreinen op eigen initiatief te gaan herontwikkelen (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). De gebruiker (ondernemer) voelt niet altijd de verantwoordelijkheid voor het aangaan van revitalisering maar heeft vaak wel de middelen en expertise om dit mogelijk te maken. Zodoende is een samenwerking tussen ondernemers en lokale overheden denkbaar, voortkomend uit een selectie van instrumenten waarbij zij een gedeelte verantwoordelijk hebben.

Dit onderzoek wil een bijdrage leveren aan het doorbreken van deze impasse door te onderzoeken op welke wijze lokale overheden en ondernemers samen kunnen werken, teneinde de vervallen terreinen nieuw leven in te blazen. Hierbij wordt gezocht naar modellen en constructies waarbij de kosten en de risico's tussen de betrokken partijen verdeeld worden zodat niet, zoals nu vaak het geval is, de gehele rekening of voor de lokale overheid of voor de ondernemer is.

1.2 Probleemstelling & deelvragen

Het voorgaande leidt tot de volgende probleemstelling welke in dit onderzoek centraal staat:

“Op welke wijze kunnen ondernemers en lokale overheden samenwerken bij het revitaliseren van vervallen bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen waarbij de kosten en risico's over partijen verdeeld worden teneinde de drempel om te gaan renoveren te verlagen?”

Deze probleemstelling is vervolgens weer opgedeeld in een aantal deelvragen die achtereenvolgens behandeld zullen worden. Deze deelvragen luiden:

- Wat is het karakter van de te onderzoeken bedrijventerreinen in Oost-Groningen en wat is de voornaamste problematiek?
- Wat weerhoudt ondernemers en lokale overheden ervan om in deze terreinen te gaan investeren?
- Welke samenwerkingsmogelijkheden worden, in Nederland en in het buitenland, toegepast bij de renovatie van bedrijventerreinen.
- Welke van de onderzochte samenwerkingsmogelijkheden komen het meest in aanmerking voor de bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen?

1.3 Maatschappelijke relevantie

Bedrijventerreinen met een zware revitaliseringopgave in de regio Oost-Groningen worden naast kostbare problemen als bodemvervuiling, asbestvervuiling en vervallen panden geconfronteerd met een scala aan sociaaleconomische trends die de opgave verder bemoeilijken. De werkloosheid is hoog (Voerman, 2001) en de geschooldheid van de beroepsbevolking is relatief laag (ING, 2012). De opgeleide jeugd vertrekt naar de steden waardoor bedrijven die hoger opgeleid personeel nodig hebben geen toekomst zien in grote delen van de provincie. Hierdoor worden de sociale voorzieningen van dorpen steeds slechter. Daarnaast is er sprake van vergrijzing (Voerman, 2001). Het wegtrekken van de (hoog opgeleide) beroepsbevolking samen met vergrijzing zorgt in delen van de provincie bovendien voor krimp (Provincie Groningen, 2009). Dit alles versterkt elkaar de komende jaren alleen maar verder wanneer de werkgelegenheid verder afneemt. Bedrijventerreinen spelen in de provincie Groningen een belangrijke rol. In de regio Oost-Groningen komt 30% van de werkgelegenheid uit bedrijventerreinen voort (Stec Groep, 2009). Om er voor te zorgen dat ondernemers willen investeren is een goed vestigingsklimaat nodig. Ondernemers die mogelijkheden krijgen om vanuit een achterstand, waarvan sprake is op de verpauperde bedrijventerreinen, te kunnen investeren hebben daar oplossingen of een combinatie van oplossingen voor nodig die uit gaan van samenwerking tussen de overheid en ondernemers. De toepasbaarheid is toegespitst op bestaande bedrijventerreinen waardoor ook duurzaam met ruimte om wordt gegaan.

1.4 Afbakeningen

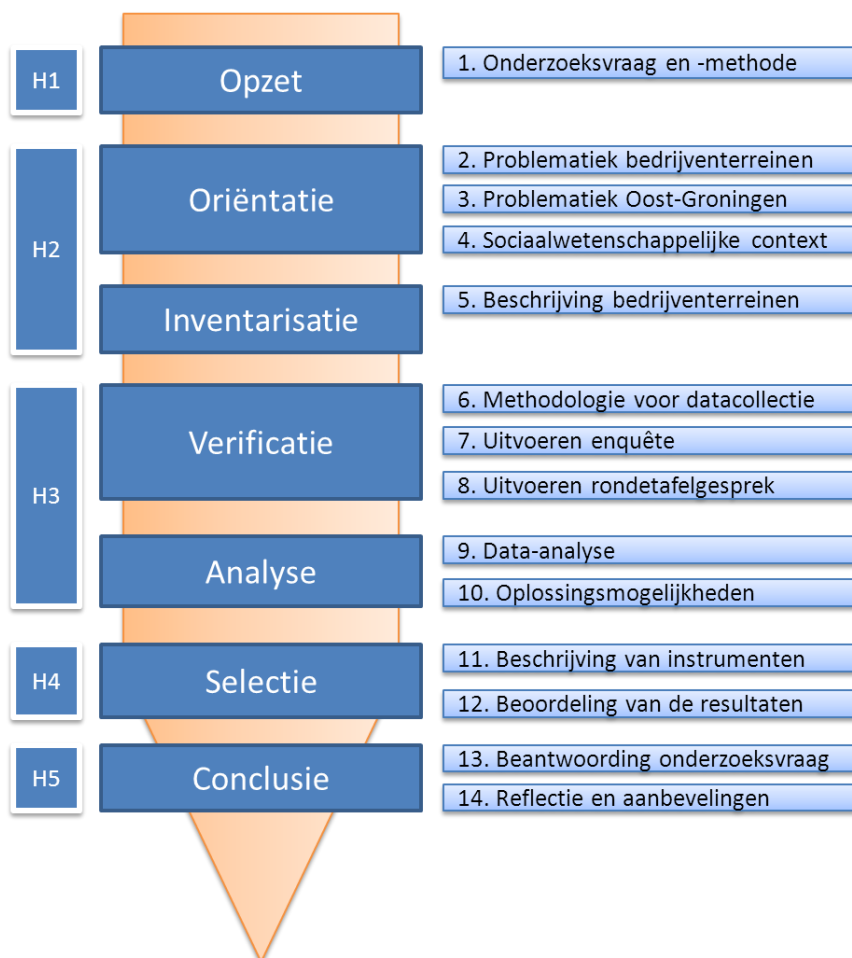
In dit onderzoek staan de samenwerkingsmogelijkheden tussen lokale (gemeentelijke en provinciale) overheden en ondernemers centraal. Er wordt dan ook enkel gekeken vanuit het standpunt van de lokale overheden en ondernemers. Zo wordt niet stilgestaan bij private samenwerking tussen ondernemers onderling of mogelijkheden die de Rijksoverheid eventueel biedt. Daarnaast is het onderzoek afgebakend tot een beperkt aantal bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen vanwege de omvang van de problematiek. De problematiek bij bedrijventerreinen in andere provincies en het buitenland blijven daarmee buiten de reikwijdte van dit onderzoek. Een laatste, maar voorname, afbakening is dat gezocht wordt naar hybride samenwerkingsverbanden waarbij de risico's en de kosten tussen partijen verdeeld worden. Zo worden bijvoorbeeld de mogelijkheden tot onteigening en hernieuwde uitgifte niet onderzocht omdat hierbij alle risico's bij de onteigende partij liggen.

1.5 Onderzoeksmethode

Dit onderzoek wordt in dertien stappen uitgevoerd, zie figuur 1. De eerste stap is het vaststellen van de opzet van het onderzoek. Hier worden de probleemstelling en de deelvragen toegelicht en de onderzoeksmethode verklaard. In de tweede stap van het onderzoek wordt de problematiek omtrent bedrijventerreinen in Nederland toegelicht. De derde stap van het onderzoek wordt gebruikt voor het beschrijven van de problematiek in de regio Oost-Groningen. Deze problematiek wordt in een breder perspectief toegelicht in de vierde stap. Hier worden sociaal-maatschappelijke trends, beleid en veranderingen besproken die de context van de regionale problematiek (op bedrijventerreinen) vanuit een academisch perspectief benaderen. In stap vijf worden vier bedrijventerreinen beschreven, de casussen voor dit onderzoek. In deze eerste vijf stappen is gekozen voor een literatuuronderzoek als methode voor de verzameling van data. De bronnen die worden gebruikt zijn met betrekking tot hun wetenschappelijke relevantie divers van aard. Met name in stap vier wordt nadrukkelijk op de positionering van het onderzoek in de sociale wetenschap ingegaan. Hierin wordt een beeld geschetst van de noodzaak van samenwerking tussen de overheid en ondernemers. Aanvullend wordt verklaard wat het betekent om een gezamenlijke verantwoordelijkheid te nemen als oplossing voor het revitaliseringsprobleem. Hier biedt de academische literatuur naast een basis voor het beschrijven van de huidige situatie ook een raamwerk voor het uitvoeren van verdere stappen van het onderzoek. In de overige stappen wordt gebruikt gemaakt van onderzoeksrapporten, visiedocumenten, uitvoeringsplannen en beleidstukken die relevant zijn voor de besproken onderwerpen. Hier is bewust niet gekozen voor een academische benadering omdat er over de specifieke problematiek in de regio Oost-Groningen nog weinig geschreven is. Zo blijft het onderzoek relevant voor de zeer specifieke problematiek in deze regio. De afronding van deze stappen levert een overzicht op van diverse problemen op verouderde bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen. De stappen één tot en met zes worden uitgevoerd in hoofdstuk één en twee van het onderzoek.

Vervolgens wordt in stap zes de methodologie voor de verzameling van data beschreven. Hierin is gekozen voor het benaderen van een breed spectrum aan stakeholders, zowel gericht op de diverse achtergronden van de deelnemers als de verschillende bedrijventerreinen waar zij bij betrokken of actief zijn. Deze methodologie wordt aan de

hand van twee dataverzamelingsmethoden in de stappen zeven en acht toegepast, namelijk een enquête en het toepassen van een focus group sessie (het rondetafelgesprek). Deze methoden zijn geschikt voor het blootleggen van verschillende oorzaken en ideeën over het probleem (Flowerdew & Martin, 2005). De enquête wordt gebruikt voor het controleren (Flowerdew & Martin, 2005) van de geïnventariseerde problemen in hoofdstuk twee. De focus group sessie biedt de ondervraagde partijen de gelegenheid om de antwoorden van de enquête te bespreken en in een context te plaatsen (Flowerdew & Martin, 2005) om zo tot de juiste interpretatie van de resultaten te komen. Er is bewust niet gekozen voor interviews omdat een breed spectrum aan stakeholders benaderd dient te worden in een exploratief onderzoek. Het houden van interviews was daarom niet aan de orde omdat deze methode juist meer in-depth is (Flowerdew & Martin, 2005). In stap negen vindt het analyseren van de resultaten van de onderzoeksmethoden plaats. In de omschreven stappen wordt kwalitatieve en kwantitatieve data verzameld aan de hand van een onderbouwde methodiek en wordt de data geanalyseerd aan de hand van een de vooraf beschreven deelvragen en de probleemstelling. De afronding van deze stappen levert een overzicht van problemen op en hoe deze problemen onderling samenhangen. De stappen worden in hoofdstuk drie van het onderzoek uitgevoerd.



Figuur 1: Het stroomschema van het onderzoek (eigen bewerking)

Stap tien van het onderzoek omvat het beschrijven van de mogelijke oplossingen, waarbij onderscheid wordt gemaakt bij de verdeling van invloed tussen de overheid en de marktpartijen. De academische studie (stap vier) biedt hiervoor de basis van het model. In de elfde stap worden de oplossingsmogelijkheden benoemd, beschreven en getoetst op basis van een vooraf beschreven waarderingssysteem. In stap twaalf worden de resultaten beoordeeld en wordt een selectie gemaakt van kansrijke instrumenten. Op basis hiervan wordt in stap dertien een conclusie geschreven waarin een beeld wordt gevormd hoe ondernemers en lokale overheden kunnen samenwerken bij het renoveren van vervallen bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen waarbij de kosten en risico's over partijen verdeeld kunnen worden, om zo de drempel om te gaan renoveren te verlagen. Aanvullend wordt in stap veertien een reflectie met aanbevelingen geschreven. Deze stappen vormen samen hoofdstuk vier en vijf van het onderzoek.

De opbouw van het onderzoek wordt in de onderstaande afbeelding (figuur 1) nader toegelicht. In hoofdstuk drie wordt de methodologie verder onderbouwd en in hoofdstuk vier wordt het waarden van de oplossingsmogelijkheden nader verklaard.

1.6 *Structuur van de thesis*

Het eerste hoofdstuk bestaat uit de onderzoeksopzet waarin wordt aangegeven op welke wijze het onderzoek uitgevoerd wordt. In het tweede hoofdstuk wordt in het kort een blik geworpen op de academische context voor het aangaan van samenwerkingen tussen overheid en marktpartijen. Ook worden de kenmerken van het onderzoeksgebied, de te onderzoeken bedrijventerreinen beschreven en wordt onderzocht wat de voornaamste problemen op deze terreinen zijn. Het derde hoofdstuk bestaat uit zowel kwalitatieve (rondetafelgesprek) als een kwantitatieve (enquête) dataverzameling. De resultaten worden toegelicht en geanalyseerd om te achterhalen wat ondernemers en lokale overheden weerhoudt om te gaan investeren in vervallen terreinen. Nadat de huidige problemen zijn geïnventariseerd, wordt in het vierde hoofdstuk aan de hand van een literatuurstudie onderzocht welke samenwerkingsmogelijkheden er thans in Nederland en in het buitenland bestaan en welke kenmerken deze samenwerkingsmogelijkheden hebben. Zo worden zij gecategoriseerd en beoordeeld op een aantal criteria. In het vijfde hoofdstuk wordt het onderzoek afgesloten met het beantwoorden van de probleemstelling en wordt er gereflecteerd. De structuur van het onderzoek is bovendien weergegeven in figuur 1.

2 Inventarisatie van bedrijventerreinen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de te onderzoeken bedrijventerreinen beschreven. Het gaat om vier bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen. Oost-Groningen is een interessante regio omdat de opgave hier groot is (Bureau Louter, 2013), zowel vanuit een landelijk als regionaal perspectief (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). De terreinen kennen een vergelijkbare problematiek, wat leidt tot een regio-eigen inventarisatie van problemen. Ook wordt ingegaan op de verschuivingen van invloed die de aard van de regionale problematiek versterken. Dit hoofdstuk resulteert in een shortlist met de meest urgente problemen voor bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen.

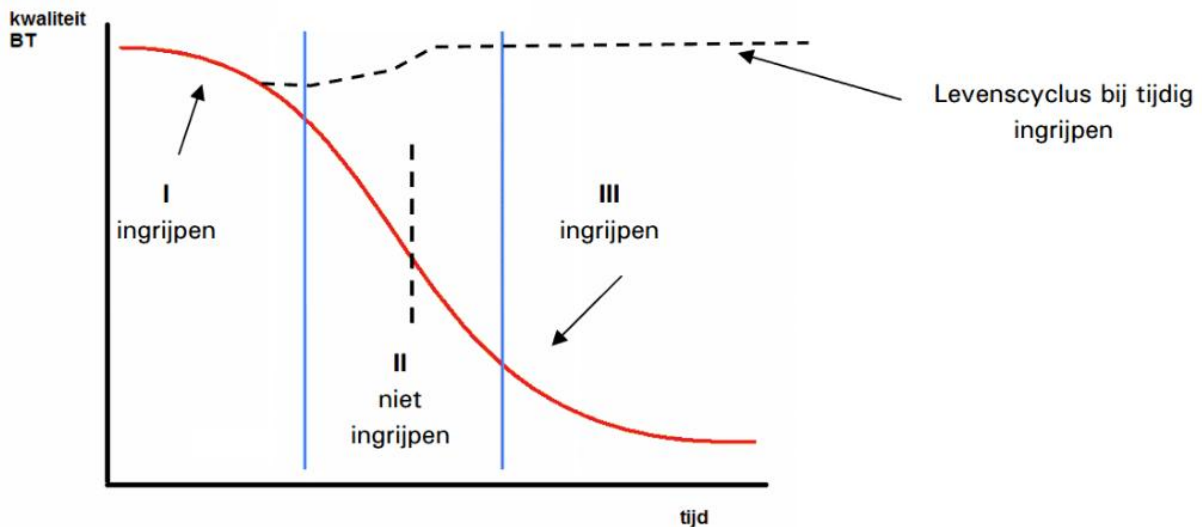
2.2 Begrippen

2.2.1 Inleiding

Alvorens in te gaan op de problematiek in de regio en specifiek de bedrijventerreinen zal eerst een aantal begrippen verklaard moeten worden. Het gaat om begrippen die worden gebruikt om de mate en type van veroudering van bedrijventerreinen uit te drukken. Ook komen de diverse maatregelen die opgenomen kunnen worden in het kader van revitalisering aan de orde.

2.2.2 Levenscyclus van bedrijventerreinen

Conventionele bedrijventerreinen hebben een levenscyclus waarbij het verloop van de kwaliteit uitgezet wordt tegen de tijd (Stec Groep, 2009), zie figuur 2. De kwaliteit van een bedrijventerrein af neemt naarmate de tijd verstrijkt. Daarbij kan op twee momenten in de cyclus kostenefficiënt ingegrepen worden om het bedrijventerrein kwalitatief weer up-to-date te krijgen. De momenten van ingrijpen zijn aan het eind van fase één en in fase drie. Ingrijpen aan het eind van fase één betekent dat het verval (fase twee) van het terrein kan worden voorkomen met relatief lichte financiële ingrepen. Het verval dat in fase twee optreedt is niet kosteneffectief tegen te gaan. In fase drie van de levenscyclus zijn grote delen van het terrein economisch afgeschreven. De ingrepen zijn groter in fase drie, maar vertegenwoordigen een lagere economische waarde (Stec Groep, 2009).



Figuur 2: De afname van kwaliteit van openbare ruimte van bedrijventerreinen naar verloop van tijd, en de mogelijke momenten van ingrijpen (Stec Groep, 2009).

2.2.3 Vormen van veroudering

Bedrijventerreinen zullen op verschillende wijze verouderen (Schuur, 2001). Er zijn vier types van veroudering te onderscheiden. Deze worden toegelicht in het rapport van de Stec Groep (2009). Technische veroudering is de veroudering van fysieke en niet-fysieke infrastructuur zoals het ontbreken van openbaar vervoer, het ontbreken van glasvezel of de aanwezigheid van te smalle wegen. Economische veroudering is de afname van de bijdrage die een bedrijventerrein levert aan de economische ontwikkeling van een gemeente of een regio. Hieronder valt ook de afname van de grondwaarde en waardevermindering van opstallen door technische veroudering. Ruimtelijke veroudering houdt in dat de lay-out, de inrichting en de ruimtelijke inpassing in de omgeving van een bedrijventerrein niet meer passen in de context van de omgeving en de wensen van ondernemers. Ten slotte betreft maatschappelijke veroudering het ontstaan van onwenselijke situaties op het gebied van sociale veiligheid en andere leefbaarheidsaspecten op bedrijventerreinen. Het wijzigen van regelgeving op het gebied van milieu, veiligheid en arbeidsomstandigheden kunnen hier aanleiding voor zijn.

2.2.4 Vormen van herstructurering

Er zijn diverse manieren van herstructurering, opgedeeld in diverse maatregelen (Schuur, 2001), (Schot, 2002), (Geuting & Geerlings, 2006), (THB, 2008). Deze maatregelen onderscheiden zich vaak in de financiële en ruimtelijke gevolgen voor het gebied in kwestie (Schuur, 2001), (THB, 2008). In het rapport van de Stec Groep, tot stand gekomen in samenwerking met de Provincie Groningen (2010) worden definities en kosten per hectare gegeven van vier verschillende maatregelen op basis van het onderzoek van de THB (2008). Een (zware) facelift is een ingreep in de fysieke ruimte en de opstallen die de uitstraling van het gebied ten goede komen. De kosten liggen per hectare gemiddeld op 100.000 euro. Revitalisering is een gelijksoortige ingreep als de facelift, maar hierbij worden ook private percelen verworven om de ontsluiting te verbeteren. Investerings voor deze maatregel liggen tussen 350.000 en 600.000 euro per hectare. Een herprofilering omvat naast forse ingrepen in de fysieke ruimte, ontsluiting en opstallen ook bedrijfsverplaatsingen. Naast een investering tot 2 miljoen euro per hectare mag ook 500.000 euro aan opbrengsten worden

gerekend voor de heruitgifte van de grond. Transformatie is de meest zware ingreep waarbij, naast de ingrepen die onder herprofilering vallen, ook verandering van functie plaatsvindt. Zo wordt een deel van het bedrijventerrein ingericht voor bijvoorbeeld detailhandel of wonen. De investeringen voor deze ingreep zijn even groot als bij herprofilering. De opbrengsten liggen tussen 550.000 en 850.000 euro per hectare.

2.3 Onderzoeksgebied

Oost-Groningen is een regio in de provincie Groningen grenzend aan Duitsland, de Waddenzee en andere regio's van de provincies Groningen en Drenthe. Het wordt gekenmerkt door drie type landschappen: het Oldambt, de Veenkoloniën en Westerwolde (figuur 3). Deze gebieden hebben de afgelopen 150 jaar een boeiende geschiedenis doorgemaakt. De agrarische sector heeft hier grote rijkdom gekend. Dankzij de grondstoffen van het land¹ en de grondstoffen die de boeren leverden, leefden hier industrieën op die kenmerkend zijn voor de regio (Pro Facto, 2005). De strokarton- en aardappelzetmeelindustrie zijn hiervan de meest bekende (Veenkoloniaal Museum Veendam, 2013). Deze industrieën zijn inmiddels gemoderniseerd en gedeeltelijk weggetrokken uit de regio, maar de verlaten oude fabrieken en omliggende terreinen zijn nog aanwezig als een erfenis uit het verleden.

De regio Oost-Groningen bestaat uit de gemeenten Bellingwedde, Menterwolde, Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam en Vlagtwedde. Kenmerkend voor de regio is dat er niet één grote stedelijke kern met economische activiteiten onderscheiden kan worden. In Oost-Groningen gaat het om drie kernen met vergelijkbare omvang: Stadskanaal met 19.910 inwoners (CBS, 2013), Veendam met 21.805 inwoners (CBS, 2013) en Winschoten met 18.140 inwoners (CBS, 2013).

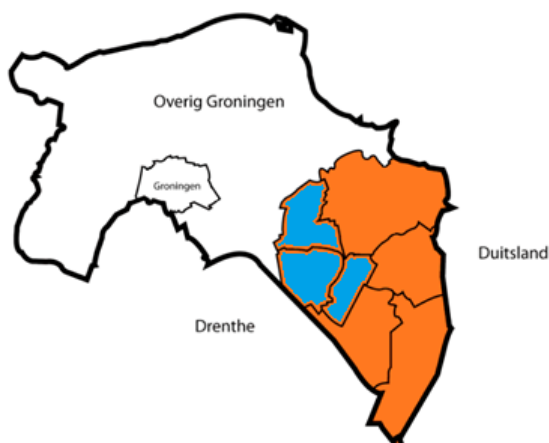
De infrastructuur is vooral gericht op autowegen en vaarwegen. De belangrijkste autowegen zijn de A7, de N33 en de N366. Vaarwegen die geschikt zijn voor het transport van goederen zijn het Winschoterdiep en het A.G. Wildervanckkanaal. Ontsluiting via spoorwegen vindt plaats op het traject Groningen-Leer. Bij Zuidbroek bevindt zich een aftakking naar Veendam waar railterminal Groningen Railport gevestigd is.

Oost-Groningen is een grensgebied. Landelijk gezien ligt het afgelegen van de belangrijkste economische kernzones. In een internationaal perspectief ligt het gunstig tussen de Randstad en Noordoost-Europa (SNN, 2013). Er zijn goede betrekkingen met de Duitse deelstaat Niedersachsen waarmee frequent interregionaal overleg plaats vindt (SNN, 2013).

In de regio Oost-Groningen bevinden zich ongeveer 80 bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van 1440 hectare (Stec Groep, 2009). Hiervan is 258 hectare verouderd waarvan de veroudering voor het grootste gedeelte aanwezig is op achttien bedrijventerreinen (Stec Groep, 2009). Deze bedrijven bevinden zich in eind fase twee en fase drie van de levenscyclus. De opgave in Oost-Groningen is 35 procent groter dan het landelijk gemiddelde (Stec Groep, 2009). Bij de meeste bedrijventerreinen is de financiële opgave (110 tot 170 miljoen euro, zie figuur 3) voor de gemeenten dermate groot dat dit

¹ Hiermee wordt gerefereerd naar de ontginning van de veengronden.

hun mogelijkheden overstijgt (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). De regio kan dit probleem niet alleen oplossen. Dit terwijl de afhankelijkheid van bedrijventerreinen in Oost-Groningen groter is dan in de rest van Nederland. In totaal is 50 procent van de werkgelegenheid direct of indirect te herleiden naar bedrijventerreinen (Stec Groep, 2009).



Figuur 3: De regio Oost-Groningen (oranje) met daarin de gemeenten Menterwolde, Veendam en Pekela; samen de Veenkoloniën (blauw) (Stec Groep, 2009).

Om tot een shortlist te komen met de meest urgente problemen op bedrijventerreinen worden een viertal bedrijventerreinen onderzocht. Het uitgangspunt van de selectie van deze terreinen is dat de context in ruimtelijke zin zo divers mogelijk is binnen de regio Oost-Groningen. Er is gezocht naar een terrein dat in een belangrijke regionale kern ligt (Industrieweg Veendam) en één die in een dorp ligt (AA Stroom Oude Pekela). Ook is gezocht naar een bedrijventerrein dat een ongunstige locatie heeft (Meihuizenweg Wildervank) en één met een zeer gunstige locatie (Industrieweg Zuidbroek) in de buurt van diverse hoofdinfrastructuur. Deze bedrijventerreinen zijn allen gevonden in de Veenkoloniën, de streek waar de herstructureringsopgave het grootst is (zie figuur 4). Deze streek in de regio Oost-Groningen wordt grotendeels beheerd door Oostboog Bedrijvenlocaties en omvat de gemeente Menterwolde, Pekela en Veendam. Oostboog Bedrijvenlocaties beheert de bedrijventerreinen in de twee laatstgenoemde gemeenten. Twee bedrijventerreinen, namelijk Industrieweg Veendam en Industrieweg Zuidbroek, vallen onder het landelijk programma ‘Verzakelijkingskansen Oost-Groningen’ (Ministerie van I&M, 2011).

	Verouderd (bruto hectare)	Zware facelift	Revitalisering	Herprofilering en transformatie	Kosten euro's (afgerond)
Veenkoloniën (Oostboog)	136 ha	58 ha	10 ha	68 ha	90 – 135 mln
Oldambt	72 ha	50 ha	2 ha	20 ha	18 – 30 mln
Westerwolde	50 ha	9 ha	0 ha	41 ha	2 – 5 mln

Figuur 4: De herstructureringsopgave per ambtelijke regio (Stec Groep, 2009) (eigen bewerking).

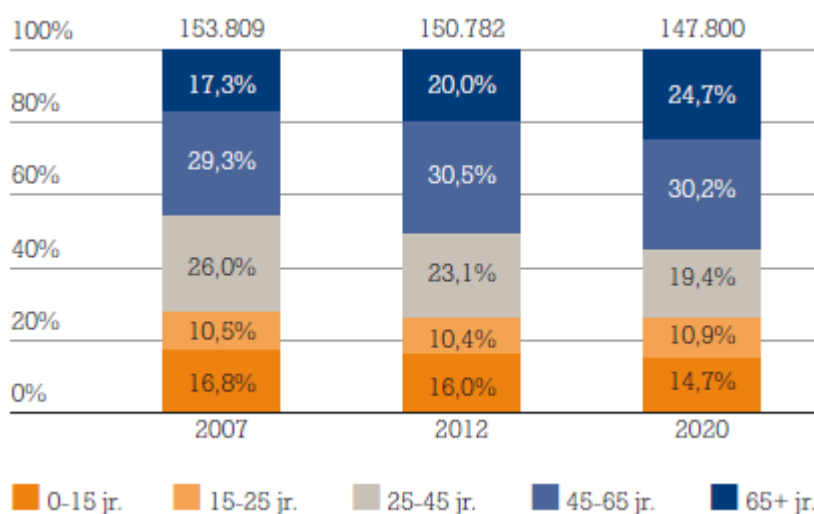
2.4 Macro economische kenmerken

Oost-Groningen is al decennialang een sociaal en economische achterstandsregio (ING, 2012) (Strijker, 2003). De beroepsbevolking kent van oudsher een hoge werkloosheid en een laag opleidingsniveau (Voerman, 2001). In figuur 5 is te zien dat het gemiddelde aandeel laaggeschoolden in Nederland op 23,2 procent ligt. In de regio Oost-Groningen is dit 31,3 procent (ING, 2012). De werkloosheid lag in 2011 ruim boven het Nederlandse gemiddelde. Negen procent van de beroepsbevolking is werkloos, in tegenstelling tot de rest van Nederland met iets minder dan zeven procent (ING, 2012).

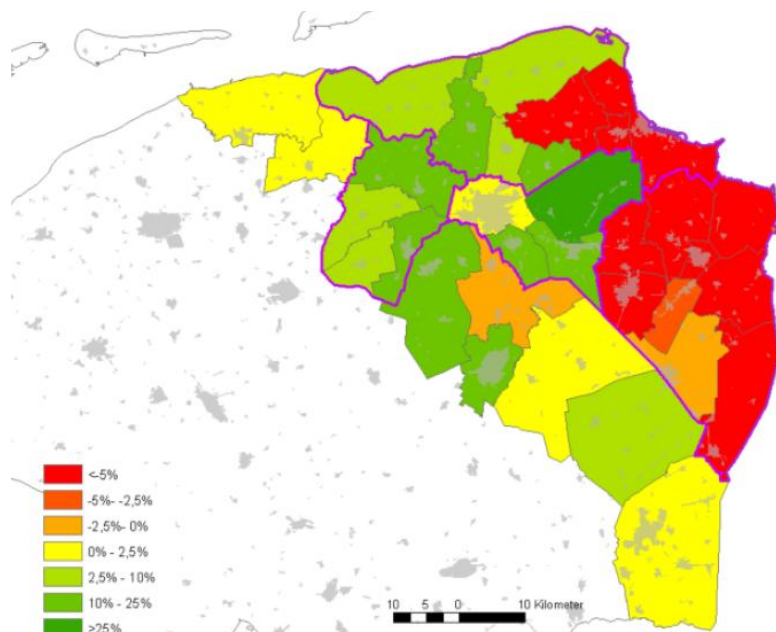
	2006		2011	
	Nederland	Oost-Groningen	Nederland	Oost-Groningen
Laag	23,9%	30,8%	23,2%	31,3%
Middelbaar	44,2%	47,7%	42,3%	48,4%
Hoog	30,8%	21,5%	33,6%	20,3%
Onbekend	1,1%	0,0%	1,0%	0,0%

Figuur 5: Scholing van de beroepsbevolking in Nederland en de regio Oost-Groningen (ING, 2012).

Sinds 1980 is er sprake van bevolkingskrimp in Oost-Groningen (Provincie Groningen, 2009), zie figuur 6 en 7. Volgens de prognoses zal tussen 2010 en 2040 het inwoneraantal in Oost-Groningen dalen met 18%, van 152.252 naar 124.847 inwoners. Krimp is een factor die de leefbaarheid van de regio onder druk zet, samengevat in het rapport 'Krimp in Groningen' (Provincie Groningen, 2009). Zo zijn de gevolgen van krimp onder andere leegstand van verpauperde huur- en koopwoningen. Dit maakt kernen in toenemende mate onaantrekkelijk als vestigingslocatie. De kansrijke (beroeps)bevolking trekt weg, ouderen en werklozen blijven achter. Voorzieningen in dorpen en steden vallen weg en dit wordt versterkt door trends zoals toenemende mobiliteit en kostenbesparingen waardoor schaalvergroting doorzet (Provincie Groningen, 2009).



Figuur 6: De bevolkingsopbouw en inwonersaantal van de regio Oost-Groningen (ING, 2012).



Figuur 7: De verwachte krimp en groei van het aantal inwoners tussen 2005 en 2030 per gemeente (Provincie Groningen, 2009).

De gemiddelde grondprijs voor een perceel in Oost-Groningen ligt op 30 tot 40 euro per vierkante meter (Stec Groep, 2009). Dit is een stuk lager dan het landelijk gemiddelde van 112 euro per vierkante meter (IBIS, 2013). De huurprijzen zijn eveneens laag ten opzichte van de rest van Nederland. De huurprijs per vierkante meter verhuurbare vloeroppervlakte ligt in de regio Oost-Groningen gemiddeld tussen 50 en 55 euro. Landelijk varieert de huurprijsprijs gemiddeld tussen 35 en 255 euro (DTZ Zadelhoff, 2013), oftewel 145 euro per vierkante meter.

2.5 *Verschuiving van invloed*

De revitaliseringsopgave op bedrijventerreinen is als gevolg van de verschuiving van verantwoordelijkheid (decentralisatie) een taak voor lokale overheden geworden. Dit biedt zowel mogelijkheden als problemen. De problemen voor Oost-Groningen zijn in de eerdere paragrafen van dit hoofdstuk toegelicht; er is sprake van een grote opgave en nadelige regionale trends (Stec Groep, 2009). Ook is er sprake van maatschappelijke veranderingen die in de afgelopen decennia steeds nadrukkelijker vorm gekregen hebben, zoals globalisatie. Dergelijke processen beïnvloeden de manier waarop lokale overheden plannen kunnen maken en beleid uit kunnen voeren (Healey, 1998). Hier wordt in deze paragraaf nader op ingegaan. Daarnaast zijn er ook mogelijkheden. Juist de lokale overheid kan als deskundige van de regionale context op zoek naar passende oplossingen, in samenwerking met partijen die betrokken zijn bij de revitaliseringsopgave (Zuidema, 2014). Dit komt overeen met de decentralisatie-doelstellingen van de Rijksoverheid zoals vastgelegd in diverse rapporten (Ministerie van I&M, 2011) (Stec Groep en regio Oost-Groningen, 2012) (THB, 2008).

2.5.1 Decentralisatie

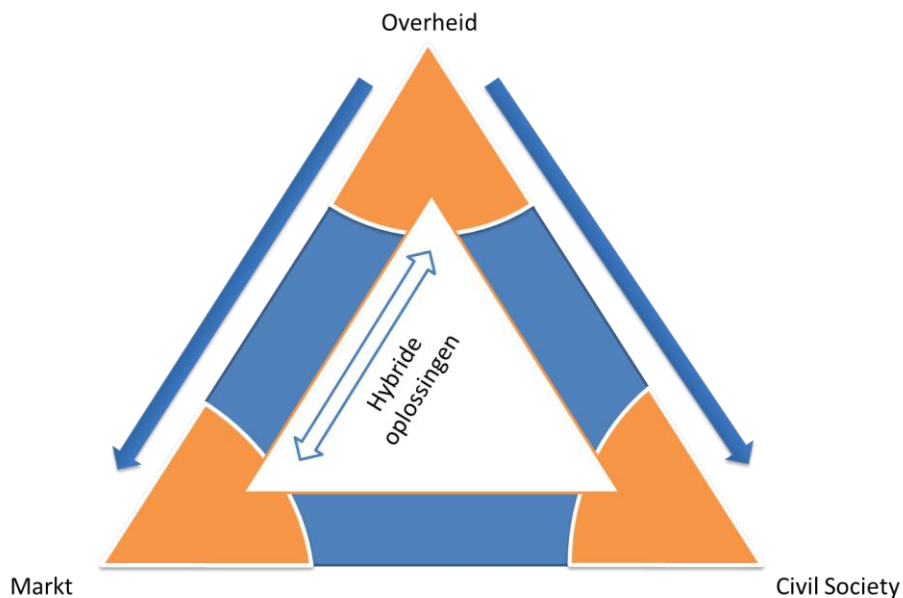
In de afgelopen twee decennia is door de Rijksoverheid een proces van decentralisatie ingezet in het overheidsbeleid (de Roo, 2004). Deze verandering van een centrale, generieke aanpak naar een gebiedsgericht beleid moet er onder andere voor zorgen dat problemen zodanig benaderd worden dat meer context-specifieke oplossingen worden gevonden voor complexe opgaven (de Roo, 2004). De verandering vindt haar oorsprong in een veranderde benadering van sociaalmaatschappelijke problemen. Van technisch rationeel naar communicatief rationeel (Gerrits et al., 2012), waarbij de nadruk minder op 'government' komt te liggen en meer op 'governance' (Hajer & Wagenaar, 2003) (Lemos & Agrawal, 2006) (Pierre & Guy Peters, 2000). Deze verandering vindt plaats in de governance-arena welke bestaat uit drie partijen: de overheid, de markt en de civil society (Martens, 2007) (Lemos & Agrawal, 2006) (zie de blauwe pijlen in figuur 8). Deze planningsbenadering, waarin de civil society en de markt een leidende rol op zich (kunnen) nemen in planprocessen, heet collaboratieve planning (Healey, 1998). Zulke processen vinden plaats in het uiterste onderste gebied van figuur 8 en uit zich in extreme vormen van marktwerking of inspraak van bewoners of non-gouvernementele organisaties (ngo's) zoals belangenvertegenwoordigers. Lokale overheden krijgen in een collaboratieve gedecentraliseerde realiteit een puur faciliterende rol toegewezen (de Roo, 2004) (Gerrits et al., 2012). Planprocessen gedurende het eerste decennium van de 21^e eeuw zijn door overheden veelvuldig opgezet als een vorm van collaboratieve planning (Gerrits et al., 2012). De verschuiving van invloed in de governance-arena is in de laatste jaren gestabiliseerd. Het toepassen van een collaboratieve benadering is behalve bij zeer complexe vraagstukken niet zinvol (de Roo, 2004). Ondanks dat is voor de overheid de rol als coördinerende (top down) entiteit in het maken en uitvoeren van beleid nu wel verleden tijd. Er wordt van de overheid verwacht de dialoog aan te gaan en samenwerking te zoeken. Deze samenwerking wordt hoofdzakelijk aangegaan vanuit de laagste overheidslaag, de gemeente. Dit is hoe een decentrale overheid functioneert.

2.5.2 Power dispersal

Naast het proces van decentralisatie (de verticale verschuiving van invloed) is er dus ook sprake van een horizontale verschuiving van invloed (Hooghe & Marks, 2001). De gedecentraliseerde overheid wordt geacht samen te werken met partijen als ngo's en marktpartijen, oftewel de civil society en de markt (Martens, 2007) (zie figuur 8). Dit betekent dat lokale overheden steeds meer afhankelijk worden van andere partijen die invloed willen uitoefenen en mee willen beslissen bij beleidsvorming en planprocessen (Hooghe & Marks, 2001). Deze verschuiving van macht wordt ook wel power dispersal genoemd en heeft als gevolg dat lokale overheden daadkracht verliezen in het vastleggen en het uitvoeren van beleid (Haartsen & Venhorst, 2010).

Het effect van power dispersal wordt versterkt door de beperkte financiële capaciteiten van lokale overheden (Zuidema, 2014). De huidige economische omstandigheden maken duidelijk dat decentralisatie voor lokale overheden financieel ingrijpende effecten heeft (Haartsen & Venhorst, 2010). Bij het financieren van beleid en projecten moeten gemeenten steeds vaker samenwerking zoeken in horizontale of verticale zin. Ook is in de laatste jaren de financiële draagkracht van de lokale overheden afgenomen en is het takenpakket uitgebreid. Dit effect wordt in Oost-Groningen versterkt door de bevolkingskrimp (Haartsen & Venhorst, 2010) (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010).

Toch zullen gemeenten met de revitaliseringopgave aan de slag moeten en zal het op creatieve wijze op zoek moeten gaan naar een alternatieve financiering. De gemeenten begrijpen dat het speelveld is veranderd (Zuidema, 2014). Voor hun beleidsopgaven zijn zij gedwongen te zoeken naar nieuwe oplossingen en samenwerkingen met de andere partijen binnen de governance-arena (Pierre & Guy Peters, 2000) (figuur 8).



Figuur 8: De verschuiving van invloed vraagt om hybride oplossingen, gericht op de interactie tussen overheid en markt (Martens, 2007) (eigen bewerking).

2.5.3 Hybride oplossingen

De aanpak van vraagstukken in diverse beleidssectoren wordt tegenwoordig meestal in het 'vage' tussengebied van de governance-arena gevonden (Martens, 2007). Het gebied dat op enige afstand van de drie uitersten is gepositioneerd (Zuidema, 2014) (zie figuur 8) biedt ruimte voor een breed scala aan vormen van planning (de Roo, 2004). Deze zone van pragmatische planningsmethoden biedt een contextafhankelijke mix in de betrokkenheid van de drie partijen van de governance-arena. Het is zinvol om de markt en de civil society meer invloed te geven wanneer de mate van complexiteit van een vraagstuk toeneemt (de Roo, 2004). Hierbij kunnen marktwerking en inspraak (bottom-up) factoren zijn die een vraagstuk verder helpen. Deze constructies zijn vaak tijdelijk van aard of gebonden aan een specifiek gebied.

Experimenten met het verschuiven en verdelen van invloed in samenwerkingsconstructies binnen de governance-arena hebben geleid tot een grote diversiteit aan instrumenten (Zuidema, 2014). De macht in de governance arena verschuift afhankelijk van de samenwerkingsinstrumenten die de overheid kiest om invulling te geven aan haar opgaven. De mate van complexiteit is hierbij sturend (de Roo, 2004). Bij de revitalisatie van bedrijventerreinen is het voornamelijk de markt die meer invloed kan krijgen in het proces. Dit is enerzijds te verklaren met het feit dat bedrijven de partijen zijn die gevestigd zijn op bedrijventerreinen (en daarmee dus stakeholders zijn). Anderzijds hebben bedrijven ook de financiële draagkracht om revitalisering te bewerkstelligen.

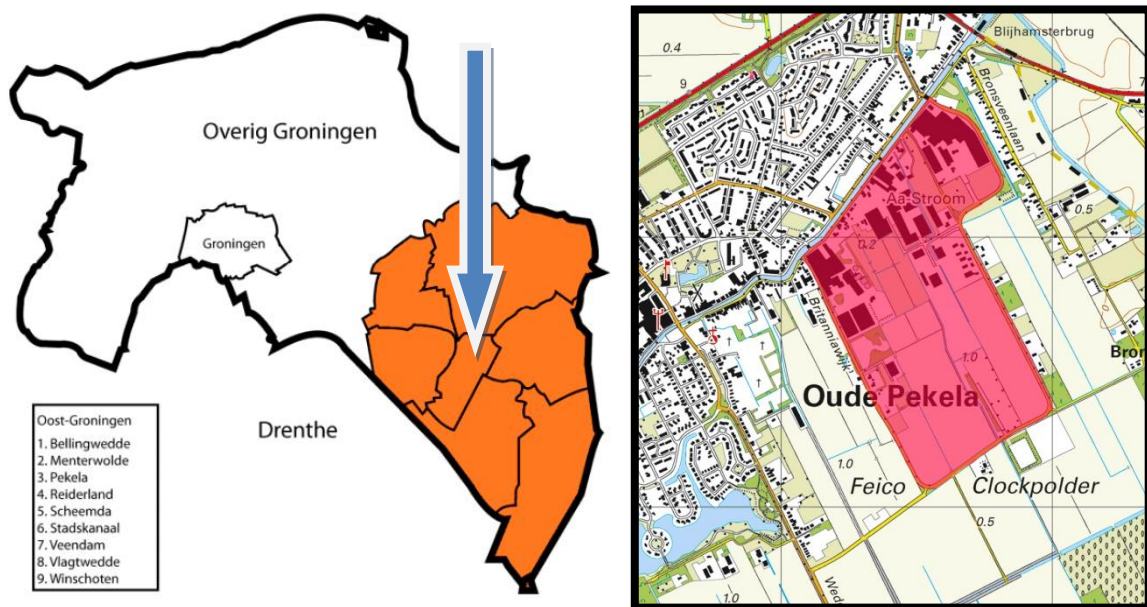
De lokale overheid zal dus op zoek gaan naar hybride oplossingen met een rol voor de overheid en de markt (Zuidema, 2014), zie figuur 8. De verdeling van invloed tussen deze partijen verschilt. Wel kan met zekerheid gesteld worden dat de overheid de problematiek niet alleen aan kan pakken, maar ook dat het niet wenselijk is dat de markt de revitalisering zelfstandig aanpakt. De opgave omtrent de revitalisatie van bedrijventerreinen is immers ook een maatschappelijk probleem. Dit betekent dat de overheid een verantwoordelijkheid heeft richting haar burgers om op een verantwoorde manier om te gaan met de openbare ruimte, de bedrijventerreinen. Niet alleen om de kwaliteit van de ruimte te bewaken, maar ook om te voorkomen dat bedrijven met maatregelen komen die op relatief korte termijn eerder een negatieve uitwerking heeft op de kwaliteit van het bedrijventerrein.

De problematiek omtrent de revitalisatie van bedrijventerreinen is waarschijnlijk niet met één hybride oplossing te verhelpen. De aanpak van het probleem is afhankelijk van de context. Mogelijk is een combinatie van oplossingen nodig om de drempel te verlagen zodat over kan worden gegaan op revitalisering. De context op een bedrijventerrein verschilt vaak al per perceel. Daarom is er een mix van mogelijke oplossingen nodig. De literatuur (Gerrits et al., 2012) (Lemos & Agrawal, 2006) stelt dat een categorisering van oplossingen kan worden gevonden in de verdeling van taken en invloed tussen de markt en de overheid, oftewel gedeelde verantwoordelijkheid of co-governance. De Taskforce Herontwikkeling Bedrijventerreinen spreekt in deze context van verzakelijking (THB, 2008), maar dit is slechts een deel van het spectrum (Martens, 2007) waarbinnen hybride oplossingen kunnen worden gevonden voor de realisatie van revitaliseringsopgaven. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

2.6 AA Stroom Oude Pekela

2.6.1 Inleiding

Oude Pekela is een dorp in de gemeente Pekela en gelegen in de veenkoloniën. Het dorp heeft 8.180 inwoners (CBS, 2013). Kenmerkend voor Oude Pekela is de strokartonindustrie, een industrie die zich voornamelijk in deze omgeving ontwikkelde. Tussen 1860 en 1920 werden er negen fabrieken in Oude Pekela gebouwd (Voerman, 2001). Omstreeks de jaren '70-'80 sloten de fabrieken vanwege afnemende kwaliteit van het geleverde stro. De huidige bedrijventerreinen worden gekenmerkt door de aanwezigheid van de oude strokartonfabrieken. Enkele hebben een nieuwe functie gekregen, anderen zijn gesloopt en de rest staat leeg. Alle strokartonfabrieken ontbreekt het aan goed onderhoud, ten nadele van de uitstraling en het vestigingsklimaat van de bedrijventerreinen. Op het bedrijventerrein AA Stroom bevinden zich drie oude strokartonfabrieken.



Figuur 9: De locatie omvang van het bedrijventerrein AA Stroom in Oude Pekela

2.6.2 Omschrijving terrein

Het bedrijventerrein AA Stroom ligt ten noordoosten van Oude Pekela (figuur 9) en heeft een netto oppervlakte van 16 hectare (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). In de drie aanwezige strokartonfabrieken vinden verschillende activiteiten plaats. In de meest noordelijke strokartonfabriek Free & Co is een vezelhenneperverwerker gevestigd. Ten zuiden van dit bedrijf is het bedrijvenpark Oost-Groningen gevestigd. Hier bevinden zich diverse kleine bedrijven in verschillende sectoren. Het bedrijvenpark is gevestigd in een complex dat voorheen strokartonfabriek Union was. Verder ten zuiden ligt de derde strokartonfabriek, Britannia. Het grootste gedeelte van dit complex staat leeg. Het deel dat wel in gebruik is wordt gebruikt voor opslag van bulkgoederen. De staat van alle strokartonfabrieken is matig tot slecht. Tussen de strokartonfabrieken staan enkele woningen. Ten oosten van de bedrijvenlocaties bevinden zich nog enkele woon/werk locaties. Belangrijke bedrijven op het bedrijventerrein zijn Hempflax, World Paper en De Boer transport. Het percentage kantoren is 10%, de rest is bedrijfsruimte (Stec Groep, 2009).

2.6.3 Ligging en toegankelijkheid

Ten opzichte van de belangrijke infrastructuur ligt het bedrijventerrein slecht ontsloten. De bereikbaarheid van het gebied is voorzien via de N367, een regionale ontsluitingsweg. Belangrijke infrastructuur zoals de N33, de A7, vaarwegen en spoorlijnen liggen allen op ongeveer tien kilometer afstand. Bovendien loopt de enige toegangsweg naar het terrein via de bebouwde kom. Het andere bedrijventerrein in Oude Pekela, Pekela West, is ten opzichte van de regionale hoofdinfrastructuur niet beter gelegen, maar wel direct aan de N367.

2.6.4 Leegstand

Het terrein bevindt zich in levenscyclus fase drie (Stec Groep, 2009). De panden zijn incurant en slecht onderhouden. De terreinen zijn overwoekerd, in de meeste gevallen verontreinigd en zij hebben een slechte uitstraling. In het bestemmingsplan worden bedrijfsactiviteiten toegelaten tot categorie drie. Delen van het terrein die wel bestemd zijn, zijn niet bouwrijp gemaakt. Het gaat hierbij om ongeveer 2,5 hectare.

De leegstand op het bedrijventerrein is structureel van aard. Sinds het vertrekken van de strokartonindustrie zijn enkele panden nooit weer in gebruik genomen. De courantheid van de panden was al slecht en is in de loop van de jaren alleen maar slechter geworden. Circa 25% van de panden staat leeg (Stec Groep, 2009). Voor percelen geldt in beperktere mate hetzelfde. Hier speelt bodemvervuiling een belangrijke rol voor het uitblijven van ingebruikname van gronden. Ongeveer 10% van de percelen staat leeg. Van alle uitgeefbare en vergeven bouwpercelen is alles in privaat bezit. Het bebouwingspercentage is 50%, waarbij opvalt dat er veel open opslag plaats vindt. De gemeente Pekela heeft slechts een grondpositie bij wegen, sloten en bermen.

2.6.5 Prijsstelling

De grondprijs in de gemeente Pekela komt overeen met het gemiddelde van de regio. Gemiddeld kost een vierkante meter grond tussen 30 en 40 euro (Stec Groep, 2009). De huurprijzen liggen iets onder het regionale gemiddelde, 45 tot 40 euro per vierkante meter (Stec Groep, 2009).

2.6.6 Herstructureringsopgave

AA Stroom is een zwaar verouderd bedrijventerrein wat zich vertaalt in een zware herstructureringsopgave. Het terrein is in zowel ruimtelijk, economisch, technisch en maatschappelijk verouderd (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). Meer dan de helft van het terrein komt in aanmerking voor een zware facelift. De kosten hiervoor bedragen tussen 0,5 en 1,5 miljoen euro. Herprofilering van het bedrijventerrein is benodigd voor de rest van de oppervlakte van het gebied. De kosten worden geschat op ongeveer 9 miljoen euro. Een belangrijke kostenpost in de herstructureringsopgave is het saneren van vervuilde locaties. De haalbaarheid van de herprofileringplannen is discutabel en de regionale macro-economische kenmerken werken verdienconstructies zoals heruitgifte tegen. Het terrein komt in aanmerking voor Rijksmiddelen (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010).

Naast herstructurering heeft de gemeente Oude Pekela ook andere wensen kenbaar gemaakt voor dit bedrijventerrein. Verduurzaming van bestaande bedrijfspanden en de openbare ruimte staan hoog op de agenda, evenals de aanleg van moderne ICT infrastructuur.

2.7 Industrierweg Veendam

2.7.1 Inleiding

Veendam is een plaats in de gemeente Veendam en het is één van de belangrijkste kernen in de regio Oost-Groningen met 21.805 inwoners (CBS, 2013). De plaats kent een lange historie van veenontginning, met bijbehorende activiteiten als houtzagerijen, scheepswerven en het transport van turf naar de rest van het land. Laten kwamen ook andere industrieën op zoals de aardappelmeelindustrie. Aardappelmeel wordt nog steeds veel geproduceerd in de regio. Lang heeft het hoofdkantoor van AVEBE in Veendam gestaan. De meeste agribusiness gerelateerde bedrijvigheid vindt tegenwoordig niet meer in Veendam plaats. Oude fabrieken bevinden zich langs de Industrierweg, op terreinen die vernoemd zijn naar ondernemers uit het verleden zoals het Wilkensterrein.

2.7.2 Omschrijving terrein

Het bedrijventerrein Industrierweg ligt ten zuidoosten van het centrum van Veendam (figuur 10) en wordt gekenmerkt door een oude spoorlijn en het einde van het A.G. Wildervanckkanaal die dwars door het terrein lopen. Aan de westzijde bevindt zich het oudste gedeelte van het terreinen dat in de 19^e eeuw in gebruik is genomen. De staat van de openbare ruimte is slecht. Het meest oostelijke gedeelte is in de jaren '90 volledig in gebruik genomen en hier is de uitstraling van de openbare ruimte matig tot goed. Tusseliggende gebieden verkeren in een matige staat. De totale oppervlakte van de Industrierweg is ruim 96 hectare met een netto oppervlakte van 80 hectare (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). Omliggend is het gebied verbonden met woongebieden, belangrijke ontsluitingswegen en andere bedrijventerreinen. De belangrijke bedrijven zijn AVEBE, Schipper, NIVIBA, MOCO en ACCRES. Het deel van het bedrijventerrein dat als kantoorruimte wordt gebruikt is 15% (Stec Groep, 2009).

2.7.3 Ligging en toegankelijkheid

Het terrein ligt ten opzichte van Veendam en Wildervank relatief centraal waardoor het voor omwonenden goed bereikbaar is. De aansluiting op het hoofdwegennet is goed. De N33 ligt op één kilometer van de oostgrens van het bedrijventerrein en via deze weg is zowel de regio als de rest van het land en Europa goed bereikbaar. Aansluiting op het vaarwegennet en het spoorwegennet zijn eveneens mogelijk op het bedrijventerrein. Het A.G. Wildervanckkanaal begint/eindigt op het terrein en de spoorlijn Veendam – Stadskanaal doorkruist het bedrijventerrein.

2.7.4 Leegstand

In de inventarisatie van de Stec Groep is het bedrijventerrein in levensfase 2 geplaatst. De aanwezige panden zijn oud maar goed onderhouden. Desondanks zijn ze slecht verhuurbaar. Enkele redenen hiervoor zijn de minder fraaie uitstraling van deze panden en verrommeling/leegstand op de (omliggende) terreinen. Structureel staat ongeveer 10% van de panden leeg (Stec Groep, 2009). De helft van de opslag op terreinen op het bedrijventerrein is buitenopslag.

Een belangrijke reden voor de leegstand van de terreinen is bodemvervuiling, evenals de kostbaarheid van de ontwikkeling van leegstaande terreinen. Een deel van deze terreinen is in handen van de gemeente maar het merendeel is in bezit van particulieren. Het

Wilkensterrein is in handen van een projectontwikkelaar welke de grond aan de gemeente wil verkopen.

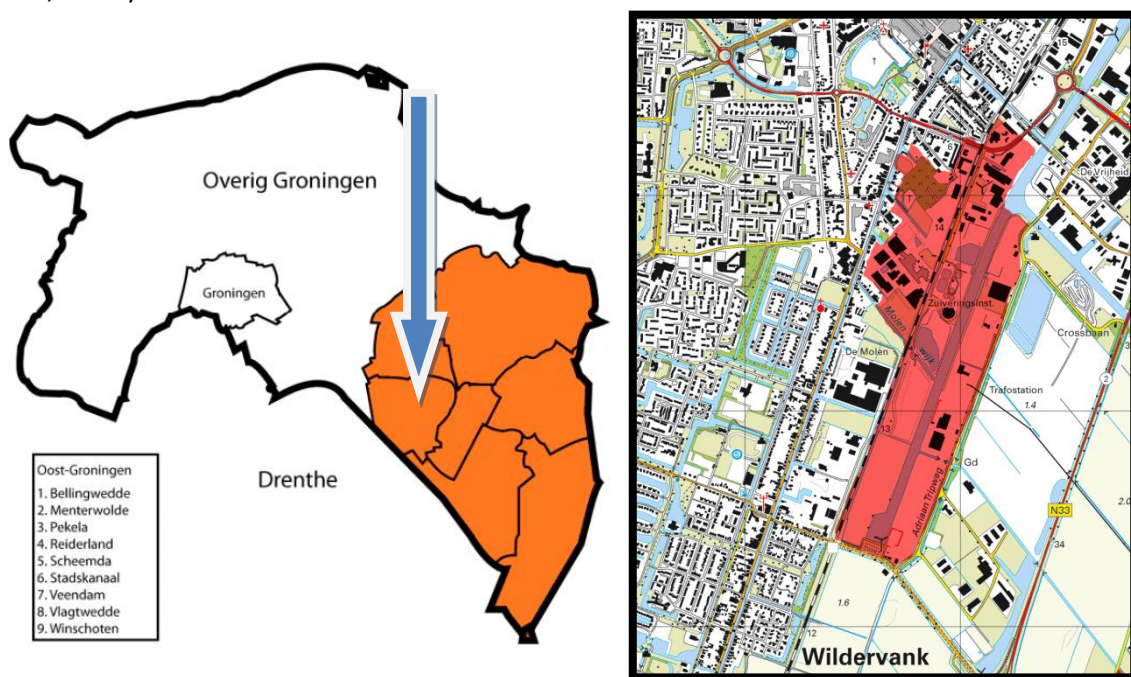
2.7.5 Prijsstelling

De grondprijzen in de gemeente Veendam liggen gemiddeld hoger dan het regionale gemiddelde (Stec Groep, 2009), namelijk tussen 35 en 60 euro per vierkante meter. Hetzelfde geldt voor de huurprijs, die varieert tussen 50 en 60 euro per vierkante meter.

2.7.6 Herstructureringsopgave

De Industrierweg is een bedrijventerrein dat maatschappelijk, economisch en ruimtelijk verouderd is. De opgave van dit bedrijventerrein is één van de grootste in de regio (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). Meerdere grote percelen zijn vervuild, waarbij het Wilkens-, Accres-, Rijkens- en AVEBE-terrein de meest omvangrijke opgaven zijn (Stec Groep en regio Oost-Groningen, 2012). De herstructureringsopgave bestaat uit zowel herprofilering als een zware facelift (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). In totaal een derde van het terrein komt hiervoor in aanmerking. Verder zal circa 50 procent van de totale oppervlakte enige vorm van herstructurering moeten ondergaan, waarbij de geschatte kosten tussen 20 en 24 miljoen euro liggen. Hier zijn rijksmiddelen voor beschikbaar evenals financiële ondersteuning van de provincie (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). Het merendeel van de grond kan direct opnieuw uitgegeven worden. Een ander deel is dermate vervuild dat heruitgifte pas over tien jaar aan de orde is. Dit speelt vooral op de oude vloeivelden en slibdepots van AVEBE.

Het ministerie van I&M heeft het bedrijventerrein aangemerkt als een pilot-project voor verzakelijking onder de noemer 'Verzakelijgingskansen Oost-Groningen'. Het doel van dit project is het uitwerken van een stappenplan gericht op een integrale publiek-private aanpak voor het tegengaan van de verpaupering van bedrijventerreinen (Ministerie van I&M, 2011).



Figuur 10: De locatie omvang van het bedrijventerrein Industrierweg in Veendam

2.8 Meihuizenweg Wildervank

2.8.1 Inleiding

Wildervank is een dorp ten zuiden van Veendam, telt 5.670 inwoners (CBS, 2013) en ligt in de gemeente Veendam. Het dorp kent haar oorsprong in de tijd van de veenontginning. Op het hoogtepunt van de ontginning kwamen ook in Wildervank afgeleide industrie op zoals de aardappelmeelindustrie en de scheepsbouw. De voormalige houtzagerij Meihuizen is één van de bekendste voorbeelden. Het dorp ligt dicht bij Veendam en de plaatsen hebben een gezamenlijke geschiedenis. Tegenwoordig zijn de plaatsen tegen elkaar aan gegroeid.

2.8.2 Omschrijving terrein

Het bedrijventerrein Meihuizenweg grenst aan Veendam en is gelegen aan de spoorlijn tussen Veendam en Stadskanaal (figuur 11). Ten opzichte van Wildervank ligt het aan de noordzijde van het dorp en ten zuiden van Veendam. Het bedrijventerrein grenst ten westen aan lintbebouwing aan het Oosterdiep. Het is een gebied dat al sinds de 19^e eeuw voor industriële doeleinden wordt gebruikt. Op een enkele locatie zijn hiervan nog fysieke overblijfselen te vinden. De rest van het gebied ligt braak of heeft sinds de tweede helft van de 20^e eeuw een nieuwe bedrijfsfunctie gekregen. De twee grootste ondernemingen zijn Boer Vastgoed en Sita. Beide bedrijven hebben recentelijk nog geïnvesteerd in hun opstallen. Wel is sprake van veel buitenopslag bij Sita. Maatregelen om beide bedrijventerreinen in te pakken met geluidswallen en openbaar groen zijn gevorderd. De totale oppervlakte van het bedrijventerrein is 25,6 hectare. Hiervan is 22 hectare uitgegeven of uitgeefbare grond. Ongeveer 10% van de gebouwen wordt als kantoor gebruikt, de rest is bedrijfsruimte (Stec Groep, 2009).

2.8.3 Ligging en toegankelijkheid

Het terrein ligt ten opzichte van Veendam en Wildervank relatief centraal waardoor het voor bestemmingsverkeer goed bereikbaar is. Aansluiting op het hoofdwegennet is goed. De N33 ligt op één kilometer van de oostgrens van het bedrijventerrein. Via deze weg is zowel de regio als de rest van het land en Europa goed bereikbaar. De spoorlijn Veendam – Stadskanaal bepaalt de oostgrens van het bedrijventerrein. Hierdoor is ontsluiting via het spoor eventueel mogelijk.

2.8.4 Leegstand

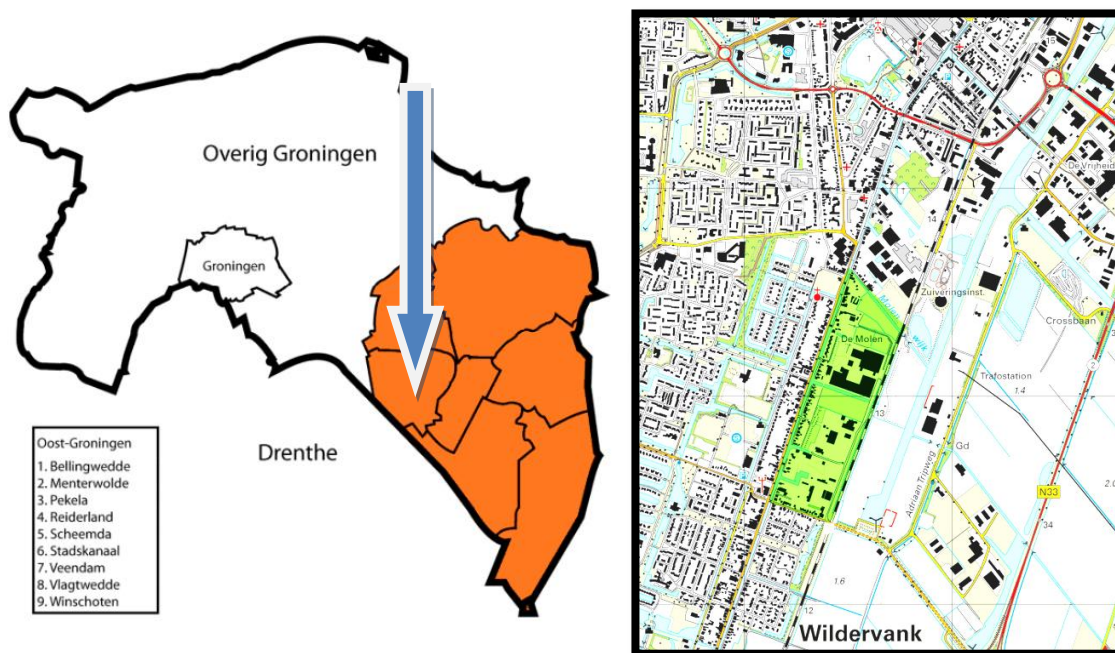
De mate van veroudering van het bedrijventerrein is door de Stec Groep gecategoriseerd als levenscyclus fase 2 (Stec Groep, 2009). Veel percelen staan leeg en slechts twee worden op dit moment gebruikt. Dit is overigens de helft van de netto oppervlakte. Slechts vijftien procent van de oppervlakte van het bedrijventerrein is in bezit van de gemeente Veendam, de rest is in bezit van private eigenaren en projectontwikkelaars. Ontwikkelingen op de percelen worden door de gemeente beperkt tot wonen-werken. Op termijn moet het gehele bedrijventerrein bestemd worden met woon-werk activiteiten.

2.8.5 Grondprijzen

Wildervank valt onder de gemeente Veendam. Hier gelden dezelfde grond- en huurprijzen als op de Industrieweg in Veendam.

2.8.6 Herstructureringsopgave

De gemeente wil op de lange termijn het gehele bedrijventerrein inrichten voor wonen-werken (Stec Groep en regio Oost-Groningen, 2012). Bestemmingsplanwijzigingen om dit te faciliteren worden gerealiseerd door de ambtenaren van de gemeente. De investeringen voor het bouwrijp maken van de percelen zullen voornamelijk door private partijen moeten worden gedaan. Op twee locaties zijn nu al de eerste initiatieven gestart aan de noordzijde en op het midden van het terrein. Het laatstgenoemde perceel is in bezit van de gemeente. Het bedrijventerrein is ruimtelijk en maatschappelijk verouderd (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). Dit betekent dat de huidige functies op en de ligging van het terrein niet meer passen in de context. De openbare ruimte is verder sober ingericht en een gedeelte van de toegangsweg is onverhard. De geschatte kosten voor het transformeren en het uitvoeren van een facelift voor het gebied wordt geschat op vijf miljoen euro. Voor financiële ondersteuning van deze investeringen wil het Rijk een bijdrage leveren (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). De transformatie van de percelen van Boer Vastgoed en Sita speelt op lange termijn. Voor de ontwikkeling van bijna alle percelen speelt de aanwezigheid van bodemvervuiling een beperkende rol.



Figuur 11: De locatie omvang van het bedrijventerrein Meihuizenweg in Wildervank

2.9 Industrieweg Zuidbroek

2.9.1 Inleiding

Zuidbroek is een dorp in de gemeente Menterwolde en heeft 3.750 inwoners (CBS, 2013). Het is gelegen in het westen van de regio Oost-Groningen en het ligt daardoor ten opzichte van de stad Groningen gunstig gelegen. Sinds de ingebruikname van het Winschoterdiep aan het begin van de 17^e eeuw heeft Zuidbroek een prominente handelspositie verkregen. Dit leidde in de tijd van de veenontginning tot het opbloeien van industriële activiteiten. Vooral de scheepvaartgerelateerde activiteiten, transport vanuit de Veenkoloniën, leefde op in die periode. Met de komst van tram- en spoorwegen werd Zuidbroek eveneens een knooppunt van transportroutes.

2.9.2 Omschrijving terrein

Het bedrijventerrein, te zien in figuur 12, is omgeven door belangrijke transportaders. Ten noorden van het gebied ligt het Winschoterdiep en aan de oostzijde begint het A.G. Wildervanckkanaal. De zuidgrens is de spoorlijn tussen Groningen en Leer (Duitsland), hier splitst de spoorweg in een tweede traject richting Veendam. Aan de westzijde van het bedrijventerrein ligt een woonwijk. Uitgifte van percelen op dit bedrijventerrein begon na de Tweede Wereldoorlog. Daarvoor had de grond een agrarische bestemming. De meeste bedrijfsgebouwen zijn gebouwd in de jaren '70 van de vorige eeuw. Belangrijke bedrijven die nu gevestigd zijn op het terrein zijn PMF Mechanical, Staal Straal Zuidbroek en Jaap Dam Groen & Grond Recycling. De totale oppervlakte van het bedrijventerrein is 37 hectare bruto waarvan netto 19 hectare verouderd is (Stec Groep, 2009). Er zijn geen gezamenlijke voorzieningen op het bedrijventerrein. Achter op het terrein is een motorcrossbaan welke enkele keren per jaar wordt gebruikt.

2.9.3 Ligging en toegankelijkheid

Zuidbroek ligt van oudsher op een gunstige locatie qua infrastructuur. Vanuit Groningen gezien ligt het tot halverwege de grens met Duitsland. Vanuit Zuidbroek ontstonden vanuit zowel vaarwegen, spoorwegen en autowegen vertakking naar andere regio's. Tegenwoordig speelt ontsluiting via autowegen de meest prominente rol. De kruising van de A7 en de N33 ligt net buiten Zuidbroek. Hierdoor is niet alleen de regio zelf goed bereikbaar, maar ook de omliggende regio's. Het terrein heeft twee kleine insteekhavens, welke door de pleziervaart worden gebruikt. Ondanks dat er een spoorlijn langs het bedrijventerrein ligt zijn de percelen niet bereikbaar via rails.

2.9.4 Leegstand

Het bedrijventerrein bevindt zich in levenscyclus fase drie (Stec Groep, 2009). Een belangrijk onderdeel van de problematiek op het bedrijventerrein is de leegstand. Dit heeft te maken met bodemvervuiling op de leegstaande terreinen. Twintig procent van de terreinen staat leeg en bovendien staan op meer dan de helft van deze terreinen ook bedrijfsgebouwen die structureel leeg staan (Stec Groep, 2009). De gemeente heeft een beperkte grondpositie op het terrein, circa 4 hectare van de uitgeefbare grond.

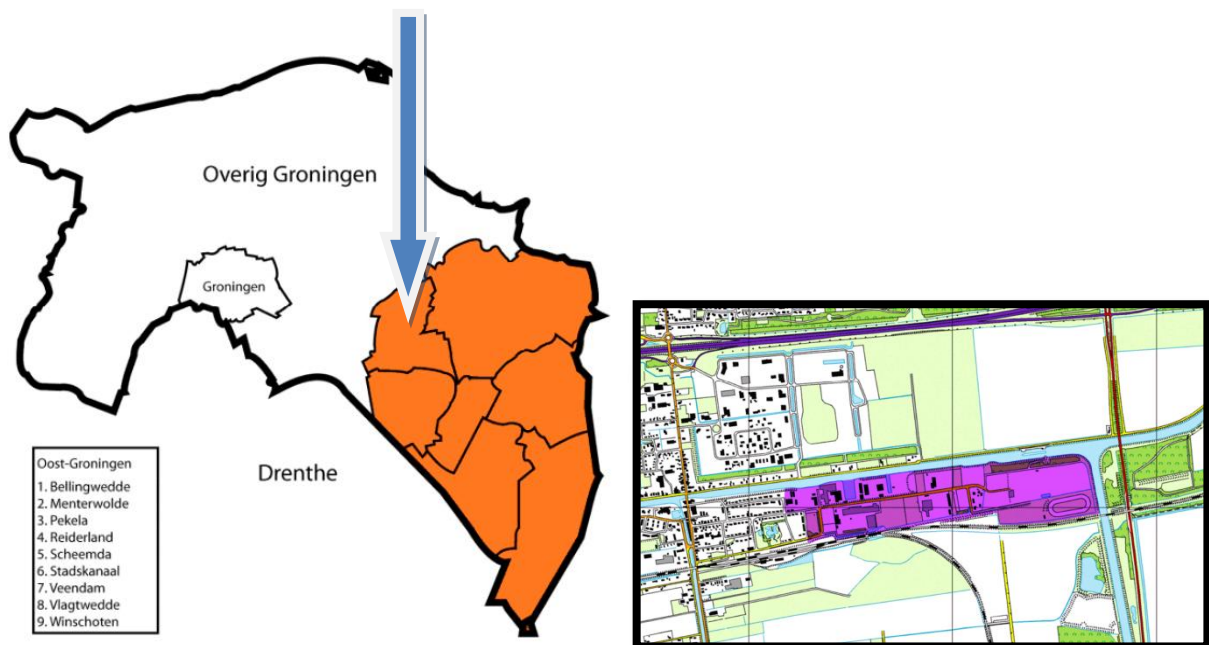
2.9.5 Prijsstelling

In de gemeente Menterwolde liggen de huurprijzen en de grondprijzen per vierkante meter gemiddeld hoger dan in de regio. De grondprijs ligt tussen de 30 en 50 euro, de huurprijs tussen 55 en 60 euro.

2.9.6 Herstructureringsopgave

De gemeente Menterwolde wil op termijn de overgang tussen de bestemming wonen en bedrijventerrein verbeteren. Het meest westelijke gedeelte zal op termijn opnieuw bestemd worden voor wonen-werken. Dit zal gepaard moeten gaan met enkele bedrijfsverplaatsingen. Ingrepen zullen verder inhouden dat het zwaar verouderde terrein (Stec Groep, 2009) een moderne uitstraling krijgt met voorzieningen als glasvezelaansluitingen en een verbeterde ontsluiting via de weg. Het terrein is nu op elk aspect verouderd, namelijk technisch, economisch, ruimtelijk en maatschappelijk (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). Tien hectare komt in aanmerking voor een zware facelift, de rest van de verouderde terreinen wordt geherstructureerd. Hierbij komt het terrein in aanmerking voor rijksmiddelen (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). De investeringen voor de herstructurering worden geschat op omennabij negen miljoen euro.

Het ministerie van I&M heeft het bedrijventerrein aangemerkt als een pilot-project voor verzakelijking onder de noemer 'Verzakelijkingkansen Oost-Groningen'. Doel van dit project is het uitwerken van een stappenplan gericht op een integrale publiek-private aanpak voor het tegengaan van de verpaupering van bedrijventerreinen (Ministerie van I&M, 2011).



Figuur 12: De locatie omvang van het bedrijventerrein Industrieweg in Zuidbroek

2.10 Gezamenlijke kenmerken

Nu zowel de bestuurlijke realiteit, de regionale kenmerken als de vier bedrijventerreinen in kaart zijn gebracht, wordt gekeken welke kenmerken deze terreinen hebben en welke soortgelijke problemen er spelen. Dit wordt gedaan om te voorkomen dat de onderzochte oplossingen te specifiek op een bepaald terrein zijn gericht en niet op andere terreinen kunnen worden ingezet.

Kenmerkend voor alle vier beschreven terreinen is de grote investering die benodigd is om de herstructurering te realiseren. In alle gevallen kan met heruitgifte van de grond slechts een fractie van het geld terugverdiend worden. Daarbij wordt voor de heruitgifte al met hogere grondprijzen per vierkante meter gerekend dan op dit moment gebruikelijk is voor de regio (Stec Groep, 2009).

Het ontbreken van beleid op parkniveau is een tweede probleem en van toepassing op alle vier beschreven terreinen. De helft van de bedrijventerreinen is gecategoriseerd als een levenscyclus fase drie locatie, de andere helft als eind fase twee. Bij goed beleid van een bestuur, vertegenwoordigd door private en publieke partijen, zou zijn voorkomen dat de bedrijventerreinen zodanig vervielen dat dit ten koste is gegaan van de vastgoedwaarde, de uitstraling en de reputatie van het bedrijventerrein (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). Naast deze nadelige effecten is in de huidige situatie bovendien een fors grotere investering benodigd dan wanneer tijdig in was gegrepen (Stec Groep, 2009). Wanneer sprake was geweest van onderlinge samenwerking tussen ondernemers dan had de situatie zich in beperktere mate voorgedaan.

Het gebrek aan onderlinge samenwerking is te verklaren door het derde probleem die de geïnventariseerde terreinen verbindt, namelijk sprinkhanengedrag. Dit fenomeen wordt beschreven in het rapport van STOGO (2007). Op een deel van de verpauperde terreinen is het een komen en gaan van ondernemingen. Zij vestigen zich in verouderde panden, doen minimale investeringen en gebruiken het pand zolang de gebouwen nog voldoen aan de minimale eisen van de ondernemer. Deze ondernemers worden ook wel freeriders genoemd. Op het moment dat grote investeringen op hun vestigingslocatie noodzakelijk worden geacht vertrekt de ondernemer en zal hij op zoek gaan naar een nieuwe locatie (Louw et al., 2009). Voor deze ondernemer is deze manier van omgang met vastgoed goedkoper dan investeren in het bestaande bedrijvengebouw. Dit komt veel voor op de verpauperde bedrijventerreinen in Oost-Groningen (Stec Groep, 2009). De kwaliteit van de bedrijfspanden en terreinen blijft hierdoor in een neerwaartse spiraal hangen (Gordijn et al., 2007).

Overige kenmerken van de terreinen zijn structurele leegstand van zowel bedrijfsgebouwen als gehele percelen, lage grondprijzen en het relatief grote percentage vervuilde locaties op de bedrijventerreinen.

De meeste van de genoemde kenmerken komen voort uit een afwezigheid van goed beleid op bedrijventerreinen (THB, 2008). Om ondernemers te verleiden om weer te gaan investeren in bedrijventerreinen zal een doortastend beleid geformuleerd moeten worden. Hierin moet perspectief worden geboden voor het oplossen van de belangrijkste problemen bij bedrijventerreinen in Oost-Groningen. Deze problemen zijn geldgebrek, beleid op parkniveau en sprinkhanengedrag. Voor het beheersen dan wel oplossen van deze problemen is een breed instrumentarium beschikbaar (Olden, 2010) (THB, 2008) (Louw et al., 2009) (Bureau Louter, 2013). Echter, deze oplossingen moeten passen in de context van de regio Oost-Groningen (Stec Groep en regio Oost-Groningen, 2012).

2.11 Samenvatting

In dit hoofdstuk is het karakter van de te onderzoeken bedrijventerreinen uiteengezet. De begrippen die het type veroudering, de levensfase en de mogelijke maatregelen beschrijven zijn toegelicht. Ook de regionale context in ruimtelijke en sociaaleconomische zin is toegelicht. Nationaal gezien ligt de regio decentraal maar vanuit internationaal perspectief ligt het gunstig op de transportroute tussen de Randstad en Noord- en Oost-Europa. Hierbij is duidelijk geworden dat Oost-Groningen een regio is met een reeks kenmerken als krimp, ontgroening, vergrijzing, laag opleidingsniveau en hoge werkloosheid. De afhankelijkheid van bedrijventerreinen voor werkgelegenheid is bovendien groter dan in de rest van Nederland. Verder is er op bestuurlijk niveau sprake van een decentrale overheid die te maken heeft met power dispersal en een toenemend takenpakket. Om hier mee om te kunnen gaan is Oost-Groningen gebaat bij hybride oplossingen uitgaande van samenwerking tussen markt en overheid. De problematiek op de vier bedrijventerreinen is onderzocht en op basis hiervan is een aantal regio-eigen problemen met betrekking tot bedrijventerreinen in Oost-Groningen geïnventariseerd. De belangrijkste gezamenlijke kenmerken zijn geldgebrek, beleid op parkniveau en sprinkhanengedrag.

3 Barrières voor investeringen

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is geanalyseerd welke problemen er op de onderzochte bedrijventerreinen bestaan. In dit hoofdstuk wordt nader stilgestaan bij de oorzaken en de achtergronden van deze problemen. Om dit te onderzoeken is een enquête afgenomen bij de diverse partijen die betrokken zijn bij de exploitatie van de bedrijventerreinen. De enquête heeft een vervolg gehad in de vorm van een rondetafelgesprek met de geënquêteerden waarbij dieper op de geconstateerde problemen is ingegaan. In de komende paragrafen wordt allereerst de onderzoeksmethodiek toegelicht. De resultaten van de dataverzameling worden vervolgens samengevat en daarna geanalyseerd in een aparte paragraaf. Aan het einde van dit hoofdstuk ontstaat een beter beeld van welke problemen er spelen en welke oorzaken hiervoor zijn aan te wijzen. Met deze informatie als uitgangspunt wordt in het volgende hoofdstuk onderzocht welke oplossingen toepasbaar en reëel zijn.

3.2 Onderzoeksmethode

Het doel van dit hoofdstuk is om te achterhalen wat de oorzaken van de geconstateerde problemen zijn en welke factoren ten grondslag liggen aan het uitblijven van oplossingen. Om deze oorzaken in kaart te brengen, is gekozen voor het houden van een enquête en het voeren van een rondetafelgesprek. Deze gangbare gecombineerde methode (Flowerdew & Martin, 2005) wordt ingezet om meerdere redenen. Deze worden in de komende alinea's toegelicht.

Op basis van de inventarisatie in het vorige hoofdstuk en het doornemen van diverse rapporten over de problematiek en visies van bedrijventerreinen in Oost-Groningen, is de benodigde basiskennis verzameld voor het invulling geven aan het onderzoekproces. Allereerst is er voor gekozen om aan de hand van een enquête de meest veelvoorkomende problemen op bedrijventerreinen voor te leggen aan de betrokken partijen. Deze partijen zijn de ondernemers, de beleggers/investeerders en de regionale overheden. Het doel van de enquête is het blootleggen van de overtuiging en de mening van de deelnemers. Er is voor gekozen om de deelnemers de enquête anoniem in te laten vullen. Zo neemt de kans op sociaal wenselijke antwoorden af (Flowerdew & Martin, 2005). Bovendien kan zo elke deelnemer zijn eigen mening geven over de gevraagde onderwerpen. In de enquête worden vragen gesteld over de regio Oost-Groningen in het algemeen en de vier geïnterviewde bedrijventerreinen uit hoofdstuk twee. De deelnemers zijn op de hoogte van de problematiek op ten minste één van de bedrijventerreinen. De vraagstelling is zodanig opgezet dat het een analytische enquête betreft (Flowerdew & Martin, 2005). Er is bij deze vragen gebruik gemaakt van een meerkeuze model. Van de benaderde elf deelnemers hebben er negen meegedaan aan de enquête. De enquête levert kwantitatieve data op voor een latere analyse.

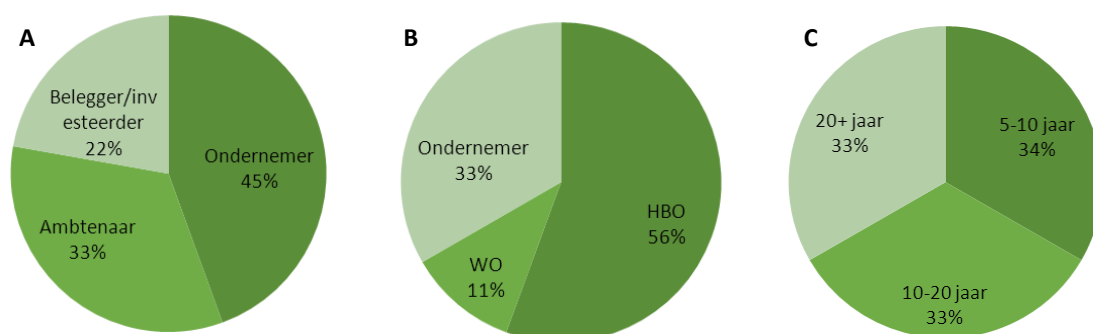
Om de analyse van de enquête beter te kunnen interpreteren is aan de deelnemers gevraagd deel te nemen aan een focus groep sessie. Deze sessie wordt in de rest van het onderzoek het rondetafelgesprek genoemd. Het rondetafelgesprek heeft als doel om meer achtergrondinformatie (kwalitatieve data) te verzamelen over de resultaten van de enquête.

Tijdens het rondetafelgesprek worden de resultaten per vraag kort behandeld om zo bij de deelnemers een discussie uit te lokken. Deze interactie geeft inzicht in de complexe problemen omtrent de revitalisatie van bedrijventerreinen vanuit de dagelijkse praktijk van de deelnemers (Flowerdew & Martin, 2005). Ook kan er op de vraagstelling gereageerd worden, waaruit moet blijken in hoeverre de vragen begrepen zijn door de deelnemers. Aan het rondetafelgesprek hebben vijf van de negen deelnemers van de enquête deelgenomen. Het resultaat van deze onderzoeksmethode is kwalitatieve data waarmee duidelijk wordt wat de redenen zijn voor de gekozen antwoorden. Aan de hand van de resultaten van zowel deze methode als de enquête kan vervolgens de analyse uitgevoerd worden.

De antwoorden die gegeven konden worden op de enquêtevragen zijn tot stand gekomen op basis van vaak genoemde problemen uit een breed scala aan studies en rapporten over de revitaliseringsopgave in de regio Oost-Groningen. Gelijksoortige factoren op basis van deze inventarisatie zijn samengevoegd tot een enkele antwoordmogelijkheid. Dit overzicht van rapporten en studies is terug te vinden in bijlage A. Tot slot wordt voor de enquêtevragen en de onderwerpen die tijdens het rondetafelgesprek aan de orde zijn geweest verwezen naar bijlage B (enquêtevragen), bijlage C (resultaten enquête) en bijlage D (notulen rondetafelgesprek).

3.3 Achtergrond deelnemers

De deelnemers aan de enquête en het rondetafelgesprek zijn afkomstig uit de sectoren ondernemers, beleggers/investeerders en overheid. De ondernemers zijn gevestigd op de bedrijventerreinen en hebben zo dagelijks met de geconstateerde problemen te maken. De overheid wordt vertegenwoordigd door ambtenaren van de gemeenten waarin de terreinen liggen en/of van het overkoepelende orgaan Oostboog Bedrijvenlocaties dat bedrijventerreinen beheert in de gemeente Veendam en Oude Pekela, en de provincie. De beleggers/investeerders worden vertegenwoordigd door medewerkers van banken uit de regio die actief zijn op het gebied van de financiering van bedrijfshuisvesting. Samen vertegenwoordigen zij het financieel/ruimtelijke kader waarbinnen in dit onderzoek naar aanleidingen en oplossingen voor het probleem rondom de revitalisatie van vervallen terreinen wordt gezocht.



Figuur 13: Van links naar rechts (A) de achtergrond, (B) het opleidingsniveau en (C) het aantal jaren relevante ervaring van de ondervraagden.²

² Het aantal deelnemers aan de enquête is negen, 11% komt overeen met één deelnemer.

In figuur 13A is te zien dat er een relatief groot percentage ondernemers is benaderd voor de enquête. Dit is gedaan zodat elk bedrijventerrein vertegenwoordigd wordt door minstens één ondernemer. Dit omdat zij een grote variatie aan problemen tegenkomen afhankelijk van hun vestigingslocatie, sector en omvang. Daarentegen wordt vermoed dat beleggers over het algemeen dezelfde mening vertegenwoordigen,³ waardoor van deze sector minder vertegenwoordigers zijn benaderd voor de enquête. Het percentage deelnemende ambtenaren valt wel binnen de gewenste verdeling. Bij de beleggers en de overheid is gevraagd naar het opleidingsniveau (figuur 13B). Dat het gemiddelde niveau relatief hoog ligt kan verklaard worden doordat de benaderde deelnemers vrijwel allemaal een leidinggevende functie bekleden. Tot slot is met betrekking tot het aantal jaren relevante werkervaring geprobeerd om een gelijke spreiding te creëren zodat zowel ervaring en de ‘frisse blik’ een rol spelen. Zoals in figuur 13C te zien is dit gelukt.

3.4 Resultaten enquête

In figuur 14, 15 en 16 zijn de resultaten van de enquête weergegeven.⁴ Deze resultaten zijn gegroepeerd op basis van de drie hoofdvragen van de enquête. Ook zijn de antwoorden gespecificeerd per onderzocht terrein en de regio Oost-Groningen.

Wat zijn de grootste problemen die spelen op bedrijventerreinen	TOT	OOST-G	AA STR	INDU V	MEIHU	INDU Z
De uiterlijke aantrekkelijkheid	20%	18%	20%	21%	19%	20%
De leegstand	19%	27%	20%	11%	10%	20%
De bereikbaarheid	10%	3%	8%	-	14%	24%
De ontwikkeling van vastgoedwaarde	10%	12%	8%	16%	10%	4%
De reputatie van het bedrijventerrein	10%	6%	12%	16%	10%	8%
Het gebrek aan investeringen in eigen vastgoed	10%	12%	12%	11%	5%	8%
Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering	7%	6%	4%	16%	10%	4%
De maximaal toegestane activiteiten	6%	6%	4%	5%	14%	-
Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes	5%	6%	4%	-	5%	8%
De ontwikkeling van de grondprijzen	4%	3%	4%	5%	5%	4%
De roulatiesnelheid van bedrijven	1%	-	4%	-	-	-

Figuur 14: De resultaten voor de eerste hoofdvraag van de enquête.⁵

Met betrekking tot de eerste hoofdvraag (figuur 14) valt op dat de spreiding van de antwoorden bij de problemen uiterlijke aantrekkelijkheid, het gebrek aan investeringen (door ondernemers en in gedeelde ruimtes) en de ontwikkeling van de grondprijzen minimaal is. Dit houdt in dat deze problemen volgens de geënquêteerden op alle terreinen in ongeveer een gelijke mate een rol spelen. De leegstand en de bereikbaarheid spelen volgens de resultaten op bijvoorbeeld de Industrieweg in Zuidbroek een veel grotere rol dan op de Industrieweg in Veendam. Hetzelfde geldt voor de vervuilde grond en de noodzaak tot saneren. Terwijl dit probleem op enkele terreinen (Industrieweg Zuidbroek en AA Stroom

³ Onderling verschilt het financieringsbeleid van banken niet veel

⁴ Voor de benaming van de bedrijventerreinen, de regio en het gemiddelde van het totaal zijn afkortingen gebruikt. TOT = de gemiddelde score van de antwoorden van alle deelgebieden, OOST-G = Oost-Groningen, AA STR = AA Stroom Oude Pekela, INDU V = Industrieweg Veendam, MEIHU = Meihuizenweg Wildervank en INDU Z = Industrieweg Zuidbroek

⁵ De deelnemers (n=9) mochten bij deze vraag drie antwoorden geven, één antwoord is ongeveer 4%, door afronding kan de som van de antwoorden meer of minder dan 100% zijn.

Oude Pekela) nauwelijks speelt, is het bij andere terreinen (Industrieweg Veendam) wel een probleem van aanzienlijke omvang. Concluderend kan gezegd worden problemen zoals de grondprijzen, de aantrekkelijkheid en het gebrek aan investeringen zijn op alle terreinen in ongeveer gelijke mate spelen. De andere problemen spelen op bepaalde terreinen een veel grotere rol dan op andere.

Wat weerhoudt ondernemers er om te gaan investeren	TOT	OOST-G	AA STR	INDU V	MEIHU	INDU Z
De uiterlijke aantrekkelijkheid	19%	17%	21%	20%	17%	20%
De ontwikkeling van vastgoedwaarde	16%	28%	16%	13%	6%	15%
De bereikbaarheid	14%	6%	16%	7%	17%	25%
De toegestane activiteiten	10%	11%	11%	7%	11%	10%
De terugverdienperiode van investeringen	10%	11%	11%	13%	11%	5%
Het financieren van de saneringsopgave	8%	11%	5%	13%	6%	5%
Sprinkhanengedrag/freeriding	7%	11%	5%	7%	6%	5%
De beperkte uitbreidingsmogelijkheden	7%	6%	5%	-	17%	5%
De mate van samenwerking tussen ondernemers	6%	-	5%	13%	6%	5%
De ontwikkeling van de grondprijzen	4%	-	5%	7%	6%	5%

Figuur 15: De resultaten voor de tweede hoofdvraag van de enquête.⁶

Bij de eerste hoofdvraag is geconstateerd dat het gebrek aan investeringen een rol speelt bij alle terreinen. De tweede hoofdvraag gaat dieper in op dit probleem en onderzoekt welke oorzaken de geënquêteerden voor dit probleem aanwijzen. Ook hier (figuur 15) valt op dat de uiterlijke aantrekkelijkheid een stabiele factor is die op alle bedrijventerreinen in ongeveer gelijke mate een rol speelt. De ontwikkeling van de grondprijzen speelde bij de vorige hoofdvraag een beperkte rol en dat is ook bij deze hoofdvraag het geval. De problematiek speelt bij vrijwel alle terreinen een beperkte rol. Wel is opvallend dat de ontwikkeling van de vastgoedwaarde als een zeer uiteenlopende reden wordt opgegeven. Terwijl dit probleem bij het ene terrein nauwelijks een rol speelt (Meihuizenweg Wildervank, 6%) is de vastgoedwaarde bij andere terreinen (Oost-Groningen 28%) van een veel grotere betekenis. Dit is opvallend omdat bij hoofdvraag één is aangegeven dat de ontwikkeling van de vastgoedwaarde een minder groot probleem is dan bij hoofdvraag twee. Blijkbaar is met name voor de ondernemers zelf de ontwikkeling van de vastgoedwaarde een factor die hen weerhoudt om in het vastgoed te investeren. Hetzelfde geldt voor de toegestane activiteiten. Dit probleem is bij hoofdvraag één door 6% van de partijen genoemd, terwijl ditzelfde probleem door 10% van de geënquêteerden wordt opgegeven als een van de redenen waarom ondernemers niet investeren. Ook hier lijken de toegestane activiteiten voor de ondernemers een grote rol te spelen. Tot slot valt op dat de uitbreidingsmogelijkheden op het terrein een grote spreiding laten zien (Meihuizenweg Wildervank 17%; Industrieweg Veendam 0%). Als de resultaten van de eerste en de tweede hoofdvraag gezamenlijk bekeken worden dan is de uiterlijke aantrekkelijkheid een probleem dat op alle terreinen een grote rol speelt. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de vastgoedwaarde al is hier de spreiding per terrein groter.

⁶ De deelnemers (n=9) mochten deze vraag twee antwoorden geven, één antwoord is ongeveer 5%, door afronding kan de som van de antwoorden meer of minder dan 100% zijn.

Wat is de belangrijkste reden van deze problemen	TOT	OOST-G	AA STR	INDU V	MEIHU	INDU Z
De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio	58%	44%	83%	60%	60%	50%
Het gebrek aan durf/visie/innovatie bij regionale partners	16%	22%	-	20%	-	33%
Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer	10%	-	17%	20%	20%	-
De starheid van bestemmingsplannen	6%	11%	-	-	20%	-
De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek	6%	11%	-	-	-	17%
Gebrek aan belang van ondernemers in gebiedsondernemen	3%	11%	-	-	-	-
Het aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze	-	-	-	-	-	-
Het gebrek aan innovatieve financiële constructies	-	-	-	-	-	-
De beperkte faciliterende rol van overheden	-	-	-	-	-	-

Figuur 16: De resultaten voor de derde hoofdvraag van de enquête.⁷

Met de derde hoofdvraag wordt een verklaring gezocht voor wat in de eerste en tweede hoofdvraag geconstateerd werd. De problemen zijn volgens een meerderheid van de geënquêteerde partijen te verklaren door de ongunstige macro-economische kenmerken van de regio (figuur 16). Als naar de andere oorzaken wordt gekeken dan valt op dat de verschillen per bedrijventerrein aanzienlijk zijn. Het gebrek aan vertrouwen in de ondernemer is daarbij een probleem dat specifiek op individuele bedrijventerreinen voorkomt (AA Stroom Oude Pekela, Industrieweg Veendam en Meihuizenweg Wildervank) terwijl het in regionaal perspectief door geen van de ondervraagden wordt benoemd (Oost-Groningen). Wanneer het probleem niet bij de ondernemer te vinden is dan wordt verwezen naar de regionale partners, met uitzondering van Industrieweg Veendam. Opmerkelijk is dat problemen met investeringen niet nadrukkelijk terug komen in de resultaten zoals het gebrek aan innovatieve financiële constructies (0%) en in minder nadrukkelijke mate bij het verdelen van risico's (6%).

3.5 Resultaten rondetafelgesprek

De resultaten van het rondetafelgesprek zijn ten opzichte van de resultaten van de enquête bevestigend van aard. Tijdens het gesprek zijn de hoofdvragen van de enquête besproken. Hieruit kwamen een aantal uitvoerig behandelde punten naar voren welke hieronder toegelicht worden. Het aantal deelnemers van het rondetafelgesprek was zes. Een verslag van dit gesprek en de achtergrond van de deelnemers is te vinden in bijlage D.

Het grootste probleem is het vervallen van de terreinen. De deelnemers benoemen dat de overheid de aankoop veelal wel kan realiseren vanwege de lage grondprijzen en vastgoedwaarde, maar dat de bedrijventerreinen grote investeringen vergen om bodemsanering dan wel renovatie te realiseren. Bovendien komt volgens de deelnemers de schaal (perceelgrootte) en locatie van deze complexen niet overeen met de wensen van bedrijven die zoeken naar een vestigingslocatie. De oude bedrijventerreinen liggen aan de bewoonde omgeving waardoor er milieubeperkingen gelden op deze terreinen, tenzij de milieuvergunning van de vorige gebruiker overgenomen kan worden. Uit het gesprek wordt duidelijk dat bestaande milieuvergunningen van bedrijvenlocaties worden verlengd door de lokale overheid ondanks de afwijkingen ten opzichte van geldende milieuwetgeving. Dit wordt gedaan om de continuïteit van bedrijfsactiviteiten te garanderen en zo

⁷ De deelnemers (n=9) mochten deze vraag één antwoord geven, één antwoord is ongeveer 11%, door afronding kan de som van de antwoorden meer of minder dan 100% zijn.

werkgelegenheid te behouden voor de regio. Bij een faillissement of een verkoop van dergelijke terreinen blijft de milieuvergunning vaak ook van toepassing op het terrein voor de nieuwe eigenaar. Dit is aan de Industrieweg in Veendam gaande met de vestiging van een biovergister aan de rand van een woonwijk. Hier zou een transformatie naar woongebied of detailhandel wenselijker zijn, maar dit is in een dergelijk gebied vanwege de macro-economische kenmerken van de regio niet haalbaar, aldus de deelnemers van het gesprek. De praktijk zoals die nu plaats vindt in Veendam is niet per se wenselijk maar biedt wel een toekomst voor een grootschalig leegstaand complex en daarmee het hele bedrijventerrein. Volgens de deelnemers aan het rondetafelgesprek hebben gemeenten met het bestemmingsplan een belangrijk instrument in handen voor de revitalisatie van bedrijventerreinen.

Een tweede probleem is de beperkte samenwerking op bedrijventerreinen. In de regio Oost-Groningen werken ondernemers vrijwel niet samen om de kwaliteit van uitstraling van hun eigen terreinen en de gedeelde ruimtes te beheren. Deze resultaten komen niet duidelijk terug in de enquête (6%, zie figuur 15) maar het is volgens de deelnemers aan het rondetafelgesprek wel een belangrijke reden voor de beoordeling van onder andere de uiterlijke aantrekkelijkheid (20%, figuur 14; 19%, figuur 15).

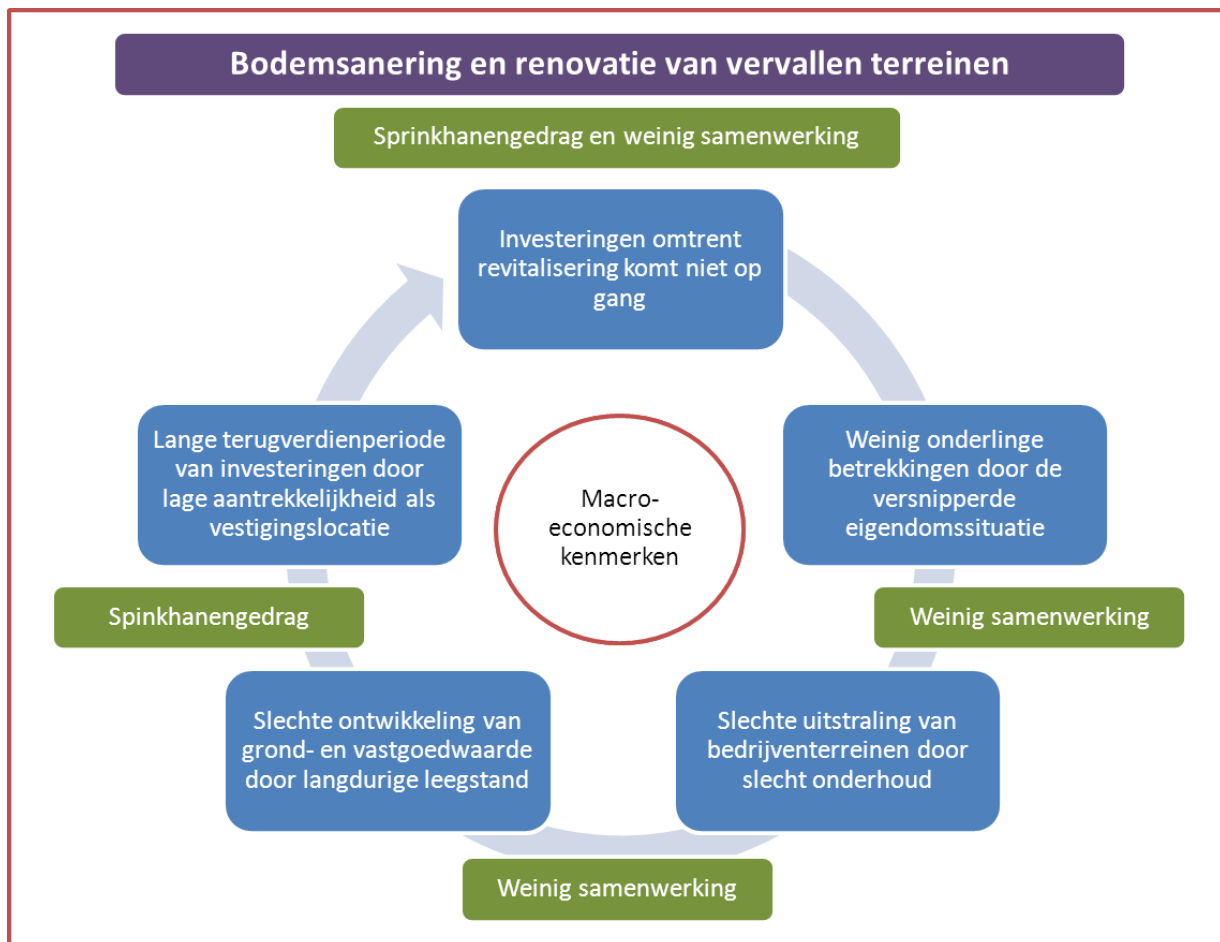
3.6 Analyse van de enquête en het rondetafelgesprek

Om te kunnen achterhalen wat de oorzaken zijn van de geconstateerde problemen en welke factoren ten grondslag liggen aan het uitblijven van oplossingen wordt eerst gekeken welke causale verbanden er gevonden kunnen worden in de gegeven antwoorden op de enquête. Wat duidelijk wordt is dat investeringen voor revitalisering niet op gang komt in Oost-Groningen, de situatie verkeert in een impasse. Deze impasse rondom investeringen op vervallen bedrijventerreinen heeft een veelzijdig karakter (figuur 14, 15 en 16). Hangen de belangrijkste factoren van de impasse samen met de vervallen terreinen (uiterlijke aantrekkelijkheid 19%, ontwikkeling van vastgoedwaarde 16%, figuur 15) of komen zij voort uit een onderliggende oorzaak? Om inzicht te verkrijgen in de aard van het probleem wordt een verklarend perspectief op de problematiek vastgesteld. Hierin worden verbanden tussen de gekozen antwoorden in de enquête inzichtelijk.

Uit de enquête blijkt in figuur 16 dat een meerderheid van de deelnemers de macro-economische kenmerken van de regio als onderliggende reden voor de impasse benoemen. De regionale problematiek is een reëel probleem, maar de keerzijde van deze benadering om de impasse te doorbreken is dat het geen oplossingen biedt. Er zijn maatregelen te bedenken waarmee de macro-economische kenmerken van een regio verbeterd kunnen worden, maar deze vallen buiten de reikwijdte van dit onderzoek. Een interpretatie van de data vanuit de omgang met betrokken partijen, zijnde de ondernemers, de beleggers/investeerdere en de overheid, biedt meer mogelijkheden voor het vinden van een oplossing voor de vastgestelde problematiek.

In deze interpretatie van de verzamelde resultaten staan de problemen 'weinig samenwerking' en 'sprinkhanengedrag' aan de basis van de basis van de impasse. De interpretatie is gebaseerd op de data van de enquête en het rondetafelgesprek zoals beschreven in de voorgaande paragrafen. De investeringen komen niet op gang vanwege

een versnipperde eigendomssituatie dat leidt tot een passieve houding in het aangaan van actieve betrekkingen tussen de ondernemers en de overheid. Dit leidt tot weinig activiteit en investeringen in het onderhoud van de bedrijventerreinen (Louw et al., 2009), wat op termijn leidt tot een slechte uitstraling van het bedrijventerrein op het vlak van onderhoud (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). Samenwerking tussen overheid en ondernemers blijft ook in deze situatie uit. Dit heeft als gevolg dat de leegstand van panden vaak langdurig is (STOGO, 2007). Dit resulteert in een slechte ontwikkeling van grondprijzen en vastgoedwaardes (Stec Groep en regio Oost-Groningen, 2012). Sprinkhanengedrag neemt in een dergelijke situatie toe. Deze kenmerken en activiteiten werken door op de reputatie en de aantrekkelijkheid van de omgeving als vestigingslocatie (Olden, 2010) en zullen er voor zorgen dat investeringen in vervallen terreinen en gedeelde ruimtes een lange terugverdienperiode hebben (Stec Groep en Provincie Groningen, 2010). Uiteindelijk is dit een goede basis voor het in stand houden van de impasse, zoals schematisch weergegeven in figuur 17. Samenvattend legt dit perspectief verband tussen de lage mate van samenwerking (tussen de overheid en de ondernemers) en het uitblijven van investeringen bij vervallen bedrijventerreinen gedurende een proces van verval. De macro-economische kenmerken van de regio zijn een constant aanwezige factor die het uitblijven van investeringen aanhoudend beïnvloed (figuur 17). Dit is weergegeven aan de hand van een rode omlijning van het figuur.



Figuur 17: De interpretatie van de data benaderd vanuit de beperkte mate van samenwerking tussen ondernemer en overheid, en het gedrag van freeriders.

De resultaten van de enquête dienen eerst nader geanalyseerd te worden voordat kan worden geconcludeerd of de benadering ook hier op gaat. Een interpretatie van de uitkomsten is op vele manieren te beschrijven. Hier wordt een categorisering gemaakt in antwoorden (kenmerken) per hoofdvraag welke met kleur worden aangegeven in de figuren 18, 19 en 20. Deze kleuren refereren aan de kleuren toegepast in de schematische weergave van de data-interpretatie in figuur 17. Deze categorisering is een versimpelde weergave van een complexe realiteit maar volstaat in het geval van deze analyse. Hiermee wordt beoogd een denkrichting te verklaren. Antwoorden die direct duiden op (het uitblijven van) activiteiten tussen ondernemers of met de overheid zijn groen gekleurd, dit zijn antwoorden die de kern van de interpretatie omschrijven en de impasse kan doorbreken. Indirecte antwoorden (blauw) zijn onderdeel van de cyclus die doorbroken moet worden. Ook zijn er antwoorden die geen deel uit maken van de interpretatie, of die betrekking hebben op de regionale macro-economische kenmerken (rood). Ten slotte komt ook de sanering van bedrijventerreinen terug in de antwoorden van de enquêtevragen. Deze categorie is paars weergegeven en zal buiten beschouwing worden gelaten omdat de realisatie hiervan doel is van het onderzoek en dus geen onderdeel van de interpretatie. Per tabel wordt de kleurkeuze voor antwoorden onderbouwd, gevolgd door een korte analyse.

Wat zijn de grootste problemen die spelen op bedrijventerreinen	TOT	OOST-G	AA STR	INDU V	MEIHU	INDU Z
De uiterlijke aantrekkelijkheid	20%	18%	20%	21%	19%	20%
De leegstand	19%	27%	20%	11%	10%	20%
De bereikbaarheid	10%	3%	8%	-	14%	24%
De ontwikkeling van vastgoedwaarde	10%	12%	8%	16%	10%	4%
De reputatie van het bedrijventerrein	10%	6%	12%	16%	10%	8%
Het gebrek aan investeringen in eigen vastgoed	10%	12%	12%	11%	5%	8%
Vervuilde grond en de noodzaak tot sanering	7%	6%	4%	16%	10%	4%
De maximaal toegestane activiteiten	6%	6%	4%	5%	14%	-
Het gebrek aan investeringen in de gedeelde ruimtes	5%	6%	4%	-	5%	8%
De ontwikkeling van de grondprijzen	4%	3%	4%	5%	5%	4%
De roulatiesnelheid van bedrijven	1%	-	4%	-	-	-

Figuur 18: De analyse van de eerste hoofdvraag van de enquête.⁸

De blauwe antwoorden in figuur 18 zijn onderdeel van de processen die zich afspelen in de interpretatie van de problematiek (figuur 17). Bereikbaarheid en de maximaal toegestane activiteiten zijn antwoorden die hier geen deel van uit maken. Het zijn lokale, ruimtelijke problemen. Het verbeteren van deze problemen valt buiten de directe aanleiding van het onderzoek. Het antwoord 'de roulatiesnelheid van bedrijven' refereert aan het gedrag van freeriders.

Wat opvalt aan de analyse in figuur 18 is dat een belangrijk probleem zoals bereikbaarheid 10% locatie-specifiek is. Bijna de helft van de antwoorden (48%) komt overeen met de problematiek die onderdeel uit maakt van de cyclus van passiviteit. Bijna een kwart (22%) van de gekozen antwoorden refereert naar investeringen in revitalisatie van bedrijventerreinen.

⁸ De deelnemers (n=9) mochten bij deze vraag drie antwoorden geven, één antwoord is ongeveer 4%, door afronding kan de som van de antwoorden meer of minder dan 100% zijn.

Wat weerhoudt ondernemers er om te gaan investeren	TOT	OOST-G	AA STR	INDU V	MEIHU	INDU Z
De uiterlijke aantrekkelijkheid	19%	17%	21%	20%	17%	20%
De ontwikkeling van vastgoedwaarde	16%	28%	16%	13%	6%	15%
De bereikbaarheid	14%	6%	16%	7%	17%	25%
De toegestane activiteiten	10%	11%	11%	7%	11%	10%
De terugverdienperiode van investeringen	10%	11%	11%	13%	11%	5%
Het financieren van de saneringsopgave	8%	11%	5%	13%	6%	5%
Sprinkhanengedrag/freeriding	7%	11%	5%	7%	6%	5%
De beperkte uitbreidingsmogelijkheden	7%	6%	5%	-	17%	5%
De mate van samenwerking tussen ondernemers	6%	-	5%	13%	6%	5%
De ontwikkeling van de grondprijzen	4%	-	5%	7%	6%	5%

Figuur 19: De analyse van de tweede hoofdvraag van de enquête.⁹

De toekenning van de kleuren komt ook in figuur 19 overeen met de processen zoals beschreven in figuur 17. De rode antwoordmogelijkheden komen niet terug in figuur 17. Dit zijn factoren die betrekking hebben op lokale en ruimtelijke problematiek.

De toekenning van de kleuren in figuur 19 levert een duidelijk beeld op van de diverse redenen waarom ondernemers niet investeren in vervallen terreinen. Nagenoeg de helft van de gegeven antwoorden (49%) komt overeen met de processen in de data-interpretatie. Locatie-specifieke motieven zijn ook nadrukkelijk vertegenwoordigd (31%) maar hebben betrekking tot milieuwetgeving en mobiliteitsopgaven. Sprinkhanengedrag en samenwerking tussen ondernemers zijn antwoorden die weinig gekozen worden (13%) aangaande redenen waarom ondernemers niet investeren. Dat komt omdat deze antwoorden geen directe aanleiding zijn voor ondernemers maar een afgeleide aanleiding. Dit wordt duidelijker in figuur 20.

Wat is de belangrijkste reden van deze problemen	TOT	OOST-G	AA STR	INDU V	MEIHU	INDU Z
De ongunstige macro-economische kenmerken van de regio	58%	44%	83%	60%	60%	50%
Het gebrek aan durf/visie/innovatie bij regionale partners	16%	22%	-	20%	-	33%
Een gebrek aan vertrouwen in de ondernemer	10%	-	17%	20%	20%	-
De starheid van bestemmingsplannen	6%	11%	-	-	20%	-
De risico's worden niet verdeeld tussen privaat en publiek	6%	11%	-	-	-	17%
Gebrek aan belang van ondernemers in gebiedsondernemen	3%	11%	-	-	-	-
Het aandeel van vastgoedkosten bij de vestigingskeuze	-	-	-	-	-	-
Het gebrek aan innovatieve financiële constructies	-	-	-	-	-	-
De beperkte faciliterende rol van overheden	-	-	-	-	-	-

Figuur 20: De analyse van de derde hoofdvraag van de enquête.¹⁰

In dit figuur zijn veel antwoorden groen gekleurd. Hier is voor gekozen omdat de antwoordmogelijkheden refereren aan de thema's 'weinig samenwerking' en 'sprinkhanengedrag'. Bij een enkele antwoordmogelijkheid is dit twijfelachtig, namelijk 'gebrek aan belang van ondernemers in gebiedsondernemen'. De motivatie om dit toch onder 'weinig samenwerking' te scharen, is omdat gebiedsondernemen een vorm van

⁹ De deelnemers (n=9) mochten deze vraag twee antwoorden geven, één antwoord is ongeveer 5%, door afronding kan de som van de antwoorden meer of minder dan 100% zijn.

¹⁰ De deelnemers (n=9) mochten deze vraag één antwoord geven, één antwoord is ongeveer 11%, door afronding kan de som van de antwoorden meer of minder dan 100% zijn.

parkmanagement is (DHV, 2011). Dit is een vorm van samenwerking tussen ondernemers (en de overheid).

De belangrijkste redenen voor de vastgestelde problemen op bedrijventerreinen zijn de macro-economische kenmerken. Andere gekozen antwoorden hebben bijna allemaal betrekking op het samenwerken tussen ondernemer en overheid of samenwerking tussen ondernemers onderling (35%). Bij het zoeken naar oplossingen voor problemen en het losmaken van investeringen op vervallen terreinen is het verbeteren van samenwerking en het beperken van sprinkhanengedrag als denkrichting bijna een gelijkwaardige benadering ten opzichte van het verbeteren van de macro-economische kenmerken. In de voorgaande tabellen (18 en 19) wordt de interpretatie van de data bevestigd door de mate van keuzes die in het model (figuur 17) terugkomen.

Deze analyse wordt bevestigd in de resultaten van het rondetafelgesprek. Meer gelijkwaardige verhoudingen in omgang met ondernemers wordt benoemd als één van de belangrijkste doelstellingen in de omgang met de problematiek op bedrijventerreinen. Een tweede conclusie van het rondetafelgesprek is de beperkte samenwerking tussen en met de ondernemers op vervallen bedrijventerreinen valt.

3.7 Raakvlakken met de inventarisatie

De resultaten van de enquête en het rondetafelgesprek komen sterk overeen met de inventarisatie in hoofdstuk 2. Deze kernpunten zijn de financieringsopgave voor revitalisering, het gebrek aan beleid op parkniveau en sprinkhanengedrag. Door in te zetten op verbetering van samenwerking tussen de diverse partijen is het mogelijk om specifieke instrumenten te benoemen waarmee de impasse rondom de revitalisatie van vervallen terreinen te doorbreken.

Zoals bij het bespreken van de resultaten van de enquête en de analyse van de enquête duidelijk is geworden verschillen de problemen per bedrijventerrein terwijl andere factoren constant zijn. Dit past binnen de inventarisatie van de verschillende bedrijventerreinen. Op bedrijventerrein AA Stroom in Oude Pekela wordt duidelijk dat er geïnvesteerd moet worden in de uitstraling van het bedrijventerrein. Daarbij is het vertrouwen in de ondernemer, dat hij hier daadwerkelijk mee aan de slag gaat, van belang. Bij de Industrieweg in Veendam is een rol weggelegd voor ondernemers onderling en bij regionale partijen. Verbeterde samenwerking en meer durf moeten perspectief bieden voor het collectief aanpakken van de grote saneringsopgave op dit bedrijventerrein. De locatie van bedrijventerrein Meihuizenweg aan de grens van de bewoonde omgeving zorgt voor problemen voor ondernemers om nog verder te kunnen uitbreiden (waarmee sanering bekostigd zou kunnen worden). Bij het bedrijventerrein Industrieweg in Zuidbroek wordt aan de hand van het rondetafelgesprek duidelijk dat de problemen van ruimtelijke aard dusdanig groot zijn dat een verbeterde samenwerking relatief weinig resultaat zal opleveren. De ontsluiting van het bedrijventerrein is slecht. Pas wanneer dit verholpen wordt kunnen volgens de betrokken partijen resultaten op andere vlakken worden geboekt die de gemeente en ondernemers voordeel oplevert.

De conclusie op basis van de analyse van kwantitatieve en kwalitatieve dataverzameling is dat er op het eerste gezicht veel fout lijkt te gaan op bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen. Naarmate er dieper op deze problematiek wordt doorggevraagd wordt echter duidelijk in de analyse dat er twee onderliggende oorzaken zijn. Dit zijn de ongunstige macro-economische kenmerken en de beperkte samenwerking tussen de betrokken partijen uit de geïnterviewde sectoren; ondernemers, beleggers/investeerders en overheid. In mindere mate komt ook sprinkhanengedrag terug in de analyse. De manier waarop deze kernoorzaken tot uiting komen verschilt per bedrijventerrein. Daarnaast zijn ook enkele constante afgeleiden. Dit zijn de slechte ontwikkeling van vastgoedwaarde, de lage grondprijzen en de slechte uiterlijke aantrekkelijkheid op bedrijventerreinen. Maatregelen die onderzocht worden zullen dus zowel rekening moeten houden met constante oorzaken als bedrijventerrein-specifieke oorzaken. Daarbij moet samenwerking tussen ondernemers en lokale overheden centraal staan.

3.8 Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn de oorzaken en achtergronden van de problemen onderzocht door vertegenwoordigers van de sectoren ondernemer, belegger/investeerder en overheid te benaderen voor een enquête en een rondetafelgesprek. De resultaten van de enquête en het rondetafelgesprek zijn besproken en geanalyseerd. Het is duidelijk geworden dat er op bedrijventerreinen problemen zijn die in dezelfde mate spelen, maar dat er ook grote onderlinge verschillen gelden. Uit de analyse van zowel de enquête als het rondetafelgesprek blijkt dat er twee onderliggende oorzaken voor de huidige impasse betreffende de revitalisatie van vervallen bedrijventerreinen gelden. Namelijk de slechte macro-economische kenmerken en de beperkte mate van samenwerking tussen de betrokken sectoren. De laatste oorzaak biedt perspectief voor relevante, reële oplossingen om de impasse omtrent de revitalisatie van bedrijventerreinen te doorbreken. Daarnaast is sprinkhanengedrag een factor dat in overweging genomen moet worden bij het benoemen van oplossingen.

4 Instrumenten voor samenwerking

4.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken is onderzocht wat de problemen op de bedrijventerreinen in Oost-Groningen zijn en wat de onderliggende oorzaken hiervan zijn. In dit hoofdstuk worden oplossingen (instrumenten) gezocht voor deze vastgestelde problemen. In de komende paragrafen wordt aan de hand van literatuurstudie en doelstellingen op basis van data-analyse een reeks hybride instrumenten onderzocht en beoordeeld. De mogelijkheden worden in aparte paragrafen toegelicht en zijn voorbeelden uit diverse sectoren in binnen- en buitenland. Aan het eind van dit hoofdstuk zal blijken welke instrumenten het meest kansrijk zijn om de problematiek omtrent de bedrijventerreinen in Oost-Groningen op te lossen. Deze resultaten zullen samen met resultaten uit eerdere hoofdstukken behandeld worden in het laatste hoofdstuk.

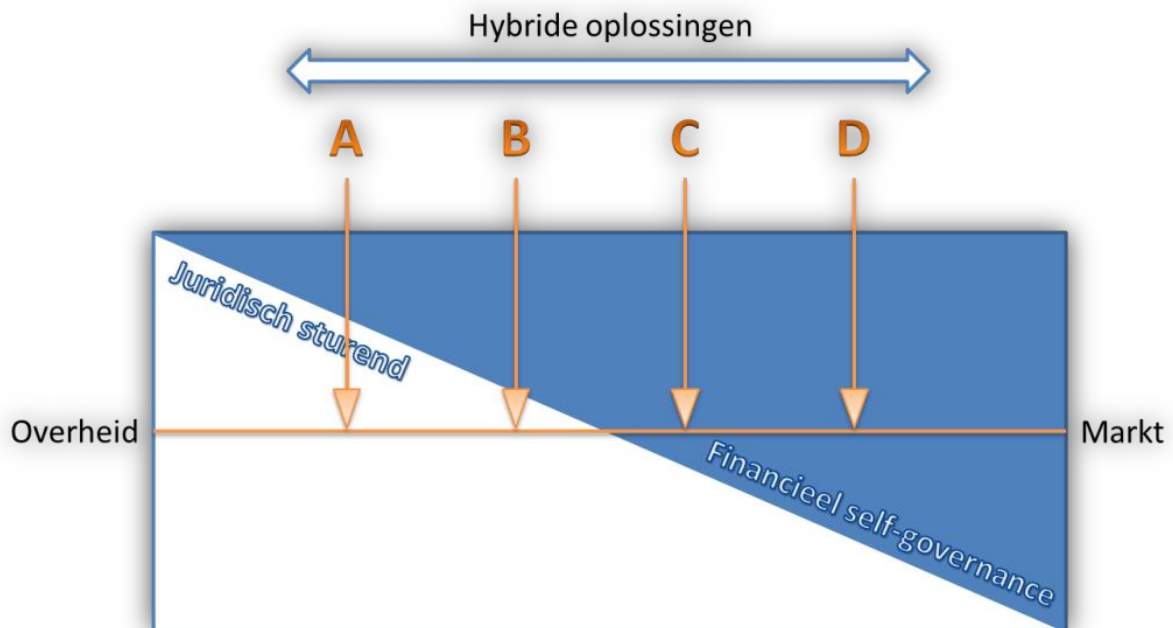
4.2 Type oplossingen

Eén van de conclusies van het vorige hoofdstuk is dat de beperkte mate van samenwerking het proces van revitalisatie van bedrijventerreinen belemmert. In hoofdstuk 2.5 is op basis van een literatuurstudie duidelijk geworden dat juist in oplossingen uitgaande van samenwerking tussen de overheid en de markt kansen liggen voor het wegnemen van barrières bij beleidsopgaven zoals de revitalisatie van bedrijventerreinen. Er bestaat in de governance-arena een grote hoeveelheid aan hybride oplossingen (Zuidema, 2014) welke mogelijkheden bieden voor een dergelijke samenwerking. Er is dus in alle gevallen een rol weggelegd voor zowel de markt als de overheid. In de context van het revitaliseren van bedrijventerreinen zal vanuit de overheid enige druk nodig blijven om de bereidwilligheid van marktpartijen af te dwingen. Eén van de redenen hiervoor is dat de revitaliseringsopgave voortvloeit uit overheidsbeleid. De aard van deze problematiek is niet zodanig dat met marktwerking alleen het probleem kan worden opgelost. Er bestaat een kans dat bij volledige marktwerking ongewenst gedrag zoals sprinkhanengedrag vat kan krijgen op de revitaliseringsaanpak. Ook zal de gemeente op intergemeentelijk niveau afstemming moeten waarborgen in het regio-breed aanpakken van de revitaliseringsopgave. Een rol die niet alleen van marktpartijen kan worden verwacht.

Om meer te kunnen bereiken zullen gemeenten dus in variabele mate moeten blijven participeren, maar zij zullen ook los moeten laten. Er valt mogelijk veel winst te behalen in het loslaten van betrokkenheid bij een revitaliseringsproces (Stec Groep en regio Oost-Groningen, 2012). De mate van participatie hangt af van de context van de revitaliseringsopgave. Dit is afhankelijk van factoren zoals grondeigendom, de aanwezigheid van bodemvervuiling of de milieubelastende activiteiten van een bedrijf. Het hangt ook af van het zelforganiserende vermogen van marktpartijen en in hoeverre de financiering gedragen kan worden door marktpartijen. Omdat er zich zo veel verschillende situaties voor kunnen doen op bedrijventerreinen is een mix van hybride instrumenten nodig. Deze zijn geplaatst op de lijn tussen overheid en markt, op enige afstand van de twee uitersten, zoals te zien is in figuur 21. De uitersten worden gekenmerkt door (vanuit de overheid) directe sturing zoals in het verleden gebruikelijk was (de Roo, 2004). Directe sturing is als benadering het tegenovergestelde van het bottom up principe. Die benadering is

zelfregulerend en gaat uit van een door de markt gestuurd proces, gebaseerd op neoliberale principes (Zuidema, 2014).

Daar waar de instrumenten in de uitersten van het spectrum coördinerend (top-down overheid) en zelfregulerend (bottom-up markt) van aard zijn (Martens, 2007), bevinden zich in het 'vage' tussengebied oplossingen welke coöperatief van opzet zijn, ook wel co-governance of soft governance genoemd (Lemos & Agrawal, 2006). De mate waarop de overheden invloed hebben en een bijdrage leveren aan het proces verschilt naarmate de juridisch sturende mogelijkheid binnen een instrument afneemt.



Figuur 21: Het spectrum waarin hybride oplossingen gevonden kunnen worden (eigen bewerking).

Met de term juridisch sturend wordt het belangrijkste instrument van de overheid bedoeld, namelijk de mogelijkheid om processen te sturen door kaders te stellen aan de benadering van revitalisering. De rol van de markt bij instrumenten waarbij de overheid sterk juridisch stuurt is marginaal. De overheid bepaalt de regels en de marktpartijen gaan enige risico's aan. Dit is het sterkst het geval bij de instrumenten die onder categorie A vallen in figuur 21. Hier is de mate van financiële self-governance laag. Dit betekent dat ondernemers niet zelf kunnen bepalen hoe zij hun geld willen investeren in revitaliseringstrajecten, de overheid stelt in grote lijnen de juridische kaders. Naarmate de invloed van marktpartijen toeneemt, ontstaat er meer ruimte voor ondernemers om zelf te bepalen hoe zij vorm willen geven aan revitalisering. Dit is het geval bij de instrumenten die vallen onder categorie B. De overheid heeft hier nog een doorslaggevende sturende rol maar consulteert in toenemende mate bij de ondernemers. Deze verhouding tussen overheid en markt verschuift bij instrumenten in categorie C verder. De ondernemers krijgen een vrijere rol in het bepalen van de manier waarop invulling wordt gegeven aan de beleidsdoelstellingen voor revitalisering. De overheid speelt een financieel faciliterende rol en kan zo in de hoofdlijnen aangeven wat de spelregels zijn voor de instrumenten. Bij de laatste categorie is de financiële self-governance voor de markt nagenoeg volledig. Samenwerking tussen

ondernemers en de overheid is nog steeds een uitgangspunt, maar de ondernemers geven hier zelf invulling aan. Dit stemmen zij af met de lokale overheden zodat de taken goed verdeeld kunnen worden. De maatregelen in deze categorie staan zo dicht mogelijk bij de verzakelijking van bedrijventerreinen (THB, 2008), zonder de samenwerking tussen de overheid en de ondernemer daarbij los te laten. Hieronder staan de categorieën onder elkaar en worden de instrumenten benoemd die passen binnen de categorieën. De instrumenten zijn geïnventariseerd op basis van een brede inventarisatie van rapporten en onderzoeken van de afgelopen tien jaar met betrekking tot het revitaliseren van bedrijventerreinen:

- A (juridisch): appartementsrecht, erfpachtrecht, recht van opstal;
- B (overheid): ondernemersfonds, herstructureringsfonds;
- C (financieel faciliterend): mezzaninefinanciering;
- D (coöperatieve verzakelijking): bedrijveninvesteringzone, parkmanagement.

Naarmate self-governance toeneemt in het spectrum van hybride oplossingen wordt van de ondernemers verwacht dat zij zelf draagvlak gaan creëren voor initiatieven bij hun achterban (Martens, 2007). De mate van zelforganisatie bij de laatste categorie zal een grote stap zijn voor een meerderheid van de ondernemers. De regio Oost-Groningen is bezig met het opzetten van organisaties die de toepassing van deze instrumenten makkelijker kan laten verlopen (Stec Groep en regio Oost-Groningen, 2012) (Parkmanagement de Veenkoloniën, 2014).

4.3 Doelen

Het doel van dit hoofdstuk is het vinden van juiste instrumenten voor de geconstateerde problemen in hoofdstuk twee en drie, in het kort het doorbreken van de impasse omtrent vervallen bedrijventerreinen in Oost-Groningen. De toepassing van een instrument moet altijd bijdragen aan de verbetering van beleid op parkniveau, moet nieuwe financieringsmogelijkheden bieden en/of de mogelijkheden van freeriders beperken. Het gaat hier om instrumenten die samenwerking tussen overheid en ondernemer vereisen.

Wat in hoofdstuk twee duidelijk wordt is dat de financiering van ingrepen en het beheer van het bedrijventerrein grote problemen zijn. Het verbeteren van deze situatie is een belangrijke randvoorwaarde voor de inzet van een geschikt instrument om de impasse te doorbreken. Bovendien is er sprake van een specifieke regionale situatie. Dit zorgt ervoor dat oplossingen die elders werken in Oost-Groningen niet de juiste mogelijkheden bieden. Er moet daarom sprake zijn van voldoende praktische toepasbaarheid in de sociale, ruimtelijke en macro-economische context van bedrijventerreinen in de regio. Een andere belangrijke doelstelling is het verschaffen van meer toetredingsmogelijkheden voor ondernemers op een bedrijventerrein naast alleen de mogelijkheid tot grondaankoop. Hierdoor ontstaat een breed scala aan mogelijkheden, wat leidt tot meer flexibiliteit voor ondernemers en diversiteit in ondernemingen. Ook moet de lokale overheid meer grip krijgen op het huisvestingsbeleid op bedrijventerreinen zodat er meer grip is op de kwaliteit van de bedrijven die zich er vestigen en waardoor sprinkhanengedrag beperkt wordt. Een ander kernpunt is verbetering van de samenwerking op bedrijventerreinen met als doel een betere uitstraling van (gemeenschappelijke) terreinen. Als laatste criterium moet een

instrument voldoen aan het realiseren en versterken van duurzame (langdurige) samenwerkingsverbanden. Dit zal leiden tot een constructieve relatie tussen ondernemers en gemeenten waardoor beide partijen beter afspraken kunnen maken. Instrumenten die leunen op het vrijkomen van geld bij het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen worden niet meegenomen in dit hoofdstuk.

In de komende paragrafen wordt elk instrument kort uitgelegd en vervolgens getoetst op drie criteria aan de hand van een korte toelichting en een score op basis van een Likertschaal. De Likertschaal is een methode wat meestal voor enquêtes wordt gebruikt om gedrag te meten op een ordinaal meetniveau (Jamieson, 2004). Doorgaans worden vijf antwoordmogelijkheden gegeven. Het interval tussen de waardes is niet per se gelijk. Daarom mag er bij de beoordeling van de antwoorden geen gemiddelde van de antwoorden worden genomen (Jamieson, 2004).

De instrumenten worden beoordeeld op drie criteria. Deze zijn (1) potentie voor financiering, (2) potentie voor beheer en (3) de toepasbaarheid in de regionale context. De toepassing van een instrument wordt aan de hand van de drie criteria beoordeeld met vijf antwoordmogelijkheden. Deze zijn 'volledig ongeschikt', 'ongeschikt', 'neutraal', 'geschikt', en 'zeer geschikt'. De instrumenten krijgen een eindbeoordeling op basis van de frequentie van (zeer) hoog en (zeer) laag gewaardeerde antwoorden.

4.4 *Appartementsrecht*

4.4.1 Inleiding

Als instrument gaat het appartementsrecht in hoge mate uit van juridische sturing. De gemeente heeft veel mogelijkheid om te coördineren bij het toepassen van dit instrument waardoor dit instrument onder categorie A valt. Het appartementsrecht is het recht dat gebruikt wordt bij het verkopen van een onroerend goed aan meerdere eigenaars. Niet alleen het eigendom van een gebouw kan in appartementsrechten gesplitst worden, dit is ook mogelijk bij grond (art. 5:106 lid 2 BW). Een eigenaar van een appartementsrecht is samen met de andere appartementsrechteigenaren voor een deel eigenaar van het gebouw of perceel. Diegene heeft de bevoegdheid om als enige gebruik te maken van zijn eigen deel, het zogenaamde privé-gedeelte (van Velten, 2012). Met dit instrument is het mogelijk om een heel bedrijventerrein op te splitsen in appartementsrechten. Om dit voor elkaar te krijgen koopt de gemeente alle grond inclusief opstallen en installaties op van de ondernemers, splitst deze op in appartementsrechten en verkoopt deze weer aan de ondernemers (zie art. 5:20 BW). Het perceel waarop een bedrijf zijn eigen activiteiten plaats wil laten vinden kan dan als appartementsrecht verkocht worden (Verschoor et al., 2010). Appartementsrechteigenaren zijn gezamenlijk eigenaar en verantwoordelijk voor de gezamenlijke delen (van Velten, 2012). Hiervoor moet een vereniging van eigenaars (VvE) opgericht worden. Dit is onderdeel van het appartementsrecht.

4.4.2 Financiering

Dit instrument biedt weinig mogelijkheden voor het genereren van grote hoeveelheden geld voor saneringsprojecten. Bij heruitgifte van de percelen in appartementsrechten heeft de gemeente de mogelijkheid om grond op te splitsen in kleinere delen. Deze leveren in

verhouding meer geld op dan grote percelen per vierkante meter. Het appartementsrecht is als instrument niet geschikt voor de financiering van een investering zoals een bodemsanering, waarbij in één keer een grote hoeveelheid geld benodigd is. Het instrument kan er wel de juiste voorwaarden voor creëren. Puur als financieringsinstrument is het appartementsrecht ongeschikt.

4.4.3 Beheer

Het beheer van zowel de openbare ruimte als de gevels van de opstallen valt onder het gedeelte waarvoor alle appartementsrechteigenaren zorg dragen. Daarvoor worden middels het oprichten van een VvE bindende afspraken gemaakt. Alle appartementsrechteigenaren leveren hieraan een maandelijkse bijdrage. Op deze manier houden de eigenaren gezamenlijk grip op de kwaliteit van de gevels en de buitenruimtes (Verschoor et al., 2010). Ook op de activiteiten op de privé-gedeelten hebben de appartementsrechteigenaren invloed. Dit kan versterkt worden door een ballotage clause in de splitsingsacte te verwerken. Hiermee kunnen de eigenaars gezamenlijk beslissen om een niet gewenste appartementsrechteigenaar te weigeren. Doordat de ondernemers het volledige onderhoud financieren komt voor de gemeente budget vrij voor revitalisatie van specifieke knelpunten zoals bodemvervuiling. De verplichting tot deelname aan de VvE, de mogelijkheid om potentiële appartementsrechteigenaren te weigeren en de volledige financiering van beheer en onderhoud van de openbare ruimte en gevels maken dit instrument zeer geschikt voor beheer op bedrijventerreinen.

4.4.4 Toepasbaarheid

Er is sprake van twee manieren waarop dit recht toegepast kan worden op bedrijventerreinen. De eerste mogelijkheid is dat een enkel grootschalig industrieel complex wordt opgesplitst in appartementsrechten. De toepasbaarheid op dergelijke bedrijventerreinen in Oost-Groningen is hoog. De terreinen die geschikt zijn voor dit instrument zijn grootschalige complexen uit de industrialisatie rond het jaar 1900. Deze zijn door hun omvang veelal niet geschikt voor een enkele ondernemer en kunnen worden omgevormd tot een bedrijvenverzamelgebouw.

De tweede mogelijkheid is de variant waarbij een groot deel van, of een volledig bedrijventerrein tijdelijk wordt ondergebracht bij één eigenaar. Deze eigenaar deelt volgens het bedrijventerrein op volgens de bestaande of een (in overleg met ondernemers) gewenste nieuwe structuur. Hierbij worden de percelen appartementsrechten, welke door de ondernemers worden teruggekocht. Daarmee worden ondernemers gezamenlijk verantwoordelijk voor de gedeelde voorzieningen op het bedrijventerrein.

Beide varianten zijn in vergelijkbare mate goed toepasbaar op Oost-Groningse bedrijventerreinen. Bovendien biedt appartementsrecht bij uitstek mogelijkheid om sprinkhanengedrag in te perken. De beoordeling voor deze samenwerkingsoplossing is om deze twee redenen geschikt.

4.5 Erfpachtrecht

4.5.1 Inleiding

Erfpacht is een categorie A instrument waarbij de gemeente in de meeste gevallen bepaalt hoe de revitaliseringsopgave verloopt. De marktpartijen nemen deel aan dit instrument, zij hebben niet veel in te brengen in het proces. Erfpachtrecht is een zakelijk recht dat een erfpachter de mogelijkheid geeft gebruik te maken van gronden of opstallen die niet in eigendom zijn van de erfpachter (van Velten, 2012) (Ploeger, 2008) en is in het kader van herstructurering al vaker onderzocht (THB, 2008). Erfpacht is een constructie die wordt genoemd als een mogelijke oplossing in de herstructurering van bedrijventerreinen maar wordt in deze context nog niet toegepast (MKB Nederland, 2010). Een erfpachtcontract kan voor diverse termijnen afgesloten worden. Hierbij zijn perioden van 30 tot 50 jaar het meest gebruikelijk, maar eeuwigdurende erfpacht is ook een optie (van Velten, 2012). Aan het eind van een erfpachtperiode vervalt het eigendom van het vastgoedobject. Het is mogelijk voor de erfpachter om het gepachte te belasten met een hypotheek en het beschikbaar te stellen aan derden. De maandelijkse canon (huur) betaalt de erfpachter aan de eigenaar en kan periodiek (vaak eens per drie jaar) bijgesteld worden vanwege grondwaarde-, vastgoedwaarde- en inflatieontwikkelingen (Ploeger, 2008). De erfpachter heeft de mogelijkheid de canon voor de gehele periode direct af te kopen (Ploeger, 2008). Een voordeel van deze samenwerkingsconstructie is dat de voormalige eigenaar van de grond en opstallen met het vrijgekomen geld kan investeren in renovatie en sanering.

4.5.2 Financiering

Bij erfpacht kan een ondernemer de waarde van zijn perceel vrijmaken door de grond en opstallen te verkopen aan bijvoorbeeld de gemeente. Bovendien mag de ondernemer een hypotheek afsluiten waarmee de canon voor de erfpachtperiode direct afgekocht kan worden waardoor de ondernemer geen risico loopt op het stijgen van de canon. Zo komt geld vrij voor investeringen in renovatie en sanering. Door het eigendom van de grond te veranderen komt de grondwaarde vrij voor de ondernemer om te investeren in revitalisering. De mogelijkheid om aanzienlijke bedragen vrij te maken maakt dit instrument zeer geschikt is als financieringsinstrument.

4.5.3 Beheer

Een erfpachter is verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn terrein en gebouw en kan verplicht worden deel te nemen aan een organisatie die regels over het beheer van het terrein of meerdere terreinen (van meerdere erfpachters) vastlegt (MKB Nederland, 2010). Dit is geen onderdeel van dit instrument maar biedt wel mogelijkheden voor combinaties met andere instrumenten (van Velten, 2012) (THB, 2008). Bovendien heeft de eigenaar van de grond en de opstallen sturing op de ondernemers die zich willen vestigen op deze terreinen. Dit voorkomt sprinkhanengedrag. Erfpacht wordt als 'geschikt' beoordeeld vanwege de mogelijkheid om bindende afspraken te maken over beheer en omdat het sprinkhanengedrag beperkt.

4.5.4 Toepasbaarheid

De toepasbaarheid van dit samenwerkingsinstrument is hoog in de context van Oost-Groningen. Bodemvervuiling of incurantheid van de opstallen is vaak te herleiden naar een enkel perceel, de zogenaamde rotte kies. Erfpacht biedt juist voor deze gevallen een

kansrijke oplossing. Dit maakt de toepasbaarheid voor de regio Oost-Groningen goed. Bovendien is het instrument in elke situatie toe te passen, waardoor de beoordeling van dit instrument 'zeer geschikt' is.

4.6 *Recht van opstal*

4.6.1 Inleiding

Het recht van opstal biedt een gemeente in sterke mate de mogelijkheid om de revitalisatie juridisch te sturen en valt dus onder categorie A. Marktpartijen nemen deel aan een revitaliseringsopgave dat aangepakt wordt aan de hand van opstalrecht. De rol die zij vervullen is als deelnemer aan het project. Net als bij het erfpachtrecht wordt het recht van opstal benoemd als instrument voor de revitalisatie van bedrijventerreinen (THB, 2008). Het recht van opstal is vergelijkbaar met het erfpachtrecht met een enkel groot verschil. Bij opstalrecht is de opstaller eigenaar van de opstallen en overige objecten op de gronden van de grondeigenaar, de zogenaamde horizontale scheiding van eigendom (Ploeger, 2008). Hiermee vallen de opstallen onder de verantwoordelijkheid van de opstaller en eventuele bodemvervuilingen onder de eigenaar van de grond (art. 5:20 BW). Voor gebruik van de grond waarop de opstaller zijn gebouw en installaties heeft gevestigd betaalt de opstaller retributie (vergoeding). Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als bij canon in het geval van erfpacht (Ploeger, 2008). De reden waarom voor opstalrecht wordt gekozen op bedrijventerreinen is omdat de ondernemer enkel financiële middelen vrij wil maken voor de renovatie of sloop van opstallen op het terrein. Een andere (of aanvullende) reden is wanneer de gemeente de verantwoordelijkheid voor het terrein rondom de opstallen op zich wil nemen. Aan het eind van de periode waarin het opstalrecht is vastgelegd vervalt ook het eigendom.

4.6.2 Financiering

Bij het opstalrecht kan de ondernemer geld vrijmaken door het terrein waarop zijn opstallen en installaties zijn gevestigd te verkopen. Hiermee kan de gemeente de zorgen en rente over de financiering van bodemsanering op zich nemen. Dit maakt het instrument zeer geschikt voor het financieren van grote investeringen zoals bodemsaneringen op terreinen die in gebruik zijn. Aan de hand van de retributie kan de ondernemer deze investering van de gemeente vergoeden.

4.6.3 Beheer

Bij beheer gelden dezelfde voordelen als bij erfpacht. De beoordeling is daarom ook gelijk als bij erfpacht, namelijk 'geschikt'. De eigenaar van de grond heeft sturing op de bedrijven die zich willen vestigen op zijn terrein. Bovendien kan als onderdeel van de voorwaarden van het recht van opstal afgedwongen worden dat de opstaller lid wordt van een vereniging dat het beheer van het bedrijventerrein op zich neemt. Deze vereniging is geen onderdeel van het opstalrecht-instrumentarium maar geldt als een aanknooppunt met andere samenwerkingsinstrumenten, meer toegespitst op beheer (van Velten, 2012) (THB, 2008).

4.6.4 Toepasbaarheid

De toepasbaarheid van dit instrument is nieuw met betrekking tot bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen. Het valt te verwachten dat de beschreven methode slechts in

uitzonderlijke gevallen de voorkeur geniet en dan voornamelijk bij (omvangrijke) bodemsaneringsopgaven op terreinen die nog in gebruik zijn. De beoordeling is daarom 'neutraal' vanwege de specifieke toepasbaarheid. De verantwoordelijkheid voor de bodemsanering wordt namelijk uit de handen van de ondernemer genomen.

4.7 Ondernemersfonds

4.7.1 Inleiding

Dit categorie B instrument wordt in gang gezet door de gemeente, waarbij zij ook in sterke mate de gebruiksregels bepaalt. De marktpartijen staan vrij in hoe ver zij wil gaan in deelname aan dit instrument. Het ondernemersfonds is een instrument waarmee binnen een gemeente geld vrijgemaakt wordt voor ondernemers ten gunste van het ondernemingsklimaat. Onder ondernemers wordt iedereen verstaan die onroerendezaakbelasting (OZB) betaalt voor een niet-woning (Ondernemersfonds Utrecht, 2011). Hierbij wordt indien nodig onderscheid gemaakt in de bijdrage voor de eigenaar van een pand en de huurder. Iedereen die bijdraagt aan het fonds maakt automatisch ook aanspraak op een bijdrage uit het fonds mits hij een plan indient. Het ondernemersfonds toont sterke gelijkenissen met de BIZ, met uitzondering van drie punten. Ten eerste is het ondernemersfonds niet aan een specifiek gebied gebonden. Er wordt verwacht dat ondernemers zichzelf gaan organiseren in de vorm van allianties (Ondernemersfonds Utrecht, 2011) om zo aanspraak te kunnen maken op een bijdrage uit het fonds. Het tweede verschil is dat het oprichten van een ondernemersfonds een gezamenlijk initiatief is van ondernemers en de gemeente. Ten derde zijn er geen kaders waaraan het geld besteed mag worden. De afgelopen jaren is gebleken dat de populariteit van collectieve investeringen groot is, het aantal ondernemersfondsen in Nederland is sterk toegenomen (Berenschot, 2012).

4.7.2 Financiering

Een ondernemersfonds kan door een verhoging van de OZB snel een omvangrijk financieringsmodel worden aangezien. Deelname voor alle niet-woning eigenaars verplicht is (Ondernemersfonds Utrecht, 2011). Op deze manier kan een bedrijventerrein vertegenwoordigd door een sterke slagvaardige alliantie nuttig gebruik maken van de mogelijkheden van het ondernemersfonds. Dit gaat echter ten koste van ondernemers die niet samenwerken. Het zal daarom na oprichting een kwestie van enkele jaren zijn voordat alle ondernemers zich in allianties hebben verenigd. Daardoor wordt de slagvaardigheid van het instrument om grote investeringen te kunnen bekostigen kleiner omdat het geld van het ondernemersfonds naar rato van bijdrage verdeeld dient te worden (Ondernemersfonds Utrecht, 2011). Bovendien zijn het allianties, met gedeelde belangen, die aanspraak kunnen maken op het fonds. Hierdoor krijgen saneringsopgaven op niet-gedeelde locaties geen prioriteit vanwege het gebrek aan belang dat er aan wordt gehecht. Het instrument is vanwege de fijnmazige verdeling van geld (op korte termijn) in vele kleine postjes waarbij gedeelde belangen voorrang zullen hebben ongeschikt als financieringsinstrument.

4.7.3 Beheer

Besteding van geld uit het ondernemersfonds hoeft niet gerelateerd te zijn aan fysieke ingrepen. Dit kan betekenen dat de bestedingen uit een ondernemersfonds geen effect

zullen hebben op het beheer en onderhoud op een bedrijventerrein. Daarentegen mag de gemeente het ondernemersfonds niet als excuus zien om te bezuinigen op beheer en onderhoud (Ondernemersfonds Utrecht, 2011). De kwaliteit van de openbare ruimte zal hierdoor zeker niet sneller verslechteren dan nu het geval is op vervallen bedrijventerreinen. Samenvattend is het ondernemersfonds neutraal als beheerinstrument vanwege de onzekerheid of het geld daadwerkelijk geïnvesteerd zal worden in de gedeelde ruimtes of mogelijk zelfs revitalisering.

4.7.4 Toepasbaarheid

De regio Oost-Groningen is economisch gezien een achterstandsregio. In dit perspectief zullen de meeste ondernemers in een gemeente aanspraak willen maken op het fonds om het ondernemingsklimaat in hun directe omgeving te verbeteren. Te verwachten valt dat het geld uit het ondernemersfonds daarom op vrij korte termijn per saldo weinig extra's op zal leveren voor bedrijventerreinen waar het geld het meest nodig is. Wel zullen ondernemers zich gemeentebreed beter gaan organiseren wat mogelijkheden biedt voor andere instrumenten. Met inachtneming van deze factoren wordt de toepasbaarheid van dit instrument beoordeeld als ongeschikt.

4.8 *Herstructureringsfonds*

4.8.1 Inleiding

Het herstructureringsfonds is een instrument dat in het leven wordt geroepen door een overheidsorganisatie. Marktpartijen kunnen deel nemen aan dit fonds, waardoor zijn invloed krijgen op het uitvoeringsprogramma. Door deze mate van betrokkenheid bij ondernemers valt het instrument onder categorie B. Een herstructureringsfonds is een instrument voor het cofinancieren van subsidies van hogere overheden (Olden, 2010) en wordt vaak gebruikt door gemeenten of provincies (van Dinteren, 2012). Geld voor het herstructureringsfonds kan bij de jaarbegroting van overheden beschikbaar komen door geld vrij te maken, maar kan ook in de vorm van verevening gevuld worden (van Dinteren, 2012). Bij verevening wordt de grond van een bedrijventerrein voor een hoger dan marktconforme prijs verkocht waarbij (een deel van) de winst wordt ondergebracht in het herstructureringsfonds (THB, 2008). Dit komt in Nederland weinig voor (Olden, 2010). Het fonds werkt bij voorkeur revolverend (Gemeente Breda, 2011), dat wil zeggen dat geld uit het fonds wordt ingezet voor investeringen waarbij de opbrengst ervan weer ten gunste komt van het herstructureringsfonds. De investeringen worden daarom meestal gedaan in private ruimten waarmee waardevermeerdering behaald kan worden. Het instrument biedt weinig directe mogelijkheden voor samenwerking met ondernemers. Toch is er mogelijk een rol weggelegd voor ondernemers in het revolverende element van het herstructureringsfonds. Door te investeren in het fonds kunnen bedrijven meebetalen aan de totstandkoming van herstructurering en kunnen zo hun geld terugverdienen. Bovendien wordt de directe omgeving van het bedrijventerrein van de ondernemer aantrekkelijker waardoor zijn grond- en vastgoedwaarde kan stijgen (Louw et al., 2009).

4.8.2 Financiering

Voor het vrijmaken van geld voor het herstructureringsfonds is vaak een fors bedrag benodigd. Bij voorkeur wordt dit geld vergaard door uitgifte van vrije percelen. Wanneer het

herstructureringsfonds een substantiële omvang heeft kan worden begonnen met de aankoop en revitalisering van vervallen terreinen, bij voorkeur percelen met een groot oppervlak. Hierdoor wordt sneller een substantiële verbetering op bedrijventerreinen bereikt. De mogelijkheid bij dit instrument om revitalisering te financieren is goed omdat het fonds puur wordt opgericht voor revitalisering. Bovendien moeten er goede investeringen gedaan worden om het fonds zo lang mogelijk actief te kunnen houden. De maatregelen die voorvloeien uit dit fonds zullen doeltreffend zijn. Deze factoren maken het herstructureringsfonds een geschikte oplossing om revitalisering op gang te brengen.

4.8.3 Beheer

Voor beheer biedt het herstructureringsfonds geen mogelijkheden. Dit maakt het instrument volledig ongeschikt voor beheer. Het uitgangspunt van het instrument is het herstructureren van terreinen en deze opnieuw uitgeefbaar maken. Beheer van deze terreinen valt, voor zolang ze niet verkocht zijn, onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar.

4.8.4 Toepasbaarheid

Het herstructureringsfonds is voor de regio Oost-Groningen matig toepasbaar vanwege de beperkte uitgifte van leegstaande percelen in eigendom van de gemeente. Dit zorgt er voor dat het fonds niet snel kan groeien en daardoor geen grote projecten uitgevoerd kunnen worden. Wanneer ondernemers heil zien in het meebetalen aan dit fonds, of wanneer op regionaal niveau het fonds wordt gefinancierd, neemt de potentie van het instrument in Oost-Groningen toe. Om deze redenen is dit instrument vooralsnog ongeschikt in de huidige context.

4.9 *Mezzaninefinanciering*

4.9.1 Inleiding

Bij de mezzaninefinanciering heeft de overheid een financieel faciliterende rol en is voor de ondernemer een grote rol weggelegd in het vaststellen van de manier waarop een project aangepakt wordt. Dit komt overeen met een categorie C instrument. Mezzaninefinanciering is een vorm van krediet dat tussen een bankkrediet en durfkapitaal in zit (Kerste et al., 2011). Deze hybride financieringsvorm is daarmee een alternatief voor puur eigen en vreemd vermogen. De hypotheekafnemer is geen garanties verplicht aan de verstrekker (Deloitte, 2011). In het geval van renovatie op bedrijventerreinen is mezzaninefinanciering een alternatief wanneer een bank het project niet wil financieren. De vertrekker is in deze gevallen vaak de gemeente en doet dit doorgaans in de vorm van een achtergestelde lening (Deloitte, 2011). Het instrument kan zowel toegepast worden in een situatie van volledig eigendom, appartementsrecht, recht van opstal als erfpachtrecht (zie volgende paragrafen). Bij een mezzaninefinanciering loopt de gemeente een aanzienlijk hoger risico, wat zich vertaalt in een hogere rente dan bij een bankkrediet (Deloitte, 2011). De rente is tot drie keer hoger omdat de gemeente een risico loopt als de ondernemer failliet gaat, in welk geval de mezzanineschuld pas als laatste gesaneerd wordt (Kerste et al., 2011). Door heldere afspraken te maken tussen ondernemer en gemeente kan geprobeerd worden de rente zo laag mogelijk te houden.

4.9.2 Financiering

Een gemeente kan goedkoop geld lenen bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Dit instrument biedt gemeenten de mogelijkheid om geld te lenen aan ondernemers die willen investeren in de revitalisering van hun eigendommen. Hiervoor biedt het instrument goede voorwaarden, met uitzondering van het risico op faillissement voordat de mezzanine is afgelost. Voor beide partijen is dit financieel gezien een ongewenste situatie. Vanwege de mogelijkheid om een revitaliseringsproject volledig te financieren scoort dit instrument goed. Vanwege de beperkte samenwerking tussen overheid en ondernemers en het risico op faillissement is dit instrument voor de financiering van revitalisering beoordeeld als geschikt.

4.9.3 Beheer

De mezzanine financiering biedt zeer beperkte mogelijkheden voor het beheer van bedrijventerreinen. Het instrument is geschikt voor grote investeringen over een korte periode. Wel kunnen bindende afspraken gemaakt worden over verplichtingen tot onderhoud als voorwaarde voor het financieren. Vanwege de zeer beperkte mogelijkheden van dit beheersinstrument wordt de waardering ervan beoordeeld als volledig ongeschikt.

4.9.4 Toepasbaarheid

Alle Nederlandse gemeenten kunnen lenen bij de BNG. In dat opzicht is het instrument ook goed toepasbaar in Oost-Groningen. De risico's bij het financieren in de vorm van een mezzanine zijn relatief groot in het geval van de omvangrijke bodemsaneringsopgaven en beperkte kapitaalcracht van de lokale ondernemers (het MKB). Dit is minder het geval bij kapitaalcrachtige bedrijven, met meerdere vestigingen in het binnen en/of het buitenland. De bedrijven op de Oost-Groningse bedrijventerreinen vallen voor een groot deel onder het MKB, waardoor de risico's relatief groot zijn. Wel biedt het instrument voor de regio een haalbare vorm van financiering. Het afwegen van factoren zoals de haalbaarheid en de risico's levert de score 'neutraal' voor toepasbaarheid op.

4.10 Bedrijveninvesteringszone (BIZ)

4.10.1 Inleiding

Onder categorie D valt onder andere de bedrijveninvesteringszone. De gemeente mag op sleutelmomenten bepalen of de manier waarop het instrument toegepast wordt nog voldoet aan de spelregels. Verder heeft de markt controle over het proces. Een BIZ is een instrument voor het faciliteren van samenwerking tussen ondernemers en de gemeente (Berenschot, 2012). Het is in 2009 als een experimentenwet in werking getreden om het ondernemingsklimaat in winkelgebieden of bedrijventerreinen te verbeteren, gebaseerd op de in Engeland succesvolle Business Improvement Districts (BID's) (Berenschot, 2012). In Nederland is grote interesse gebleken in BIZ's (Ministerie van EL&I, 2010). Hierin spelen de ondernemers onderling de belangrijkste rol. Zij geven zelf bij hun gemeente aan dat zij een BIZ op willen richten. Om een BIZ op te mogen richten moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden, voornamelijk met betrekking tot draagvlak onder alle ondernemers op het bedrijventerrein. Dit vanwege het verplichtende karakter van het instrument (BIZ-nl, 2009). Ondernemers bepalen gezamenlijk gewenste maatregelen op het bedrijventerrein. Wanneer een meerderheid van de ondernemers het eens is met het voorstel wordt het een

heffing opgelegd voor het financieren van het aangenomen voorstel. De omvang van de heffing wordt gebruikelijk bepaald op basis van de hoogte van de waardering onroerende zaken (WOZ) van de ondernemingen (Berenschot, 2012). De waarborging van het algemeen belang staat bij elke maatregel centraal. Om het functioneren van de BIZ zeker te stellen is onderlinge cohesie en betrokkenheid onmisbaar. Om aan de draagvlakvereisten van een BIZ te blijven voldoen moet elke vijf jaar een draagvlakmeting worden uitgevoerd onder de ondernemers (BIZ-nl, 2009).

4.10.2 Financiering

Wanneer de deelnemers aan de BIZ op het bedrijventerrein het eens zijn over een te nemen maatregel worden alle ondernemers verplicht een bijdrage te leveren aan deze maatregel. De maatregelen zijn alleen van toepassing op de gedeelde gebieden zodat alle ondernemers het voordeel van de investering zullen ervaren. De gemeente speelt hierbij geen rol maar de maatregel van de BIZ kan wel in overleg plaats vinden met de gemeente waarbij taken verdeeld worden. Zo kunnen projecten met een publieke en een private financiering gekoppeld worden. Ook kan op deze manier gezamenlijk een vervuild perceel opgekocht en gesaneerd worden waarbij de opbrengst van de verkoop verdeeld wordt onder de BIZ en de gemeente. Om dergelijke projecten te realiseren is een uitstekende verstandhouding tussen ondernemers en overheid een vereiste, dit zal tijd kosten. De mogelijkheid voor een BIZ om snel kapitaal op te bouwen maakt het een krachtig instrument. Als samenwerkingsoplossing is wel de nodige tijd nodig om onderling vertrouwen op te bouwen. Daarom wordt het instrument niet als zeer geschikt maar als geschikt beoordeeld.

4.10.3 Beheer

Voor beheer biedt een BIZ mogelijkheden voor de gedeelde ruimtes (Ministerie van EL&I, 2010). Dit is enigszins beperkt, maar daarin kunnen wel grote resultaten behaald worden. De werking van een BIZ werkt aanvullend op de taken van de gemeente. Deze keuze is gemaakt om er voor te zorgen dat het instrument gebruikt wordt voor fysieke ingrepen waar alle ondernemers bij gebaat zijn. Wanneer wordt samengewerkt tussen de deelnemers van de BIZ en de gemeente ontstaat een zeer krachtig instrument voor beheer. Beide partijen kunnen gezamenlijk veel bereiken op het gebied van revitalisering. Het uitgangspunt is samenwerking, in die context is een BIZ een zeer geschikt instrument voor beheer.

4.10.4 Toepasbaarheid

Een BIZ is uniek als instrument voor de financiering van een ondernemersfonds. De ondernemers zijn ervan verzekerd dat hun investeringen naar hen terugvloeien (Berenschot, 2012). Dit maakt een BIZ een aantrekkelijk instrument voor het verbeteren en beheren van de openbare ruimte en op een bedrijventerrein. Gemeenten en ondernemers kunnen onderling de taken verdelen. De draagvlakmeting maakt het opzetten van een BIZ uitdagend maar wanneer dit draagvlak tot stand gekomen is heeft het een positieve uitwerking op de cohesie tussen de ondernemers (Berenschot, 2012). De ondernemers op bedrijventerreinen in Oost-Groningen erkennen dat samenwerking nodig is om de revitalisering op gang te brengen (Stec Groep en regio Oost-Groningen, 2012). Op een meerderheid van de bedrijventerreinen valt te verwachten dat er voldoende draagvlak is voor een BIZ. Wel hebben dergelijke processen tijd nodig, juist ook in Oost-Groningen, waardoor de toepasbaarheid als 'neutraal' beoordeeld wordt.

4.11 Parkmanagement

4.11.1 Inleiding

Bij parkmanagement is de financiële self-governance bijna volledig. Er is in zeer beperkte mate een rol weggelegd voor de gemeente, waardoor dit instrument onder categorie D valt. Parkmanagement is een instrument waarbij ondernemers en de gemeente samenwerken in het gezamenlijk verbeteren van het beheer van een bedrijventerrein. Het is een model dat vanuit de Verenigde Staten en Engeland is overgenomen en vertaald naar de Nederlandse situatie op bedrijventerreinen (Louw et al., 2009). Het uitgangspunt van parkmanagement is dat ondernemers gebaat zijn bij een kwalitatief hoogwaardige, openbare- en private ruimte omdat dit een toename van grond- en vastgoedwaarde kan betekenen (Louw et al., 2009). Met parkmanagement krijgen ondernemers hierop meer invloed en veroudert een bedrijventerrein minder snel (Gordijn et al., 2007). Er zijn diverse definities voor de wijze waarop parkmanagement functioneert (Louw et al., 2009), waarbij de rol van de gemeente verschilt per bedrijventerrein van faciliterend (THB, 2008) tot gelijkwaardige verdeling van taken en financiering. Dit laatste is in Oost-Groningen ook aan te raden, omdat voorkomen moet worden dat ondernemers het gevoel krijgen dat ze de problemen van de gemeente op moeten knappen (Louw et al., 2009). Naast de samenwerking tussen ondernemers en de gemeente zijn bij parkmanagement ook puur private investeringen gangbaar. Deze investeringen zijn vooral gericht op het gezamenlijk inkopen van diensten (Louw et al., 2009). Een idealistischere vorm van parkmanagement wordt ook wel parkmanagement 2.0 genoemd. Het onderscheidende element ten opzichte van traditioneel parkmanagement is dat de ondernemers zich ten doel stellen om gezamenlijk ook duurzame, maatschappelijk verantwoorde investeringen te doen (DHV, 2011).

4.11.2 Financiering

Het instrument parkmanagement richt zich met betrekking tot financiering voornamelijk op beheer en inrichting van de openbare ruimte, private ruimte, gebouwen (dus ook renovatie) en het realiseren van gedeelte voorzieningen (Louw et al., 2009). Afhankelijk van de ambities van de ondernemers op het bedrijventerrein (en de gemeente) kan het hier om forse bedragen gaan. Het saneren van vervuilde terreinen valt hier niet onder tenzij ondernemers gezamenlijk beslissen een stuk private grond te kopen om zo dit perceel te saneren. Het instrument wordt als mogelijkheid voor financiering beoordeeld als 'ongeschikt. Dit komt omdat investeringen voor revitalisatie bij parkmanagement ten gunste moet komen alle deelnemers. Bij veel bodemsaneringsopgaven en forse investeringen in vervallen industriële complexen is dit geen realistisch uitgangspunt.

4.11.3 Beheer

Beheer is één van de pijlers van parkmanagement en is hiervoor uitermate geschikt. Daarnaast is parkmanagement een essentiële aanvulling op publiek-private eigendomsvormen zoals erfpachtrecht en recht van opstal. Op bedrijventerreinniveau vereisen deze rechtsvormen een VvE organisatie als parkmanagement (Louw et al., 2009) (van Velten, 2012). De beoordeling voor beheer is vanwege de aard van het instrument parkmanagement daarom 'zeer geschikt'.

4.11.4 Toepasbaarheid

Er is al enkele jaren ervaring opgedaan met parkmanagement en de ervaringen zijn positief (Gordijn et al., 2007), ook in het beperken van sprinkhanengedrag (Olden, 2010). In Oost-Groningen zijn de eerste stappen genomen voor het opzetten van een parkmanagementorganisatie voor de Veenkoloniën (Parkmanagement de Veenkoloniën, 2014). Het opzetten van parkmanagement kan op diverse manieren gerealiseerd worden. Zo kan bijvoorbeeld de gemeente of de ondernemer het initiatief aandragen. De Taskforce Herontwikkeling Bedrijventerreinen stelt een derde alternatief voor, verplicht parkmanagement als voorwaarde voor herstructurering (THB, 2008). Van een dergelijke verplichting is in Oost-Groningen geen sprake (Stec Groep en regio Oost-Groningen, 2012). Van actief faciliteren van parkmanagement wel. De mate waarin reeds geïnvesteerd is in het opzetten van parkmanagement in de regio zorgt er voor dat de toepasbaarheid van parkmanagement in Oost-Groningen zeer geschikt is.

4.12 Uitkomsten

Enkele instrumenten zijn in meerdere opzichten zeer geschikt beoordeeld als samenwerkingsoplossing voor de impasse omtrent de revitalisering van bedrijventerreinen. In specifieke situaties bieden de instrumenten opstalrecht, appartementsrecht en de BIZ goede kansen voor revitalisering. Erfpachtrecht en parkmanagement komen het sterkst uit de beoordeling, zij scoren beide twee keer 'zeer geschikt' (zie figuur 22). Het erfpachtrecht biedt een goede mogelijkheid om investeringen op gang te brengen, als financieringsinstrument en vanwege de hoge mate van toepasbaarheid in de regionale context. Bovendien biedt de manier waarop erfpachtrecht werkt een raamwerk voor goed beheer. Parkmanagement is een instrument dat deze ruimte aanvult. Ook dit instrument past uitstekend in de regionale context vanwege de investeringen in de organisatie en vooronderzoeken met betrekking tot de problematiek in Oost-Groningen op dit gebied. Wanneer de combinatie van instrumenten wordt benaderd vanuit het perspectief van de verdeling van invloed tussen de overheid en de ondernemer, is er voor beide partijen een grote rol weggelegd. De toepassing van deze twee instrumenten gecombineerd met de vooraf opgestelde criteria wordt hierna toegelicht.

Om de financiering voor de revitalisatie van bedrijventerreinen op gang te brengen wordt samen met de gemeente een erfpachtconstructie opgezet. Hierbij koopt de gemeente de grond aan van de ondernemer en wordt de ondernemer erfpachter. Er worden een aantal afspraken gemaakt over de revitaliseringsopgave, de aflossing van de canon en het deelnemen aan parkmanagement op het bedrijventerrein. De ondernemer kan met het vrijgekomen geld bij de verkoop van zijn perceel de canon afkopen gedurende de erfpachtperiode en investeren in bodemsanering en/of renovatie van zijn gebouwen en installaties. De toename in grondwaarde en vastgoedwaarde levert voor zowel de gemeente als de ondernemer voordelen op wanneer zij hun eigendommen willen verkopen. Wanneer de ondernemer vertrekt heeft de gemeente direct invloed op de keuze welke ondernemer zich vestigt op het perceel en moet deze ondernemer verplicht deelnemen aan parkmanagement. Zo is er geen ruimte voor de gevolgen van sprinkhanengedrag. De gemeente verdeelt bovendien samen met de ondernemers op het bedrijventerrein taken met betrekking tot het verbeteren van de kwaliteit van private en publieke terreinen. Hierdoor ontstaat een hoge mate van samenwerking tussen de overheid en de ondernemer

op zowel perceel- als terreinniveau en ontstaan duurzame samenwerkingsverbanden. Te verwachten valt dat deze combinatie van instrumenten bij het merendeel van de te revitaliseren bedrijventerreinen geschikt is.

Instrument	Financiering	Beheer	Toepasbaarheid	Beoordeling
Mezzanine-financiering	Geschikt	Volledig ongeschikt	Neutraal	Goed financieringsinstrument met risico's, vooral voor het MKB.
Appartementsrecht	Ongeschikt	<u>Zeer geschikt</u>	Geschikt	Zeer geschikt als instrument voor grootschalige samenwerking en het beperken van sprinkhanengedrag.
Erfpachtrecht	<u>Zeer geschikt</u>	Geschikt	<u>Zeer geschikt</u>	Zeer geschikt voor financiering waarbij ook terugdringen van sprinkhanengedrag en beheer mogelijk is.
Recht van opstal	<u>Zeer geschikt</u>	Geschikt	Neutraal	Voor grote saneringsopgaven op bedrijventerreinen in gebruik zeer goed toepasbaar.
Bedrijven-investeringszone	Geschikt	<u>Zeer geschikt</u>	Neutraal	Samenwerking tussen ondernemers, en vervolgens ook met de overheid vereist vertrouwen en tijd.
Ondernemersfonds	Neutraal	Ongeschikt	Ongeschikt	De economische situatie in Oost-Groningen zorgt er voor dat vervallen bedrijventerreinen te weinig kansen krijgen met dit instrument.
Herstructureringsfonds	Geschikt	Volledig ongeschikt	Ongeschikt	Het oprichten van een slagvaardig fonds vereist regionale samenwerking, dan heeft het potentie.
Parkmanagement	Ongeschikt	<u>Zeer geschikt</u>	<u>Zeer geschikt</u>	Past in de regionale context en biedt goede mogelijkheden voor beheer.

Figuur 22: De beoordeling van de samenwerkingsinstrumenten (eigen bewerking)

4.13 Samenvatting

In dit hoofdstuk is op basis van criteria uit de inventarisatie en literatuuronderzoek gezocht naar samenwerkingsinstrumenten. Er is een verdeling gemaakt van deze instrumenten waarbij de rol van de overheid en de markt varieert. Afhankelijk van de context op een bedrijventerrein kan zo een geschikt instrument gekozen worden waarmee de impasse omtrent de revitalisatie op bedrijventerreinen doorbroken kan worden. De criteria voor het beoordelen van de instrumenten zijn (1) de mogelijkheid voor financiering van de revitalisering, (2) de mogelijkheden voor beheer van terreinen en (3) de toepasbaarheid in de regionale context (waarbij het beperken van sprinkhanengedrag een specifiek aandachtspunt is). Op basis van de beoordeling is één combinatie van instrumenten bepaald welke vermoedelijk het meest kansrijk is in het merendeel van de bedrijventerreinen in Oost-Groningen. Deze combinatie is erfpacht en parkmanagement.

5 Conclusie

5.1 Conclusie

Oost-Groningen is een regio met een aantal macro-economische kenmerken die de context van de herstructureringsopgave op bedrijventerreinen uniek maakt in Nederland. Er is behoefte aan gedeelde verantwoordelijkheid in de vorm van samenwerking tussen marktpartijen en overheden bij het benaderen van deze opgave. Op basis van een inventarisatie van vier bedrijventerreinen ontstaat een beeld waarin de oorzaken voor het uitblijven van revitalisatie in verband te brengen zijn met het gebrek aan financieringsmogelijkheden, de afwezigheid van beleid op parkniveau en het sprinkhanengedrag van ondernemers.

Aan de hand van een enquête en een rondetafelgesprek met de ondernemers en de overheden betrokken bij de vier geïnterviewde bedrijventerreinen is nader op de vastgestelde problemen ingegaan. Uit de analyse van de resultaten blijkt dat de matige samenwerking tussen de overheid en de ondernemer aanleiding is voor het uitblijven van investeringen omtrent de revitalisatie van bedrijventerreinen. Om tot een betere samenwerking te komen zijn een aantal hybride instrumenten onderzocht aan de hand van een literatuurstudie waarbij de verdeling van invloed tussen overheid en markt telkens verschillend is. Middels de beoordeling van deze inventarisatie kan antwoord worden gegeven op de probleemstelling van dit onderzoek:

“Op welke wijze kunnen ondernemers en lokale overheden samenwerken bij het revitaliseren van vervallen bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen waarbij de kosten en risico's over partijen verdeeld worden teneinde de drempel om te gaan renoveren te verlagen?”

De aanpak voor het verlagen van de drempel voor renovatie vindt plaats aan de hand van hybride instrumenten uitgaande van co-governance tussen overheid en marktpartijen. Het meest geschikte hybride instrument is een combinatie van erfpacht en parkmanagement. Erfpacht biedt de ondernemers een methode waarmee zij geld vrij kunnen maken voor het revitaliseren van hun terreinen en waaraan de gemeente een essentiële bijdrage levert. Parkmanagement is het instrument dat voor het beheer van de publieke en private terreinen een kader biedt, waarbij een rol zowel voor de ondernemers onderling als voor de gemeente is weggelegd. Beide instrumenten passen goed in de context van Oost-Groningen en maken praktijken zoals sprinkhanengedrag zeer onwaarschijnlijk. Bovendien passen zij goed bij de regionale en landelijke doelstellingen voor het uitlokken van private investeringen en onderlinge samenwerking in de context van een decentrale overheid.

5.2 Reflectie

De enquête en het rondetafelgesprek hadden qua omvang een beperkt aantal deelnemers. Om een aangescherpt beeld te krijgen van de aard van de problematiek op bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen zou de dataverzameling op grotere schaal opnieuw uitgevoerd kunnen worden. Hoewel sprinkhanengedrag erkend wordt als een groot probleem tijdens het rondetafelgesprek kwam dit niet duidelijk terug in de resultaten

van de enquête. Deze keuzemogelijkheid zal bij het opnieuw uitvoeren van dit onderzoek mogelijk duidelijker beschreven moeten worden.

De vier onderzochte bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen zijn leidend geweest in dit onderzoek. Het is mogelijk dat de problematiek die speelt op deze vier bedrijventerreinen niet volledig overeenkomt met de problematiek op andere bedrijventerreinen in de regio. De beoordeling en de keuze voor de hybride instrumenten wordt daardoor mogelijk minder relevant.

Uit de modellen en literatuur waarin de sociaalwetenschappelijke context in hedendaagse planning wordt toegelicht blijkt dat er een behoefte is aan het delen van verantwoordelijkheden tussen overheden en marktpartijen. Uit de analyse van de dataverzameling ontstaat een vergelijkbare conclusie. De mening van de betrokken partijen, zowel die van de ondernemers als de lokale overheden, komt overeen met de wetenschappelijke blik op de problematiek.

Bovendien werd verondersteld dat deze samenwerkingsvormen uit moeten gaan van een gedeelde verantwoordelijkheid en dat mogelijk een combinatie van hybride instrumenten tot een meest geschikte oplossing kan leiden. Die verwachting is eveneens uitgekomen. De combinatie van erfpacht en parkmanagement voorziet in een belangrijke rol voor beide partijen en een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het succes in het toepassen van deze instrumenten.

5.3 Aanbevelingen voor nader onderzoek

De hybride instrumenten zijn oppervlakkig onderzocht. In hoofdlijnen wordt de potentie van deze instrumenten toegelicht. Bij het verder uitwerken van de (kansrijke) instrumenten voor samenwerking tussen de lokale overheden en ondernemers zal meer aandacht besteed moeten worden aan de juridische mogelijkheden en beperkingen.

Het onderzoek heeft zich bewust beperkt tot de problematiek en mogelijkheden omtrent revitalisering van bedrijventerreinen van vier bedrijventerreinen in de regio Oost-Groningen. Om een beter beeld te krijgen van de specifieke problematiek in deze regio zullen zowel binnen als buiten de regio vergelijkbare studies verricht moeten worden.

Voor de regio Oost-Groningen kan op basis van dit onderzoek een vervolgstap worden gezet. Dit omvat het terugkoppelen van de uitkomsten van het onderzoek aan de lokale overheden en de ondernemers op bedrijventerreinen in de regio. Een belangrijke vraag is in hoeverre deze partijen het zien zitten om met de voorgedragen instrumenten aan de slag te gaan. Op welke bedrijventerreinen of percelen op bedrijventerreinen zijn specifieke oplossingen toepasbaar? Om hier een goed beeld van te krijgen moet zowel dieper op de bereidheid van de betrokken partijen als op de specifieke lokale omstandigheden worden ingegaan.

Bibliografie

- Berenschot, 2012. *Evaluatie Experimentenwet Bedrijven Investeringszones (BIZ)*, Utrecht: Berenschot.
- BIZ-nl, 2009. *Factsheet Bedrijven Investeringszones (BIZ)*, Den Haag: BIZ-nl.
- Bureau Louter, 2013. *Indicatoren lokale en regionale verschillen in investeringsklimaat*, Delft: Bureau Louter.
- CBS, 2013. *Bevolking en huishoudens; viercijferige postcode*. [Online] Available at: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=81310NED&LA=N>
- de Roo, G., 2004. *Toekomst van het milieubeleid*. Assen: Koninklijke van Gorcum.
- Deloitte, 2011. Mezzaninefinanciering: De vriend van de aandeelhouders én de bankiers van het bedrijf. *Dialogo*, januari, p. 16.
- DHV, 2011. *Parkmanagement 2.0*. Utrecht, Bedrijventerrein.
- DTZ Zadelhoff, 2013. *Nederland compleet: kantoren- en bedrijfsruimtemarkt*, Amsterdam: DTZ Zadelhoff.
- Flowerdew, R. & Martin, D., 2005. *Methods in human geography: a guide for students doing a research project*. 2nd red. Harlow: Pearson Education.
- Gemeente Breda, 2011. *College besluit tot oprichting Fonds herontwikkeling bedrijventerreinen*. [Online] Available at: <http://www.breda.nl/gemeente/nieuws/persberichten/college-besluit-tot-oprichting-fonds-herontwikkeling-bedrijventerreine> [Geopend 9 februari 2014].
- Gerrits et al., 2012. Dutch spatial planning policies in transition. *Planning Theory & Practice*, 13(2), pp. 336-341.
- Geuting, E. & Geerlings, F., 2006. Marktconsultatie oude bedrijventerreinen: Tien lessen hoe gemeenten en ontwikkelaars beter kunnen samenwerken. In: T. Föllings, red. *Kennisdossier bedrijventerreinen*. Amersfoort: Elbamedia, pp. 40-47.
- Gordijn et al., 2007. *Naar een optimaler ruimtegebruik door bedrijventerreinen: een verkenning van enkele beleidsopties*, Den Haag: Ruimtelijk planbureau.
- Haartsen, T. & Venhorst, V., 2010. Planning for Decline: Anticipating on Population Decline in the Netherlands. *Royal Dutch Geographical Society*, pp. 218-227.
- Hajer, M. & Wagenaar, H., 2003. Introduction. In: *Deliberative Policy Analysis. Understanding Governance in the Network Society*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Healey, P., 1998. Building Institutional Capacity through Collaborative Approaches to Urban Planning. *Environment and Planning*, 30(5), pp. 1531-1556.
- Hooghe, L. & Marks, G., 2001. *Multi-level Governance and European Integration*. sl:Rowman & Littlefield.
- IBIS, 2013. *IBIS Bedrijfloccaties. De stand van zaken in planning en uitgifte van werklocaties op 1 januari 2013 en de uitgifte in 2012*, Arnhem: Arcadis Nederland BV.
- ING, 2012. *Regio's in economisch perspectief 2013: Oost-Groningen*, Amsterdam: ING.
- Jamieson, S., 2004. Likert scales: how to (ab)use them. *Medical Education*, Volume 38, pp. 1217-1218.

- Kerste et al., 2011. *Cultuur naar vermogen*, Amsterdam: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.
- Lemos, M. & Agrawal, A., 2006. Environmental Governance. *Annual Review of Environment and Resources*, Volume 31, pp. 297-325.
- Louw et al., 2009. *Planning van bedrijventerreinen, herziene versie*. Den Haag: SDU.
- Martens, K., 2007. Actors in a Fuzzy Governance Environment. In: *Fuzzy Planning: The Role of Actors in a Fuzzy Governance Environment*. sl:Ashgate Publishing, pp. 43-66.
- Ministerie van EL&I, 2010. *Derde voortgangsrapportage experimentenwet Bedrijveninvesteringszones (BIZ)*, Den Haag: Ministerie van EL&I.
- Ministerie van I&M, 2011. *Mooi Nederland: 2,5 jaar innovatie en waardecreatie*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- MKB Nederland, 2010. *Praktijkinfo herstructurering bedrijventerreinen*, Den Haag: MKB-Nederland.
- Olden, 2010. Uit voorraad leverbaar.
- Ondernemersfonds Utrecht, 2011. *Verslag van haalbaarheidsonderzoek en voorstel tot inrichting*, Utrecht/Leiden: sn
- Parkmanagement de Veenkoloniën, 2014. *Parkmanagement de Veenkoloniën*. [Online] Available at: <http://www.parkmanagementdeveenkolonien.nl/> [Geopend 9 februari 2014].
- Pierre, J. & Guy Peters, B., 2000. *Governance, politics, and the state*. New York: St. Martin's Press.
- Ploeger, D. J. e., 2008. *Erfpacht en opstal*. Deventer: Kluwer.
- Pro Facto, 2005. *Ruimte voor werk, werk voor ruimte*, Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Provincie Groningen, 2009. *Krimp in Groningen*, Groningen: Provincie Groningen.
- Schot, M., 2002. Meer doen met minder ruimte: onderzoek naar het belang van vraag-en aanbodfactoren op het ruimtelijk economisch beleid van bedrijventerreinen, geïllustreerd in de case Groot-Rijnmond. *PhD Thesis Erasmus Universiteit*.
- Schuur, J., 2001. *Veroudering van bedrijventerreinen: een structuur voor herstructurering*. 1st red. Wageningen: BLM.
- SNN, 2013. *Jaarverslag 2012*, Groningen: SNN.
- Stec Groep en Provincie Groningen, 2010. *Provinciaal herstructureringsprogramma bedrijventerreinen 2009-2013*, Groningen: Provincie Groningen.
- Stec Groep en regio Oost-Groningen, 2012. *Menukaart voor verzakelijking bedrijventerreinen Oost-Groningen*, Arnhem: Stec Groep.
- Stec Groep, 2009. *Investeringsprogramma bedrijventerreinen Oost-Groningen*, Arnhem: Stec Groep.
- STOGO, 2007. Voor wie ontwikkelen we nog bedrijventerreinen?.
- Strijker, D., 2003. De Veenkoloniën: verleden en toekomst. In: *Theoretische en empirische aspecten van plattelandsvernieuwing*. Maastricht: Shaker, pp. 44-52.
- THB, 2008. *Kansen voor kwaliteit. Een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen*, Den Bosch: Biblo van Gerwen.

- van Dinteren, J., 2012. *Naar hogere grondprijzen voor bedrijventerreinen*, Nijmegen: DHV.
- van Velten, A., 2012. *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*. Deventer: Kluwer.
- Veenkoloniaal Museum Veendam, 2013. *Industrie*. [Online] Available at: <http://www.veenkoloniaalmuseum.nl/collectie/industrie/>
- Verschoor et al., 2010. Gronduitgifte anders. *Bedrijventerrein*, september, pp. 60-61.
- Voerman, J., 2001. *Verstedelijking en migratie in het Oost-Groningse veengebied 1800-1940*. Assen: Van Gorcum.
- Zuidema, C., 2014. *Post-Contingency in Planning: Making Sense of Decentralization in Environmental Governance*. Farnham: Ashgate Publishing.