

INHOUDSOPGAVE

1.	WAT VOOR U LIGT	1
	1.1 Uw situatie	1
	1.2 Onze aanpak	1
	1.3 Leeswijzer	2
2.	ADVIES	4
	2.1 Voor alle zes de onderzochte bedrijventerreinen geldt: een grote tot zeer grote maatschappelijke waarde.	4
	2.2 Conclusies en advies bedrijventerrein Kapelpolder, Maassluis	8
	2.3 Conclusies en advies bedrijventerrein Nieuwe Waterweg, Maassluis	10
	2.4 Conclusies en advies bedrijventerrein Nieuw Mathenesse, Schiedam	11
	2.5 Conclusies en advies bedrijventerrein De Mient, Capelle a/d IJssel	11
	2.6 Conclusies en advies bedrijventerrein Groot Vettoord, Vlaardingen	13
	2.7 Conclusies en advies bedrijventerrein Wilhelminahaven, Schiedam	14
	2.8 Verwacht geen gouden bergen van transformatie	14
	2.9 Advies prikkels behoud bedrijventerreinen	15
	Extra: Inzet model voor andere bedrijventerreinen	19
BIJLAGE A		
	Financiële en niet-financiële prikkels	20
BIJLAGE B		
	Opzet/handleiding model	32
BIJLAGE C		
	Berekening van de zes terreinen met rekenmodel	58

1. WAT VOOR U LIGT

In dit eerste hoofdstuk staan we kort stil bij de achtergrond van deze markttoets. De eerste paragraaf beschrijft de opdracht aan ons. Vervolgens gaan we in paragraaf 1.2 in op onze werkwijze. In de laatste paragraaf treft u de leeswijzer aan.

1.1 Uw situatie

In uw Kamergebied staan veel bedrijventerreinen onder druk van de oprukkende woningbouw. U vindt dat de regionale economie kan worden geschaad bij deze omvangrijke transformatie en bedreiging van bestaande terreinen. Tegelijkertijd merkt u dat er politiek wel veel draagvlak is voor (meer) woningbouw ten koste van bedrijventerreinen. De komende tijd wilt u graag tegengas bieden aan deze trend. Via verschillende kanalen gaat u het belang van bedrijventerreinen onder de aandacht brengen. Hiervoor heeft u concrete, heldere input nodig.

Allereerst wilt u meer inzicht krijgen in de waarde die bedrijventerreinen hebben voor de lokale economie. Het gaat u daarbij niet alleen om de economische waarde, maar ook om de maatschappelijke waarde. U wilt graag een rekenmodel ontwikkelen dat deze waarden kan bepalen. Het liefst hebt u daarbij zeer concrete en transparante output, dat weinig ruimte laat voor discussie.

Samengevat gaat het u om:

1. Een compacte lijst met parameters en kengetallen die de waarde van een bedrijventerrein bepalen.
2. Vertaling van deze parameters en kengetallen naar een werkbaar rekenmodel.
3. De economische en maatschappelijke waarde van zes bedrijventerreinen in uw kamergebied vastgesteld en goed onderbouwd.
4. Een zo compleet mogelijk overzicht van financiële prikkels van overheden voor behoud of juist transformatie van bedrijventerreinen.

In dit rapport worden bovenstaande punten uitgewerkt.

1.2 Onze aanpak

Startpunt van ons werk was een eerste omschrijving en uitwerking van de thema's en parameters voor het te ontwikkelen rekenmodel. Ook stelden we met u vast welke terreinen in dit onderzoek meegenomen moesten worden, namelijk:

- Nieuw Mathenesse (Schiedam)
- Wilhelminahaven (Schiedam)
- Kapelpolder (Maassluis)
- Nieuwe Waterweg (Maassluis)
- Groot Vettoord (Vlaardingen)
- De Mient (Capelle a/d IJssel)

In deze fase hebben we tevens de zes locaties bezocht en relevante informatie over deze terreinen verzameld. De eerste contouren van het rekenmodel zijn vervolgens besproken met u en de leden van de stuurgroep die bij dit onderzoek betrokken was.

Daarna volgde een verfijning van het model en de bijbehorende parameters en kengetallen. Hiertoe hebben we onze eigen informatiesystemen geraadpleegd en relevante rapporten van derden. Ook is gebruik gemaakt van (economische) gegevens uit het Handelsregister en het Bedrijvenregister Zuid-Holland. In een tweede werkbijeenkomst hebben we de eerste resultaten hiervan met u besproken. In de volgende stap hebben we het model verder aangescherpt om te komen tot het uitwerken en bepalen van de maatschappelijke waarde van de zes terreinen. Op basis van de vastgestelde kengetallen zijn de eindscores per terrein berekend. Dit alles hebben we samengevat in een reeks van zes factsheets.

Tegelijkertijd hebben we in deze laatste slag de verschillende (financiële) prikkels bij de provinciale en nationale overheid in beeld gebracht. Het ging hierbij om prikkels die het behoud van bedrijventerreinen steunen en om prikkels die het tegenovergestelde bereiken. Ook hebben we de zes terreinen doorgerekend met een rekenmodel dat wij ontwikkeld hebben voor oude bedrijventerreinen (www.quickscanbedrijventerreinen.nl). Daarbij is indicatief gekeken wat de kosten zijn voor eventuele volledige transformatie van de zes terreinen (wat levert het op en welke kosten zijn ermee gemoeid?).

Als laatste trokken we conclusies en formuleerden we onze adviezen over:

- De maatschappelijke waarde van de zes door u geselecteerde bedrijventerreinen;
- De consequenties hiervan voor de toekomstige positie/invulling van deze locaties;
- Aard, omvang en effect van de prikkels en instrumenten die overheden gebruiken voor bedrijventerreinen.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk treft u onze adviezen aan. Bij deze adviezen hoort een aantal bijlagen, te weten:

- Factsheets van de zes terreinen
- Financiële en niet-financiële prikkels
- Opzet / handleiding model
- Berekening van de zes terreinen met rekenmodel www.quickscanbedrijventerreinen.nl

2. ADVIES

In dit hoofdstuk leest u onze adviezen.

2.1 Voor alle zes de onderzochte bedrijventerreinen geldt: een grote tot zeer grote maatschappelijke waarde.

In deze studie is de maatschappelijke waarde vastgesteld van de volgende zes bedrijventerreinen in de Kring Rechter Maasoever van de Kamer van Koophandel Rotterdam¹:

- Nieuw Mathenesse (Schiedam)
- Wilhelminahaven (Schiedam)
- Kapelpolder (Maassluis)
- Nieuwe Waterweg (Maassluis)
- Groot Vettooord (Vlaardingen)
- De Mient (Capelle a/d IJssel)

Deze maatschappelijke waarde is kwantitatief vastgesteld aan de hand van een rekenmodel dat bestaat uit vier kernthema's, namelijk: werkgelegenheid, financieel, sociaal-maatschappelijk en kwaliteit. Onder deze kernthema's hangt steeds een set van indicatoren waaraan kengetallen gekoppeld zijn. Daarnaast is verdere verfijning van de eindscores gerealiseerd aan de hand van verschillende kwalitatieve aspecten van deze terreinen².

Uiteindelijk waren vier typen eindscores mogelijk:

- Rood: zeer grote maatschappelijke waarde/ampere alternatief bedrijventerrein beschikbaar.
- Oranje: grote maatschappelijke waarde/ten dele alternatief bedrijventerrein beschikbaar.
- Geel: flinke maatschappelijke waarde/ten dele alternatief beschikbaar.
- Groen: redelijke maatschappelijke waarde/alternatieven beschikbaar.

¹ Deze terreinen zijn in het rapport 'Herbestemde en bedreigde bedrijventerreinen' genoemd als 'bedreigd door woningbouw'. (Ecorys i.o.v. de Kamer van Koophandel Rotterdam; 2006)

² Een nadere toelichting op de werking van het rekenmodel vindt u in 'Opzet / handleiding model'

Onze analyses tonen dat alle terreinen een score oranje of rood hebben (zie tabel 1). Oftewel, de zes terreinen hebben alle een grote tot zeer grote maatschappelijke waarde. Dat pleit voor het behouden van de bedrijventerreinfunctie op deze locaties.

Tabel 1: maatschappelijke waarde zes terreinen Rechter Maasoever

Terrein	Score	Oordeel
Kapelpolder (Maassluis)	0,61	Zeer grote maatschappelijke waarde
Nieuwe Waterweg (Maassluis)	0,61	Zeer grote maatschappelijke waarde
Nieuw Mathenesse (Schiedam)	0,52	Zeer grote maatschappelijke waarde
De Mient (Capelle a/d IJssel)	0,42	Grote maatschappelijke waarde
Groot Vettoord (Vlaardingen)	0,31	Grote maatschappelijke waarde
Wilhelminahaven (Schiedam)	0,13	Grote maatschappelijke waarde

Bron: Stec Groep, 2007

Waarom hebben deze terreinen een grote tot zeer grote maatschappelijke waarde?

Alle terreinen hebben een grote sociaal-maatschappelijke betekenis

De sociaal-maatschappelijke waarde van alle zes terreinen blijkt erg groot. De terreinen verschaffen bijvoorbeeld bovengemiddeld werkgelegenheid aan 'zwakkere' groepen op de arbeidsmarkt. Denk aan jongeren en lager opgeleiden. Dit heeft vooral te maken met de samenstelling van de bedrijvigheid op de zes terreinen. De sectoren industrie, bouw, (groot)handel/reparatie en vervoer zijn ruimschoots vertegenwoordigd op alle terreinen. Deze sectoren kenmerken zich vooral door een relatief hoog aandeel jongere (15-24 jaar) werknemers (aandelen variëren van 38% in de vervoerssector tot 45% in de bouw) en werknemers met een lage opleiding (aandeel lager opgeleiden in deze sectoren is gemiddeld 13%).

Deze kenmerken vertalen zich ook in de binding van de bedrijven/de terreinen met de diverse gemeenten. Dit komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de herkomst van de werknemers. We zien dat voor vrijwel alle terreinen geldt dat meer dan de helft van de werknemers uit de vestigingsgemeente komt. Alleen op de terreinen waar het aandeel (zakelijke en overige) dienstverlening wat hoger ligt, De Mient in het bijzonder, zien we dat er ook werknemers van verderaf naar het terrein toe pendelen.

Dit hangt onder andere samen met de opleidingsniveaus van de werknemers in de diverse sectoren; hoe hoger het gemiddelde opleidingsniveau, hoe hoger de afgelegde woon- werkafstand.

De terreinen zijn ook in financieel opzicht van grote waarde

Vrijwel alle terreinen scoren ook goed waar het gaat om meer financiële aspecten. Zo wordt er behoorlijk veel geld verdiend op de diverse locaties. De ruimteproductiviteit op de terreinen ligt gemiddeld op bijna 3,1 miljoen euro per hectare. Dat ligt duidelijk boven het Zuid-Hollandse gemiddelde (1,6 miljoen euro per hectare). Vijf van de zes terreinen scoren hoger dan het provinciale gemiddelde, met als 'uitblinker' het terrein Nieuwe Waterweg waar globaal zo'n 5 miljoen euro per hectare wordt verdiend. Negatieve uitschieter op dit aspect is het terrein Wilhelminahaven. Een belangrijke oorzaak is het zeer extensieve ruimtegebruik op dit terrein.

Daarnaast hebben de terreinen een belangrijk aandeel in de consumentenbestedingen in de gemeente/regio. Er wordt over het algemeen bovengemiddeld gescoord op de ontwikkeling van de winstgevendheid, van de bedrijven op de terreinen, en de kapitaalintensiteit.

De terreinen dragen bovendien flink bij aan de werkgelegenheid in de betreffende gemeenten

De bedrijven op de zes terreinen verschaffen een behoorlijke hoeveelheid werkgelegenheid in de gemeenten. Een bovengemiddeld deel van de werkgelegenheid in de diverse gemeenten - gemiddeld bijna 9% - is geconcentreerd op de zes bedrijventerreinen. De waarde hiervan voor de lokale en regionale economie wordt des te groter, wanneer we ons realiseren dat het overgrote deel van deze werkgelegenheid ook door inwoners uit de betreffende vestigingsgemeenten wordt ingevuld (zie hiervoor).

Naast de directe werkgelegenheid (in totaal ruim 8.100 banen) zorgen de bedrijven op de zes terreinen ook voor afgeleide werkgelegenheid bij andere bedrijven. De gemiddelde multiplier van de zes terreinen ligt op zo'n 0,6, wat betekent dat elke baan nog zo'n 0,6 banen bij (toeleverende) bedrijven oplevert. Deze banen bevinden zich in dezelfde sector, maar ook in andere sectoren. Al met al gaat het naar schatting om nog zo'n kleine 4.900 banen. Een nuancering is op zijn plaats: niet alle afgeleide werkgelegenheid bevindt zich in de betreffende gemeente. Verder geldt dat een deel van de berekende afgeleide werkgelegenheid zich weer bevindt bij bedrijven die al op de zes bedrijventerreinen zijn gevestigd. Het belang van de terreinen voor de lokale en regionale werkgelegenheid is echter groot.

De kwaliteit van de terreinen laat echter nog te wensen over

Alle terreinen scoren niet erg hoog waar het gaat om kwaliteit (het gaat hierbij om aspecten als binding van de bedrijven, leegstand, bereikbaarheid, veiligheid). Een belangrijke oorzaak ligt in de leeftijd van de diverse locaties. De meeste terreinen zijn verouderd en binnenstedelijk gelegen. De terreinen worden dan ook gekenmerkt door een matige ontsluiting, gebrek aan parkeerruimte en het ontbreken van voorzieningen als (collectieve) beveiliging. Op

deze aspecten is nog een flinke verbetering te maken, willen de terreinen ook naar de toekomst aantrekkelijke vestigingsgebieden blijven.

Tabel 2: maatschappelijke waarde zes terreinen, onderverdeling naar thema

Terrein	Kwantitatieve aspecten			
	Werkgelegenheid	Financieel	Sociaal-Maatschappelijk	Kwaliteit
Kapelpolder (Maassluis)	+	++	++	0
Nieuwe Waterweg (Maassluis)	+	++	++	0
Nieuw Mathenesse (Schiedam)	0	++	++	0
De Mient (Capelle a/d IJssel)	-	+	++	0
Groot Vettoord (Vlaardingen)	0	++	++	-
Wilhelminahaven (Schiedam)	0	-	+	0

Bron: Stec Groep, 2007

Toelichting bij score :

- ++ : hoge score (op het aspect)
- + : bovengemiddelde score
- 0 : gemiddelde score
- : benedengemiddelde score
- - : lage score

Er zijn niet of nauwelijks alternatieven voor de bedrijven op deze terreinen (schaarste)

Onze kwantitatieve analyse toont al dat alle terreinen een belangrijke functie hebben, met name op het gebied van werkgelegenheid, financieel en sociaal-maatschappelijk.

Dit geeft op zich al voldoende argumentatie om voorzichtig om te gaan met deze werklocaties en te besluiten tot behoud van de huidige functie.

Daarnaast speelt het aspect schaarste een cruciale rol in de afweging. Elk van deze terreinen staat in meer of mindere mate onder druk, bijvoorbeeld door oprukkende woningbouw. Tegelijkertijd blijkt dat voor geen van deze werklocaties serieuze alternatieven voorhanden zijn bij een eventuele transformatie of uitplaatsing van bedrijven. Het is niet zo dat er helemaal geen terrein wordt ontwikkeld in de regio, maar veelal liggen deze terreinen te ver van de huidige zes terreinen en bieden ze geen plek aan alle (typen) bedrijven die nu op de zes locaties zijn gevestigd. Vanuit die optiek heeft het eventueel transformeren van deze werklocaties dus sowieso geen zin. Een belangrijke voorwaarde voor het uitplaatsen van bedrijven is immers dat men alternatieve locaties moet kunnen aanbieden!

Hieronder werken we onze conclusies en adviezen nader uit voor de zes verschillende terreinen (meer informatie staat in de 'factsheets' per terrein).

2.2 Conclusies en advies bedrijventerrein Kapelpolder, Maassluis



Bedrijventerrein Kapelpolder heeft een zeer grote maatschappelijke waarde
Uit de analyses blijkt dat bedrijventerrein Kapelpolder een zeer grote maatschappelijke waarde heeft. Op alle aspecten scoort dit terrein gemiddeld tot bovengemiddeld. Zo is het terrein goed voor 19% van de werkgelegenheid in Maassluis en levert een hectare op dit terrein zo'n 2,9 miljoen euro op. Ook in sociaal-maatschappelijk opzicht is de betekenis groot. Zo biedt het terrein bovengemiddeld werk aan o.a. jongeren en lager opgeleiden.



Geen alternatieven voorhanden

Kapelpolder bevat nu al woningbouw en voelt de hete adem van meer woningen in de nek. Alleen zijn er binnen de gemeente Maassluis geen serieuze alternatieven voorhanden. De gevestigde bedrijven kunnen dus nergens naar toe, wanneer het terrein (deels) zou worden getransformeerd naar woningbouw. Dit schaarsteaspect wordt versterkt wanneer we kijken naar de samenstelling van de bedrijvigheid naar milieuhindercategorie. Hoewel het terrein officieel geen plaats (mag) bied(t)(en) aan bedrijven uit zwaardere categorieën, is er wel zwaardere bedrijvigheid (categorieën 4 en 5) op het terrein gevestigd. Het functioneren van deze bedrijven op Kapelpolder

wordt bedreigd door de oprukkende woningbouw. De alternatieve locaties voor dit type bedrijven zijn echter nog eens extra schaars in de regio Rotterdam/Rijnmond!

Op basis van bovengemiddelde kwalitatieve aspecten concluderen we dat de al zeer hoge maatschappelijke waarde van Kapelpolder extra wordt versterkt.

Belangrijke functie als binnenstedelijk bedrijventerrein

Kapelpolder is een duidelijk voorbeeld van een binnenstedelijke locatie. De bedrijvigheid op dergelijke terreinen heeft vaak vooral een lokaal karakter. Ook consultatie van makelaars bevestigt dit beeld³. Personeel en klanten vinden zich vaak op relatief korte afstand. We zien op basis van pendelgegevens (bedrijvenregister Zuid-Holland) dat het overgrote deel van de werknemers bij de bedrijven op Kapelpolder uit Maassluis of direct daarbuiten komt. Bovendien

³ O.a. gesprek met dhr. P. de Wit van Ooms Makelaars op 31 mei 2007.

gaat het veelal om kleinere bedrijven die niet op grootschalige terreinen aan de snelweg of stadsrand gevestigd willen zijn. Kortom, dit type terrein voorziet duidelijk in een behoefte. Tegelijkertijd zien we dat de neiging bestaat om vooral binnenstedelijke terreinen te transformeren.

Aandachtspunten: bereikbaarheid en bedreiging woningbouw

- De bereikbaarheid van het terrein dient verbeterd te worden. Zo kan beter gebruik worden gemaakt van het aanwezige vaarwater.
- Ook moet goed gekeken worden naar de bedrijven in de hogere milieucategorieën. Een aantal bedrijven uit de categorieën 4 en 5 is op het terrein gevestigd, maar wordt in het functioneren bedreigd door de 'oprukkende' woningbouw. Alternatieve vestigingslocaties ontbreken voor deze bedrijven.

2.3 Conclusies en advies bedrijventerrein Nieuwe Waterweg, Maassluis

Bedrijventerrein Nieuwe Waterweg heeft een zeer grote maatschappelijke waarde



Op basis van het rekenmodel blijkt dat bedrijventerrein Nieuwe Waterweg een zeer grote maatschappelijke waarde heeft. Evenals Kapelpolder scoort dit terrein op alle aspecten gemiddeld tot bovengemiddeld. Het terrein is goed voor 10% van de werkgelegenheid in Maassluis en kent een zeer hoge ruimteproductiviteit (5 miljoen euro per hectare). Ook dit terrein heeft sociaal-maatschappelijk een belangrijke betekenis.

Geen alternatieven voorhanden

Net als Kapelpolder geldt voor Nieuwe Waterweg dat serieuze alternatieven ontbreken in geval van volledige transformatie. Hoewel een dergelijke ontwikkeling niet reëel lijkt voor dit terrein (Kapelpolder zou gezien de ligging 'eerder aan de beurt' komen), wordt het terrein

wel bedreigd door woningbouw in de nabijheid. Zo wordt ten westen van dit terrein het project 'Het balkon van Maassluis' gerealiseerd. In totaal betekent dit de realisatie van zo'n 1.000 woningen vlakbij Nieuwe Waterweg. Dit vormt een belemmering voor met name de wat zwaardere bedrijven op het terrein uit de categorieën 4 en 5. Hoewel deze, bestemmingsplantechnisch gezien, niet op deze locatie gevestigd zouden mogen zijn, telt Nieuwe Waterweg in de praktijk wel een aantal bedrijven in deze categorieën. Eventuele alternatieve locaties voor dit type bedrijven zijn schaars.

Deze meer kwalitatieve aspecten versterken de al zeer hoge maatschappelijke waarde van Nieuwe Waterweg.

Aandachtspunten: verbeteren kwaliteit, bereikbaarheid en inperken bedreiging woningbouw

- Er kan nog een slag worden geslagen in het verbeteren van de kwaliteit van het terrein. Zo is verbetering van de veiligheid een aandachtspunt.
- Ook de bereikbaarheid van het terrein is niet optimaal. Dit vanwege de kruising van de ontsluitingsweg van het terrein met de spoorlijn richting Hoek van Holland en Rotterdam. Mogelijk komt hier verbetering in komt door de geplande ombouw van de Hoekse lijn naar een lightrail verbinding.

- Daarnaast is het van belang voor het functioneren van de bedrijven op dit terrein, dat de eventuele woningbouw in de nabijheid goed wordt afgestemd op de toekomstige ontwikkeling (smogelijkheden) van dit terrein. Nu dreigt de woningbouw in de nabijheid een duidelijk gevaar te gaan vormen voor het functioneren van het terrein.

2.4 Conclusies en advies bedrijventerrein Nieuw Mathenesse, Schiedam



Bedrijventerrein Nieuw Mathenesse heeft een zeer grote maatschappelijke waarde

Evenals bij de voorgaande twee terreinen, geldt dat ook Nieuw Mathenesse erg belangrijk is voor de lokale/regionale economie. Vooral de multiplier van dit terrein is groot met 0,78 (zes terreinen gemiddeld circa 0,6). Dit heeft met name te maken met de forse industriële werkgelegenheid op dit terrein. De goede score op deze indicator is niet voldoende om op het aspect 'werkgelegenheid' net zo goed te scoren als Kapelpolder en Nieuwe Waterweg. Vooral de negatieve werkgelegenheidsontwikkeling op Nieuw Mathenesse in de afgelopen tien jaar (-19% tussen 1995 en 2005) is daar debet aan. Op Kapelpolder en Nieuwe Waterweg ontwikkelde de werkgelegenheid zich positief met respectievelijk 13% en 40% (!). De leegstand op Nieuw Mathenesse is met zo'n 8% vergelijkbaar met die in de regio en op de andere onderzochte terreinen.

Geen alternatieven voorhanden

Het terrein wordt bedreigt door woningbouw. Ook voor Nieuw Mathenesse geldt echter: het ontbreekt aan serieuze alternatieven in geval van volledige transformatie. Bovendien biedt het terrein plaats aan zwaardere bedrijven tot en met categorie 5. Deze locaties zijn schaars in de regio!



Aandachtspunten: verbeteren bereikbaarheid, beeldkwaliteit en weren woningbouw

- De bereikbaarheid van het terrein blijft aandachtspunt. Het terrein heeft het voordeel dat het gunstig ligt nabij de A20 en OV-knooppunten.
- Verder kan de beeldkwaliteit worden verbeterd, bijvoorbeeld door op delen van het terrein panden en openbare ruimte aan te pakken.
- Van belang is woningbouw op en in de nabijheid van het terrein te weren.

2.5 Conclusies en advies bedrijventerrein De Mient, Capelle a/d IJssel



Bedrijventerrein De Mient heeft een grote maatschappelijke waarde

Bedrijventerrein De Mient scoort 'oranje' op basis van onze analyses. De maatschappelijke waarde van dit terrein is dan ook groot. Qua werkgelegenheid is de betekenis van de Mient relatief gering, dit hangt natuurlijk samen met de omvang van het terrein. Het terrein is vooral van belang waar het gaat om het sociaal-maatschappelijke en financiële aspect. Zo biedt het terrein bovengemiddeld werk aan de 'zwakkere' groep jongeren, lager opgeleiden en ouderen.

Belangrijke functie als binnenstedelijk bedrijventerrein

Evenals Kapelpolder is De Mient een duidelijk voorbeeld van een binnenstedelijke locatie. Binnenstedelijke locaties zijn vaak de terreinen die als eerste worden getransformeerd. Feit is echter dat bedrijven op deze terreinen vaak niet graag op locaties aan de stadsrand zijn gevestigd (dit o.a. vanuit de afzetmarkt en herkomst van werknemers).

Plus: geen alternatieven voorhanden

De alternatieven voor bedrijven op De Mient, in geval van transformatie, zijn beperkt. Zeker op korte afstand zijn geen andere bedrijventerreinen beschikbaar. Vanuit het standpunt gezien van onder meer de afzetmarkt en herkomst van de werknemers is een verplaatsing van de bedrijven op De Mient over grote afstand niet realistisch en wenselijk. Ruimtelijk gezien is De Mient echter wel een locatie die potentie heeft als woonlocatie. Ook consultatie van makelaars toont aan dat dit ruimtelijk gezien geen onlogische ontwikkeling zou zijn. Mede omdat de belangstelling voor het terrein voor vestiging van bedrijven van buitenaf niet zo groot is. Vrijkomende objecten blijven bovengemiddeld lang leegstaan op dit terrein.

Door de gemeente zijn al studies verricht naar de mogelijkheden van een functiewijziging voor dit gebied, van bedrijventerrein naar woongebied, eventueel met woonwerk eenheden. Feit is dat de kosten van een dergelijke functiewijziging echter dermate hoog zijn, dat functiewijziging voorlopig niet verder is doorgezet (blijkt ook uit onze indicatieve berekeningen met de quickscan bedrijventerreinen). Bovendien is een randvoorwaarde dat de verloren ruimte aan bedrijventerrein wel elders gecompenseerd wordt.

Aandachtspunten: eventueel toevoegen woonwerk functies, verbeteren (auto)bereikbaarheid, betere benutting restructies

- Bij vertrek van bedrijven eventuele herontwikkeling van deelgebieden naar woonwerk functies. Dit is ruimtelijk en markttechnisch voor deze locatie aantrekkelijk en kan ook omdat de bedrijvigheid op De Mient in de lagere milieucategorieën valt (levert geen belemmeringen op voor de zittende bedrijven).
- De bereikbaarheid van het terrein met de auto moet verbeterd worden. Ook liggen op De Mient mogelijkheden om het aanwezige water beter te benutten.
- Enkele restructies moeten beter/efficiënter worden ingevuld.

2.6 Conclusies en advies bedrijventerrein Groot Vettoord, Vlaardingen

Bedrijventerrein Groot Vettoord heeft een grote maatschappelijke waarde



Groot Vettoord scoort hoog waar het gaat om de maatschappelijke waarde. Het terrein heeft een belangrijke werkgelegenheidsfunctie (9% van totale werkgelegenheid Vlaardingen). Negatief is dat de werkgelegenheid over de afgelopen tien jaar jaarlijks steeds wat is afgenomen. In totaal is er sprake van een daling met 22% tussen 1995 en 2005.



Ook Groot Vettoord scoort goed waar het gaat om financiële en sociaal-maatschappelijke aspecten. Zo biedt het terrein in belangrijke mate werk aan jongeren en lager opgeleiden. Negatief scoort het terrein op het aspect kwaliteit. Het terrein is vrij rommelig, kent bedrijven met minder goede uitstraling en is qua ruimtelijke inrichting verouderd. Zo heeft Groot Vettoord krappe straten en parkeervoorzieningen die niet aan de huidige parkeerbehoeften voldoen. Ook is het ruimtegebruik vrij extensief (gekeken naar aantal m² per werknemer. Dit ligt op 140 m² per werknemer, tegenover zo'n 109 m² gemiddeld in Nederland).

Geen alternatieven voorhanden

Er zijn diverse plannen voor transformatie van (delen van) dit terrein. Echter, zoals voor de andere terreinen ook geldt, ontbreekt het aan serieuze alternatieven voor bedrijven op Groot Vettoord in geval van volledige transformatie. Een belangrijke reden is dat ook dit terrein plaats biedt aan wat zwaardere bedrijvigheid.

Aandachtspunten: verbeteren bereikbaarheid en parkeervoorzieningen, opwaardering vastgoed/beeldkwaliteit, bedreiging vanuit woningbouw

- De bereikbaarheid van het terrein dient verbeterd te worden. Zowel ex- als intern. Denk aan verbreding van de straten op - maar ook van en naar - het terrein.
- Parkeervoorzieningen is ook een belangrijk aandachtspunt. Deze zijn er te weinig.
- Op delen van het terrein is een opwaardering van het vastgoed/herontwikkeling met nieuwe bedrijfspanden zeker gewenst. De prijs-kwaliteitverhouding is op dit moment scheef op het terrein (bron: Ooms Makelaars).

- De bedrijven in de hogere milieucategorieën vormen een belangrijk aandachtspunt. Een aantal bedrijven uit categorie 4 is op het terrein gevestigd. Oprukkende woningbouw bedreigt het functioneren. Alternatieve vestigingslocaties ontbreken grotendeels.

2.7 Conclusies en advies bedrijventerrein Wilhelminahaven, Schiedam



Bedrijventerrein Wilhelminahaven heeft een grote maatschappelijke waarde
 Wilhelminahaven scoort relatief het 'laagst' van de zes onderzochte terreinen, maar wel bovengemiddeld. Het terrein heeft zodoende duidelijk een grote maatschappelijke waarde.

Ten opzichte van de overige terreinen scoort Wilhelminahaven matig op de aspecten 'werkgelegenheid' en 'financieel' (en 'kwaliteit', maar daar scoren alle terreinen matig op). Zo is de werkgelegenheidsontwikkeling in de laatste tien jaar (1995-2005) negatief (-10%). Dit onder meer vanwege de sluiting van een vestiging van Smit

International. Ook kent dit terrein een lage ruimteproductiviteit. Een hectare terrein op Wilhelminahaven levert 'slechts' een klein 600.000 euro op (per jaar). Hier ligt een sterk verband met het zeer extensieve ruimtegebruik op het terrein (negatief voor de beoordeling op het aspect kwaliteit). Dit werkt vervolgens ook weer door in bijvoorbeeld het belang van Wilhelminahaven in de consumentenbestedingen in de gemeente/regio.

Geen alternatieven voorhanden

Wilhelminahaven biedt plaats aan bedrijven, waarvoor in de gemeente/regio geen goede alternatieven zijn. Denk aan zwaardere (tot en met 5) en/of vaarwatergebonden bedrijvigheid. Een eventueel alternatief moet zich, mede gezien de herkomst van de werknemers (bijna 55% uit Schiedam), zoveel mogelijk in de directe nabijheid bevinden.

Aandachtspunten: verbeteren veiligheid en ruimtegebruik, aanpak parkeren

- Er kan nog een slag worden geslagen in het verbeteren van de kwaliteit van het terrein. Zo is verbetering van de veiligheid een aandachtspunt. Maar vooral ook een betere benutting van het ruimtegebruik biedt kansen.
- Verbeteren parkeervoorzieningen.

2.8 Verwacht geen gouden bergen van transformatie

Alle zes terreinen doorgerekend

We hebben de zes terreinen globaal doorgerekend op basis van ons rekenmodel

www.quickscanbedrijventerreinen.nl. Daarbij is uitgegaan van volledige transformatie en min of meer standaard

ontwikkelingstermijnen, rentepercentages, te verwachten saneringskosten etc. Ook is er vooralsnog vanuit gegaan dat er geen subsidie wordt ontvangen voor het transformatieproces.

Transformatie blijkt kostbaar en complex

Uit de berekeningen blijkt dat in alle gevallen volledige transformatie in de vorm van woningbouw (nog steeds) leidt tot negatieve saldo's. Dit varieert van ruim 10 miljoen euro voor een terrein als De Mient tot zelfs honderden miljoenen euro's tekort voor terreinen als Groot Vettoord en Wilhelminahaven.

Hieruit blijkt weer dat transformatie de meest kostbare vorm van herstructurering is. Immers, vanuit de nieuw beoogde functie worden doorgaans strengere eisen gesteld aan de kwaliteit van het terrein (milieu, ruimtelijke kwaliteit etc.), waardoor intensieve en kostbare ingrepen op het gebied van bedrijfsverplaatsing, bodemsanering en inrichting van het terrein noodzakelijk zijn.

Hoewel er bij de bedrijventerreinen in deze studie wordt uitgegaan van de ontwikkeling van nieuwe woonfuncties met een hogere waarde, zijn de opbrengsten in alle zes gevallen onvoldoende om de hoge kosten terug te verdienen.

Subsidies vaak maar 'druppel op gloeiende plaat'

Subsidies zouden deels in de kosten bij kunnen dragen. Feit is dat dit vaak maar een druppel op de gloeiende plaat is. De omvang van de subsidiebudgetten voor bedrijventerreinen lijken groot, maar zijn in werkelijkheid vaak te beperkt in vergelijking tot de omvang van de totale opgave.

2.9 Advies prikkels behoud bedrijventerreinen

Verschillende instrumenten beschikbaar

Er zijn verschillende (financiële) prikkels bij provinciale en nationale overheid ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen. Er is een vijftal hoofdcategorieën van prikkels/instrumenten te onderscheiden. Dit zijn:

- Subsidies
- Value capturing
- Verevening
- Efficiency
- Taakstellingen

Binnen deze groepen van instrumenten kan onderscheid worden gemaakt in instrumenten die vooral het behoud van bedrijventerreinen steunen en instrumenten die vooral het tegenovergestelde bereiken, zoals maatregelen die woningbouw stimuleren (zie uitwerking 'financiële en niet-financiële prikkels'). Denk daarbij bijvoorbeeld aan taakstellingen vanuit provinciale of nationale overheid, waardoor gemeenten worden geprikkeld tot transformatie van bepaalde (delen van) terreinen over te gaan. Zo is in het Ruimtelijk plan regio Rijnmond 2020 een opgave voor de functie wonen opgenomen, waarvan een deel is voorzien langs het water in gemeenten als Vlaardingen, Schiedam en Maassluis. Deze opgave/taakstelling vormt daarmee een directe bedreiging voor het bestaan van de bedrijventerreinen langs het water. Hoewel de plannen vaak wel voorzien in een gecombineerde ontwikkeling van wonen en werken, worden de vestigingsmogelijkheden voor zwaardere bedrijvigheid (categorieën 4 en hoger) steeds beperkter.

Het merendeel van de instrumenten kan overigens beiden processen prikkelen. Een en ander is uiteindelijk vooral afhankelijk van de vorm van herstructurering die wordt gekozen (zie kader hierna). Afhankelijk van de vorm, zijn weer verschillende instrumenten het meest geschikt.

Vormen herstructurering

- Face lift: doel van een face lift (ook wel groot onderhoud) is de veroudering van de fysieke ruimte op het bedrijventerreinen tegen te gaan. Denk aan ingrepen die de uitstraling van het terrein ten goede komen zoals verbeteren infrastructuur, opknappen openbaar groen, beeldkwaliteit etc. Een face lift is de lichtste vorm van herstructurering. De kosten voor dit type ingrepen zijn relatief laag.
- Revitalisering: forse integrale verbetering van het terrein, waarbij naast ingrepen gericht op de uitstraling van het terrein (zie face lift) eveneens aandacht is voor het vernieuwen van bestaande ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. Ook worden hierbij knelpunten als parkeerproblematiek, uitbreidingsruimte van bedrijven etc. opgelost. Bij revitalisering is van bedrijfsverplaatsing en bodemsanering niet of nauwelijks sprake.
- Herprofilering: hierbij wordt het bedrijventerrein grondig aangepakt (met bijvoorbeeld bodemsanering en bedrijfsverplaatsingen) waardoor het terrein in een ander (bij voorkeur kwalitatief hoger) segment gesitueerd kan worden. De bedrijventerreinfunctie blijft wel behouden. Herprofilering is kostbaar (hoge kosten bedrijfsverplaatsing en bodemsanering). Profilering in een hoger segment biedt mogelijkheden deze kosten (gedeeltelijk) terug te verdienen.
- Transformatie: hierbij vindt verandering van de bedrijventerreinfunctie plaats naar bijvoorbeeld detailhandel, kantoorruimte en/of wonen. Het betreft een zeer grondige herstructurering van het terrein. Vanuit de nieuw beoogde functie worden doorgaans strengere eisen gesteld aan de kwaliteit van het terrein (milieu, ruimtelijke kwaliteit etc.), waardoor intensieve en kostbare ingrepen

op het gebied van bedrijfsverplaatsing, bodemsanering en inrichting van het terrein noodzakelijk zijn. Transformatie is dan ook de meest kostbare vorm van herstructurering. De ontwikkeling van nieuwe economische functies en/of woonfuncties met een hogere waarde biedt de beste mogelijkheden om de hoge kosten (veelal gedeeltelijk) terug te verdienen.

U kunt als KvK deze groep instrumenten veelal niet direct inzetten, maar het gebruik wel sturen/stimuleren

De meeste (financiële) instrumenten staan vooral ter beschikking van de diverse overheden (gemeenten, provincies, rijk). Uw taak ligt vooral in het onder de aandacht brengen van deze instrumenten bij overheden én het gebruik van de instrumenten te stimuleren. U zult de focus moeten leggen op het communiceren van de geschiktheid van deze instrumenten voor het behoud van bedrijventerreinen.

Zo zijn subsidies een bekend en veel gebruikt financieringsinstrument voor herstructureringsingrepen op bedrijventerreinen. Herstructurering gaat immers vaak samen met een onrendabele top, waardoor een bijdrage (subsidie) van de overheid meestal noodzakelijk is om de herstructurering op zijn minst op te starten. Uw bijdrage kan zijn het stimuleren van gezamenlijke subsidieaanvragen door (groepen van) gemeenten. Dit vergroot voor gemeenten veelal de kans daadwerkelijk de gewenste subsidies binnen te slepen.

Naast financiële instrumenten doen we hier nog een greep uit overige instrumenten/strategieën die u kunt gebruiken c.q. waarvan u het gebruik kunt stimuleren bestaande terreinen te behouden:

Stimuleren gebruik ruimtescan

Een ruimtescan kan helpen bij het beter inzichtelijk maken van alternatieven voor verhuizing naar een andere locatie. Dit kan door een rapport op te (laten) stellen waarin uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie in beeld worden gebracht. Een ruimtescan is, naast de praktische oplossingen die de scan biedt, ook een goed communicatie-instrument. Het is niet de accountmanager tegen de ondernemer, maar een gemeente die zich verantwoordelijk voelt voor het oplossen van de gesignaleerde huisvestingsproblemen op de huidige kavel.

Oplossingsrichtingen zijn het intensiever gebruik van de kavel door meer meters te realiseren, of het handiger omgaan met parkeergelegenheid. Daarnaast kan het gaan om meervoudig ruimtegebruik of een betere indeling van het bedrijfspand. Bijkomend voordeel: niet alleen wordt leegloop van een bestaand terrein voorkomen, ook wordt gekeken of de ruimte op een andere manier en intensiever gebruikt kan worden. Dit is goed voor de gebruiksintensiteit en kwaliteit van het terrein an sich. Zowel de gemeente als de ondernemer zoekt naar manieren om te investeren in bestaande bedrijventerreinen.

U beschikt als KvK al over een ruimtescan; de zogeheten 'Ruimteverkener' (www.kvk.nl/ruimteverkenerrotterdam). Het goed onder de aandacht brengen van dit instrument onder bedrijven en overheid is ook de komende jaren erg belangrijk.

Stimuleren van ondernemersgericht accountmanagement bij gemeenten

In combinatie met voorgaande punt is een belangrijk instrument bij het tegengaan van kwaliteitsvermindering van bestaande terreinen actief accountmanagement. Accountmanagers zijn het eerste aanspreekpunt voor ondernemers, die heel scherp zicht moeten hebben op de precieze huisvestingsvraag van een ondernemer en waar deze vraag het beste gerealiseerd kan worden: op een nieuwe terrein of op de bestaande locatie (in een ander pand, of met uitbreiding etc.). Daarnaast kan de accountmanager door een wachtlijst op te stellen de ruimtevraag van ondernemers reguleren en prioriteren. Het is van groot belang dat u het actievere accountmanagement blijft promoten bij de diverse gemeenten in het Kamergebied.

Instrument accountmanagement

- De accountmanager kan de ondernemer met ruimtevraag gericht helpen zoeken naar passende, alternatieve oplossingen voor verhuizing. Zowel op de bestaande locatie (inzet van een ruimtescan is hierbij mogelijk) als op een andere (soms aangrenzende) kavel op het huidige bedrijventerrein. De gemeente Oss is een goed voorbeeld van actief accountmanagement.
- De accountmanager kan mogelijkheden in de bestaande bedrijventerreinenvoorraad en in de tweedehands bedrijfsgebouwenmarkt vermarkten (en bemiddelen tussen aanbieders en vragers van bedrijfspanden: 'matchmaking').
- Pas wanneer beide opties niet mogelijk zijn of niet voldoen aan de wensen en eisen van de ondernemer kan de accountmanager een perceel op een nieuw bedrijventerrein aanbieden. Hij kiest gezamenlijk met de ondernemer voor het terrein en het perceel dat het beste past bij het bedrijf en bij het uitgiftebeleid (zie volgende bullet).
- Tot slot kan de accountmanager met een wachtlijst de totale ruimtevraag van ondernemers prioriteren – omdat de ondernemer op de huidige kavel écht niet meer vooruit kan, of op basis van andere criteria voorrang verdient – en reguleren (volgens het uitgiftebeleid van de gemeente). Niet alle ruimtevraag hoeft terstond ingewilligd te worden. Zo kan voorkomen worden dat op bestaande bedrijventerreinen veel ruimte ineens leegkomt of nieuwe bedrijventerreinen snel vollopen. Aanvullende criteria zijn:
 1. Wat is de economische binding van het bedrijf met de gemeente?
 2. Wat is de bijdrage van het bedrijf aan de werkgelegenheid (en dus economisch belang) binnen de gemeente?
 3. Voert het bedrijf een stuwende⁴ en/of verzorgende⁵ bedrijfsactiviteit?
 4. Past de milieuhindercategorie op de huidige locatie?
 5. Moet het bedrijf vanwege herstructurering verplaatst worden?

⁴ Stuwende bedrijfsactiviteit: bedrijfsactiviteit waarbij de locatiekeuze niet alleen wordt bepaald door het lokale of regionale bevolkingsdraagvlak, maar voor een groot deel ook door andere locatiefactoren.

Inzet model voor andere bedrijventerreinen

Het model is beschikbaar om andere bedrijventerreinen door te laten rekenen. Indien u hiervan gebruik wilt maken kunt u contact opnemen met:

Kamer van Koophandel Rotterdam
Afdeling Regiostimulering
Postbus 450, 3000 AL Rotterdam
Saskia Vogelaar, tel. (010) 402 7507, e-mail svogelaar@rotterdam.kvk.nl

⁵ Verzorgende bedrijfsactiviteit: bedrijfsactiviteit waarbij de locatiekeuze voornamelijk wordt bepaald door het lokale of regionale bevolkingsdraagvlak.

Bijlage A: Financiële en niet-financiële prikkels

3. PRIKKELS

Diverse prikkels: vijf categorieën

Deze bijlage geeft een overzicht van de (financiële en niet-financiële) prikkels bij provinciale en nationale overheid ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen.

We onderscheiden een vijftal hoofdcategorieën van prikkels / instrumenten, zijnde:

- subsidies
- value capturing
- verevening
- efficiency
- taakstellingen

Deze instrumenten hebben wij geselecteerd op basis van een groot aantal casestudies van herstructureringsprocessen in Nederland. Een aantal instrumenten (zoals bijvoorbeeld subsidies) zijn over het algemeen bekend en worden in veel gevallen gebruikt om herstructurering van bedrijventerreinen te financieren. Daarnaast is in het overzicht een aantal instrumenten opgenomen die voor Nederlandse begrippen redelijk vernieuwend zijn.

Binnen de lijst van instrumenten kunnen we onderscheid maken in instrumenten die vooral het behoud van bedrijventerreinen steunen en instrumenten die het vooral tegenovergestelde bereiken, zoals maatregelen die woningbouw stimuleren. In tabelvorm beschrijven we de verschillende instrumenten én geven we aan wat het effect is van de instrumenten. Draagt het vooral bij aan behoud / verbetering van de bestaande terreinen of vormt het instrument vooral een prikkel voor transformatie?

Vormen van herstructurering

Voordat we nader ingaan op de verschillende financieringsinstrumenten t.a.v. (behoud van) bedrijventerreinen, is het van belang onderscheid te maken tussen verschillende vormen van herstructurering. We onderscheiden vier vormen van herstructurering die van elkaar afwijken in ambitieniveau en intensiteit (en kosten) van te nemen maatregelen:

- face lift: doel van een face lift (ook wel groot onderhoud) is de veroudering van de fysieke ruimte op het bedrijventerreinen tegen te gaan. Daarbij gaat het om ingrepen die de uitstraling van het terrein ten goede komen zoals het verbeteren van de infrastructuur, het openbaar groen, beeldkwaliteit, etc. Een face lift is de lichtste vorm van herstructurering. De kosten voor dit type ingrepen zijn relatief laag.

- revitalisering: forse integrale verbetering van het terrein, waarbij naast ingrepen gericht op de uitstraling van het terrein (zie face lift) eveneens aandacht is voor het vernieuwen van bestaande ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en het oplossen van knelpunten zoals parkeerproblematiek, uitbreidingsruimte van bedrijven, etc. Bovendien wordt bij veel revitaliseringprojecten aandacht besteed aan nieuwe ontwikkelingen op het gebied van onder meer ICT-infrastructuur (breedband). Bij revitalisering is van bedrijfsverplaatsing en bodemsanering niet of nauwelijks sprake;
- herprofilering: Bij herprofilering wordt het bedrijventerrein grondig aangepakt (met bijvoorbeeld bodemsanering en bedrijfsverplaatsingen) waardoor het terrein in een ander (bij voorkeur kwalitatief hoger) segment gesitueerd kan worden. Het terrein blijft echter wel de functie van bedrijventerrein behouden. De doorgaans hoge kosten voor noodzakelijke bedrijfsverplaatsing en bodemsanering maken herprofilering van een bedrijventerrein kostbaar. De profilering in een hoger segment biedt echter mogelijkheden deze kosten (gedeeltelijk) terug te verdienen (zie hoofdstuk 2)
- transformatie: Bij transformatie vindt er verandering van de functie van het bedrijventerrein plaats naar bijvoorbeeld detailhandel, kantoorruimte en/of wonen. Transformatie impliceert een zeer grondige herstructurering van het terrein. Vanuit de nieuw beoogde functie worden doorgaans strengere eisen gesteld aan de kwaliteit van het terrein (milieu, ruimtelijke kwaliteit, etc.) waardoor intensieve en kostbare ingrepen op het gebied van bedrijfsverplaatsing, bodemsanering en inrichting van het terrein noodzakelijk zijn. Transformatie is daarmee de meest kostbare vorm van herstructurering. De ontwikkeling van nieuwe economische en/of woonfuncties met een hogere waarde biedt echter eveneens de beste mogelijkheden om de hoge kosten (gedeeltelijk) terug te verdienen (zie hoofdstuk 2).

Het is in de praktijk goed mogelijk dat een mix van herstructureringsvormen op verschillende delen van één bedrijventerrein worden toegepast. Zo kan door bijvoorbeeld de transformatie van een deel van een bedrijventerrein bijgedragen worden aan de kosten voor herprofilering of revitalisering van het andere deel van het terrein.

Overzicht instrumenten

Subsidies

Over het algemeen zijn subsidies het meest bekende en gebruikte financieringsinstrument voor de herstructurering van bedrijventerreinen. Omdat herstructurering vaak samengaat met een onrendabele top is een bijdrage (subsidie) van de overheid meestal noodzakelijk. Het verkrijgen van subsidies is daarom doorgaans een belangrijke randvoorwaarde voor de start en uitvoering van de herstructurering.

Echter, hoewel de omvang van subsidiebudgetten voor bedrijventerreinen relatief groot is, zijn ze beperkt in vergelijking tot de omvang van de totale herstructureringsopgave. Overheden zijn daarom kritisch bij het verstrekken van subsidies.

Subsidies worden zowel gebruikt voor behoud van terreinen, door bijvoorbeeld een upgrading of revitalisering, maar ook gebruikt om transformatieprocessen op gang te brengen.

Tabel 1: overzicht subsidies en effect op bedrijventerreinen

Instrument	Beschrijving	Effect	
		Behoud	Bedreiging
Rijkssubsidies			
TOPPER-regeling	<ul style="list-style-type: none"> • budget circa €23 miljoen per jaar tot 2008 • Alleen voor bedrijventerreinen met nationaal economische waarde, minimale omvang 150 ha, bovenregionale functie en milieucategorie 4 of hoger • Terreinen zijn al aangewezen (50 in totaal in Nederland) • In 2008 mogelijk nieuwe terreinen op de lijst 	X	
Overige regelingen	<ul style="list-style-type: none"> • Budget beschikbaar voor herstructurering in Habiforum • Innovatiebudget • Middelen voor Grote Stedenbeleid (GSB) <p>In de praktijk is bijdrage van deze programma's relatief beperkt en gebaseerd op co-financiering. De gemeente moet zelf een groot deel (doorgaans minimaal 50%) zelf financieren.</p>	X	X
Provinciale subsidies			
OFB	<ul style="list-style-type: none"> • Uitvoeringssubsidie voor de herstructurering van bedrijventerreinen 	X	(X)
Sectorale subsidies	<ul style="list-style-type: none"> • Naast subsidies expliciet voor herstructurering van bedrijventerreinen, zijn er specifieke sectorale budgetten in bijvoorbeeld afvalstoffenfonds, fondsen voor economische ontwikkeling, etc. 	X	(X)

Bron: Stec Groep, 2007

Value Capturing

Een tweede type instrumenten om herstructurering van bedrijventerreinen betaalbaar te houden is value capturing. Onder value capturing verstaan wij de waardevermeerdering van commercieel vastgoed die het gevolg is van herstructurering van het bedrijventerrein. Deze waardevermeerdering komt in eerste instantie de eigenaar van de grond of het vastgoed ten goede. Overheden beschikken echter over een aantal instrumenten waarmee deze

