

PILOT VERZAKELIJKING INDUSTRIETERREIN NOORD TE WEESP

‘ verzakelijking van een kansrijke herstructureringsopgave in de praktijk’



30 augustus 2010

1. Kern pilot

Industrieterrein Noord in Weesp, 70 ha netto en 3.500 arbeidsplaatsen. Economisch belangrijk, maar deels verouderd en met een toenemende leegstand van gebouwen.

Eén van de kansrijke herontwikkelingslocaties op dit terrein is de locatie Domeinen / Bloemendalerweg (circa 6 ha). We vinden dit een prachtige plek voor een verzakelijkingsexperiment! Het terrein heeft potentie en het momentum is daar (zie paragraaf 2). Wij kunnen een heuse doorbraak forceren en zorgen voor een gebiedsgerichte herontwikkeling met maximale betrokkenheid van de markt nu en op de lange termijn. De aanpak van dit gebied biedt ons de mogelijkheden innovatieve instrumenten toe te passen.

Resultaat van de pilot:

- Op het Industrieterrein Noord in Weesp wordt door ontwikkelaars, beleggers en de gemeente, in nauw overleg met zittende ondernemers een haalbare strategie en businesscase voor de herontwikkeling van het deelgebied Domeinen / Bloemendalerweg opgesteld.
- Op basis van de strategie en businesscase worden afspraken vastgelegd over de oprichting van een Ontwikkelingsmaatschappij.
- De leereffecten van deze concrete casus en de ervaringen met het toepassen van innovatieve instrumenten kunnen worden gebruikt voor de aanpak van de rest van de bedrijfsterrinen in Weesp en de regio Gooi en Vechtstreek. En kunnen dienen als voorbeeld voor Nederland; we helpen bij het opbouwen van kennis en processen omtrent verzakelijking.

2. Redenen om voor deze pilot te kiezen

Er is potentie en momentum voor de herontwikkeling van locatie Domeinen / Bloemendalerweg op Industrierrein Weesp Noord! Zo is onder betrokken partijen enthousiasme (drive) om tot een gebiedsgerichte herontwikkeling te komen van het gebied. De pilot moet alle partijen de laatste zet geven om concreet met de herontwikkeling aan de slag te gaan.

We zien verder (samengevat) de volgende positieve omstandigheden waarom u voor deze pilot moet kiezen:

- Uitstekende ligging centraal in de Metropoolregio. De positie van de locatie zal in de toekomst verder verbeteren door een directe verbinding en zichtbaarheid vanaf de te verbreden A1.
- Fysieke mogelijkheden voor herstructurering. In het totale gebied staat een aantal panden leeg staat en de kwaliteit van de panden her en der te wensen over.
- Zicht op gebruikers. Onder de huidige gebruikers zijn groepen ondernemers herkenbaar met een gemeenschappelijk belang / business, die geïnteresseerd zijn in (blijvende) vestiging in het gebied.
- Nauwe betrokkenheid ondernemersvereniging. De lokale ondernemersvereniging (met ca 300 leden) is zeer actief en nauw betrokken bij herstructureringsopgave en vormt een directe schakel richting ondernemers.
- Interesse marktpartijen. Er zijn marktpartijen die de potentie herkennen en bereid zijn, zonder persé positie te hebben, te investeren in het gebied.
- De locatie staat als hoogste prioriteit benoemd in het Provinciaal herstructureringsprogramma en het college van B&W van de gemeente Weesp heeft net een Structuurvisie vastgesteld waarin de herontwikkeling van het gebied is opgenomen.
- Regionale verankering. De regionale ontwikkelingsmaatschappij iLocator heeft het project geadopteerd. Zorgt voor de coördinatie van de pilot en een directe doorvertaling van de leereffecten binnen de regio.

Vastgoed informatie deels beschikbaar. Een deel van de locatie is in bezit van het Rijk, vertegenwoordigd door Domeinen Roerende Zaken (DRZ). Hierdoor is al een vastgoedpartij (in dit geval de overheid) op terreinniveau betrokken en is al veel vastgoed informatie centraal beschikbaar.

3. Vormen van verzakelijking die we uitproberen in deze pilot

Hieronder hebben we – op basis van de road map en eigen inzichten – modellen en instrumenten genoemd die we gaan uitproberen in het kader van de pilot verzakelijking op Domeinen/Bloemendalerweg.

We brengen de voor- en nadelen van ieder instrument in kaart en kijken hoe ieder instrument past op Domeinen/Bloemendalerweg. In welke mate draagt ieder instrument bij aan de zes dimensies van verzakelijking uit de Roadmap (pagina 11 en 26)? Welke kansen biedt ieder van de instrumenten voor de rol van de betrokken sleutelspelers (zie onderdeel 5) in ‘verzakelijking’ van Domeinen/Bloemendalerweg? Kortom: wat zijn interessante en innovatieve instrumenten om te komen tot een succesvolle gebiedsgerichte herontwikkeling van de locatie, met maximale betrokkenheid van de markt?

In de praktijk zullen overigens mengvormen of combinaties van instrumenten worden ingezet.

Instrument	Betekenis voor Domeinen/Bloemendalerweg (en Industrierrein Noord)	Indicatie bijdrage aan dimensies van verzakelijking uit de Roadmap*					
		1	2	3	4	5	6
Herontwikkeling door ontwikkelaar en belegger	Ontwikkelaar herontwikkelt deel van het bedrijventerrein en belegger investeert vervolgens op lange termijn in gebied. Al dan niet samen met overheid in PPS.	•	•	•	•	•	•
Landlordprincipe	Dit betekent dat er een centrale managementorganisatie komt voor de locatie die niet alleen een aantal concrete diensten aanbiedt, maar die als ‘een huisbaas’ (Landlord) langdurig toezicht houdt op kwaliteit en duurzaamheid in uitgifte, bebouwing, gebruik en beheer van het park en de gebouwen. Basis voor het landlordprincipe vormt een coöperatieve vereniging. Deze wordt eigenaar van de openbare ruimte (straten, watergangen, trottoirs etc) binnen het bedrijvenpark. Het enige voorbeeld in Nederland waar dit toegepast gaat worden is het Betuws Bedrijvenpark langs de A15 (Park 15) dat Giesbers ontwikkeld.	•	•	•	(•)	(•)	(•)
Bedrijventerreinen-coöperatie	Ondernemers op de locatie brengen hun bestaand vastgoed onder in de corporatie. Dat maakt het makkelijker om financiering voor herstructurering te verkrijgen, inclusief fiscale voordelen	•	•	•			
Gebiedsconcessie (DBFM/O)	In dit geval realiseren marktpartijen (her)ontwikkeling van de locatie Domeinen/Bloemendalerweg op basis van een (uitgebreid functioneel) programma van eisen van de gemeente Weesp en verwerven daarmee het recht van exploitatie voor een bepaalde periode.	•	(•)	(•)	•	•	•
Professioneel terreinmanageent	Parkmanagement/beheer kan een belangrijk middel zijn om het kwaliteitsniveau van uw bedrijventerreinen op peil te houden. Dit kan diverse vormen aannemen. Denk aan het overhevelen van gemeentelijke onderhouds- en beheerbudgetten naar een professionele private parkmanagementorganisatie, die vooral investeert in langetermijn waardebehoud.	•	•	•			
Erfpacht als financiering voor herstructurering	In dit geval wordt de locatie tijdelijk aangekocht door de overheid of een stichting. Na de herstructurering geeft deze entiteit de grond vervolgens uit in erfpacht. De canon moet de gedane investeringen uiteindelijk aflossen	•	•				
Landlease	Bij dit instrument wordt de heruitgeefbare grond op de locatie uitgegeven in erfpacht. De canon wordt gebruikt voor het beheer van het terrein. Dit instrument heeft vooral een preventieve werking om de herstructureringsopgave in de toekomst te beperken.	•	•				
VVE	Een Vereniging van Eigenaren is een vereniging waarbij	•	•	•			

	eigenaren een gedeelte van het eigendomsrecht krijgt van een groter gezamenlijk geheel. Door via een VvE(Vereniging van Eigenaren)-constructie bedrijven gezamenlijk eigenaar te maken van de openbare ruimte en vestigen een erfdienstbaarheid, neemt naar verwachting ook de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het terrein toe.						
--	--	--	--	--	--	--	--

*Toelichting:

1 = Van focus op gebouwen/kavels naar verbreding naar gebieden

2 = Van eigenaar/gebruikersmarkt naar meer huurmogelijkheden

3 = Van parkmanagement naar terreinmanagement door bedrijfsleven gericht op realisatie, beheer en vernieuwing van bedrijventerreinen

4 = Van gronduitgifte door gemeenten naar PPS van overheid en vastgoedpartijen

5 = Naar meer particuliere investeringen in oude bedrijventerreinen

6 = Naar structureel ontwikkelaars/beleggersdeel in (oude) bedrijventerreinen

4. Stappenplan en organisatie pilot

Stap 1. Vastgoedverkenning bestaande situatie en scan verzakelijingskansen (Q1 2011)

- Inrichten pilotorganisatie, inclusief benoemen projectleider.
- Inventarisatie locatie: type bedrijven, eigendomsverhoudingen, aandeel huur/koop, leegstand, investeringsplannen en vastgoedkansen.
- Indeling locatie in deelgebieden.
- Eerste (feitelijke en creatieve) scan mogelijke verzakelijingskansen. Vertaling road map en alle suggesties die voor verzakelijking worden gedaan naar Industrierrein Noord in Weesp en locatie Domeinen / Bloemendalerweg in het bijzonder.

Resultaat stap 1:

- Analyse van het plangebied
- Longlist verzakelijingsmogelijkheden
- Verankeren pilotorganisatie verzakelijking Industrierrein Noord

Stap 2. Marktconsultatie marktpartijen (Q2 2011)

- Benaderen eigenaren/gebruikers die actief zijn op/betrokken zijn bij de pilotlocatie en interesseren van potentiële nieuwe partijen.
- Uitvoeren marktonderzoek onder bedrijven op de locatie Domeinen/Bloemendalerweg en Industrierrein Noord: welke bedrijven/sectoren zijn kansrijk voor de plek? Wat is het aandeel light industrial? Welke animo is er voor huur en andere constructies zoals landlease? Wat zijn attractieve vastgoedconcepten?
- Voorlichting over de locatie Domeinen/Bloemendalerweg (en Industrierrein Noord).
- Één-op-één gesprekken met ondernemers die willen investeren en verbouwen. Zowel op Domeinen/Bloemendalerweg, maar vooral ook ondernemers met investeringsplannen elders op Industrierrein Noord, de rest van Weesp en mogelijk de regio. Is Domeinen/Bloemendalerweg interessant voor hun?
- Selectie van verzakelijingsideeën en maken short list verzakelijingsmogelijkheden.

Resultaat stap 2:

- Inzicht in de vraag van de zittende ondernemers en potentiële nieuwe partijen
- Short list verzakelijingskansen Industrierrein Noord.

Stap 3. Bepalen strategie, rekenen en tekenen en promotiecampagne onder bedrijven (Q3 2011)

- Er wordt een ontwikkelingsvisie en -strategie bepaald. Dit kan per deelgebied variëren van voorlopig behoud, ingrepen op pandniveau, ingrepen in het openbare gebied en sloop / nieuwbouw of een combinatie ervan. Ook wordt veel aandacht besteed aan de fasering.
- Rekenen en tekenen. Wat betekent de visie en strategie vertaald naar een concrete businesscase per deelgebied? Kosten, opbrengsten (huur/koop), waardegroei e.d. worden inzichtelijk gemaakt.

- Completeren lijst met best practices en innovatieve instrumenten: van traditionele herontwikkeling van bedrijfsruimte, via erfpacht/landlease en landlord tot gehele gebiedsconcessies (DBFM/O) en 'total cost of ownership'.
- Uitwerken lijst en beoordelen op dimensie van Roadmap verzakelijking en concreet vertalen naar consequenties voor (deelgebieden van) locatie Domeinen/Bloemendalerweg en de betrokken sleutelspelers.
- Roadshow voor ondernemers op de locatie.
- Inloopdagen en informatiebijeenkomsten. Ook voor rest Nederland gezien pilotkarakter.
- Toets aan de road map verzakelijking; is de pilot nog op de goede weg?

Resultaat stap 3:

- Ontwikkelingsvisie en strategie locatie Domeinen / Bloemendalerweg
- Vertaling naar concrete businesscase (per deelgebied)
- Uitwerken short list verzakelijkingsideeën in business case, samen met betrokken ondernemers, vastgoedmarktpartijen en gemeente.

Stap 4. Contracten, afspraken, realisatie en communicatie naar heel Nederland (Q4 2011 en Q1 2012)

- E.e.a. verder uitwerken samen met de marktpartijen en komen tot definitieve businesscase voor de locatie Domeinen / Bloemendalerweg.
- Onderhandelen en afspraken maken met marktpartijen.
- Oprichten Ontwikkelingsmaatschappij waarin afspraken tussen marktpartijen worden vastgelegd over de uitwerking van de ontwikkelingstrategie.
- Afspraken maken met ondernemers.
- Destilleren rode draad uit de aanpak van locatie Domeinen/Bloemendalerweg en opstellen checklists en communicatieproducten, zoals handreiking.
- Feedback aan road map, wat levert deze pilot de road map en road show op?
- Presentatie naar de regio en Nederland via bijeenkomst projectenparade Mooi Nederland. Studiebijeenkomst, persberichten, optreden op landelijke events.

Resultaat stap 4:

- Contracten en afspraken over de business case
- Oprichten Ontwikkelingsmaatschappij
- Terugkoppeling aan road map verzakelijking, de gemeente Weesp, de regio en rest van Nederland.

Organisatie/projectleiding

iLocator zal de pilot coördineren en zal hiertoe een projectleider aantrekken, die verantwoordelijk is het voor de daadwerkelijke uitvoering van de genoemde activiteiten. Daarnaast zal essentiële kennis en ervaring worden betrokken, zoals (stedenbouwkundig) ontwerper, een vastgoed- en planeconoom en een communicatiemedewerker. Communicatie is essentieel en de inzet van adequate communicatie onmisbaar onder andere ten behoeve van de roadshow. Er zal een interactieve website worden gemaakt om onder andere ondernemers vanaf het begin een platform aan te reiken waar ze informatie krijgen, vragen stellen en kunnen communiceren met andere belanghebbenden (community).

Er zal een stuurgroep en projectgroep worden ingesteld, bestaande uit de deelnemers van de pilot. De projectgroep bestaat uit leden die elk een concrete activiteit van de pilot voor hun rekening nemen. De projectorganisatie is compact en uiterst resultaatgericht. De communicatie met de ondernemers is één van de kerntaken van de projectgroep.

5. Rol, taken en mate van betrokkenheid sleutelspelers bij deze pilot

Ondernemers (eigenaar/gebruikers)

De ondernemersvereniging IVW is een zeer actief en heeft circa 300 leden. De vereniging heeft zich de laatste jaren stevig ingezet voor behoud en versterking van onder andere het Industrierrein en is nauw betrokken bij gemeentelijke en regionale beleidsvorming en uitvoering (www.IVW-Weesp.nl).

De IVW is één van de partners in de pilot. Via en samen met de IVW kunnen betrokken ondernemers worden geconsulteerd en geënthousiasmeerd.

De vereniging het Domijn (www.hetdomijn.nl) is een groep creatieve ondernemers die zeer actief zijn en graag worden betrokken bij de planvorming. In hun visie blijft de vereniging na ook in de toekomst gevestigd op de huidige locatie. Een groep E-bussiness ondernemingen met een sterke logistieke oriëntatie heeft eveneens belangstelling getoond (handling internet shops) .

Ontwikkelaars/beleggers

Er is een aantal ontwikkelaars, ontwikkelende aannemers en beleggers geïnteresseerd in het gebied. Concreet zijn TCN en Van Wijnen enthousiast om te participeren in de pilot. Van Wijnen is een landelijk opererende ontwikkelende bouwer met een zeer brede ervaring in diverse soorten vastgoed waaronder bedrijfs- en kantoorruimte (www.vanwijnen.nl). Het regiokantoor Van Wijnen Midden is gevestigd in Weesp. TCN is een landelijk opererende ontwikkelende belegger met een focus op bestaande stedelijke gebieden, waaronder bedrijventerreinen (www.tcnpp.com) . Zij hebben vertrouwen in de potentie van Weesp en zien mogelijkheden voor herontwikkeling van Domeinen / Bloemendalerweg. Zij zijn bereid als partner op te treden in de pilot en hun kennis en ervaring in het zetten voor de herontwikkeling van het Industrierrein.

KvK

De Kamer van Koophandel zet zich in voor de regionale economie en is nauw betrokken bij de planning, (her)ontwikkeling en realisatie van werkgebieden in de Gooi en Vechtstreek, waaronder Industrierrein Noord in Weesp. De Kamer is partner in de pilot.

Gemeente Weesp

De gemeente Weesp besteedt in overleg met de ondernemersvereniging IVW veel aandacht aan het openbare gebied van het bedrijventerrein en heeft in diverse beleidsnotities, waaronder zeer recent de Structuurvisie voor werkgebieden, een stevige ambitie uitgesproken om samen met marktpartijen en ondernemers de positie van het Industrierrein duurzaam te versterken.

De gemeente Weesp participeert in de pilot.

Domeinen

Domeinen heeft principe afspraken met de gemeente Weesp over de levering van de Domijnlocatie. De opbrengst van de locatie wordt afhankelijk gemaakt van het herstructureringsplan.

Provincie Noord-Holland

Het Industrierrein is één van de prioriteitlocaties in het Provinciaal Herstructureringsprogramma. In het verleden heeft de Task Force Ruimtewinst (een initiatief van de provincie) aandacht besteed aan de mogelijkheden voor duurzame herontwikkeling van het gebied Domeinen / Bloemendalerweg.

Regio Gooi en Vechtstreek (iLocator)

In de regio Gooi en Vechtstreek is ruimte schaars. De mogelijkheden voor de realisatie van nieuwe locaties is zeer gering. De regiogemeenten hebben in gewestelijk verband de laatste jaren prioriteit gegeven aan de economische ontwikkeling. Er zijn thematische innovatieplatforms opgericht en is veel aandacht voor bestaande werkgebieden. Om verdere transformatie te voorkomen is er een Regionaal Transformatiefonds ingesteld (https://kennispleinmooinederland.vrom.nl/activiteiten/projectenparade/projectenparade_over_fondsen_voor_verevening_bij_bedrijventerreinen). Tevens is de regionale ontwikkelingsmaatschappij iLocator opgericht. iLocator richt zich op behoud, (her)ontwikkeling, realisatie en duurzaam beheer van werkgebieden in de regio Gooi en Vechtstreek vóór en (grotendeels) door de ondernemers die momenteel op de werkgebieden zijn gevestigd en ondernemers die zich in de toekomst op één van de werkgebieden willen vestigen. iLocator is aanvrager van de pilot mede namens de partners, treedt op als coördinator van de pilot en draagt zorg voor de regionale terugkoppeling.

De regio maakt onderdeel uit van de Metropoolregio en maakt op bovenregionaal niveau afspraken over werkgebieden (PLABEKA).

6. Projectbegroting

Kosten		Opbrengsten	
Stap 1. Vastgoedverkenning en scan verzakelijkingskansen	€ 15.000	IVW	€ 5.000
Stap 2. Marktconsultatie	€ 20.000	TCN	€ 10.000
Stap 3. Visie, strategie en businesscase	€ 25.000	Van Wijnen	€ 10.000
Stap 4. Contractvorming en communicatie	€ 30.000	KvK	€ 5.000
Algehele projectleiding, incl coördinatie door iLocator	€ 35.000	Gemeente Weesp	€ 10.000 (**)
Interactieve website	€ 15.000	Subsidie Mooi NL i.k.v. Verzakelijking	€ 100.000
	€ 140.000		€ 140.000

*alle kosten en opbrengsten zijn exclusief BTW

** toezegging gemeente onder voorbehoud goedkeuring college

7. Planning

Uitgaande van start werkzaamheden 1 december 2010.

Stappen	Gereed
Stap 1. Vastgoedverkenning en scan verzakelijkingskansen	Maart 2011
Stap 2. Marktconsultatie	September 2011
Stap 3. Visie, strategie en businesscase	Januari 2011
Stap 4. Contractvorming en communicatie	Mei 2011

8. Hoe scoort de pilot op uw beoordelingscriteria?

Voor de beoordeling van de pilots Verzakelijking heeft u criteria opgesteld. Om het u gemakkelijk te maken, hebben we in onderstaand schema voor u op een rij gezet hoe ons voorstel scoort op uw criteria.

Criteria	Toelichting
<i>Eisen inhoudelijke uitwerking</i>	
pilot betreft het marktsegment “logistiek” of “lichte industrie”;	Gezien de gunstige ligging nabij de A1 liggen er kansen voor deze marktsegmenten in het plangebied. Het terrein is ook zeker geschikt en vooral in gebruik door deze categorieën.
pilot is een voorbeeld van publiek/private samenwerking op een bedrijventerrein;	Alle in de roadmap genoemde partijen zijn bereid kennis, ervaring en energie in de pilot te stoppen. Er is zowel publiek als privaat momentum om een succesvol herontwikkeling te realiseren. Er is enthousiasme voor deze pilot.
pilot betreft een nieuw of te herstructureren bedrijventerrein;	Het betreft een te herstructureren locatie.
pilot moet inzicht bieden in de betrokkenheid en gevolgen voor in ieder geval 4 sleutelspelers (ondernemer, gemeente, ontwikkelaar en belegger);	Alle partijen zijn betrokken, ook bij de voorbereiding van de pilot. De pilot zal ook inzicht geven in de rol en betekenis van verzakelijking voor iedereen.
pilot moet leiden tot een plan van aanpak of samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van een concrete locatie waarbij tevens zicht wordt geboden op de daadwerkelijke uitvoering;	Gewenst resultaat van de pilot is een haalbare businesscase voor een concrete locatie op basis waarvan een Ontwikkelingsmaatschappij (PPS of helemaal privaat) wordt opgericht. Daarnaast enkele andere maatregelen die worden getroffen om verzakelijking te bevorderen.
pilot moet leereffecten/ervaringen kunnen en willen delen met andere partijen en een voorbeeldwerking kunnen hebben;	Onder andere via iLocator worden leereffecten regionaal en ook nationaal teruggekoppeld.
pilot kent een looptijd van maximaal 1,5 jaar.	Ja, binnen deze termijn is een business case uitgewerkt en kunnen (intentie)contracten worden gesloten. Dit kan omdat alle plannen voor deze locatie al goed zijn voorbereid en er breed draagvlak is (onder de 4 belangrijkste sleutelspelers) voor deze pilot.
<i>Eisen indiening voorstellen</i>	
aanduiding van de locatie(s) waarop de pilot	Zie kaart plangebied

betrekking heeft	
draagvlak voor de pilot bij publieke en private partijen	Genoemde partners hebben de bijdrage en betrokkenheid toegezegd.
helder plan waarin aanpak, begroting, verwacht resultaat en eventuele behoefte aan ondersteuning worden omschreven	Zie tekst; vooral onderdeel 1 t/m 4
inzicht bieden in rol/taak van de sleutelspelers	Zie tekst; vooral onderdeel 5.
indiening voor 15 september 2010	