

D

oor de groeiende economie vermindert de leegstand op de bestaande bedrijventerreinen, zeker in de Utrechtse regio. De toenemende ruimtevrage leidt na de economische crisis weer tot een grotere druk op leegstaande bedrijfskavels. Vooral de stijgende vraag naar grotere bedrijfskavels (> 5 hectare) kan in de Utrechtse regio steeds vaker niet worden ingevuld. Lege bedrijfshallen blijken na jaren van leegstand toch opeens weer in de huidige (verouderde) staat verhuurd of verkocht te worden. Dit is inmiddels concreet zichtbaar op onder meer bedrijventerrein Lage Weide in Utrecht.

Daarnaast wordt er in het kader van de omvangrijke binnenstedelijke woningbouwopgave steeds vaker naar bestaande bedrijven- en kantorenlocaties gekeken. De druk op de woningmarkt in de Utrechtse regio is zo groot dat niet alleen relatief eenvoudiger te transformeren kantorenlocaties (bijvoorbeeld De Hoef in Amersfoort), maar ook naar specifieke bedrijvenlocaties wordt gekeken (bijvoorbeeld de Wiers in Nieuwegein). Een ontwikkeling die, veelal vanuit milieutechnische belemmeringen, als onmogelijk werd beschouwd. Ook door deze ontwikkeling wordt de beschikbare bedrijfsruimte op bestaande bedrijventerreinen steeds schaarser. Maar is er dan geen (leegstands)probleem meer op bestaande bedrijventerreinen? Of ligt het allemaal genuanceerder...

## Betere bedrijventerreinen door groeiende economie?

Door de groeiende economie zien we de leegstand op bestaande bedrijventerreinen afnemen, maar dit leidt niet automatisch tot een kwaliteitsslag. Bedrijven met een toenemende ruimtevrage kiezen op dit moment (veelal bij gebrek aan beter) voor verouderde, niet duurzame, minder optimale bestaande bedrijfskavels, tegen een relatieve hoge prijs. Hierdoor wordt de gewenste herstructurering van bestaande bedrijventerreinen eerder moeilijker dan makkelijker.

De benodigde schuifruimte neemt af, vastgoedeigenaren leunen weer achterover, gewenste duurzaamheidsmaatregelen blijven uit, sterk verouderde panden blijven in stand, de benodigde samenvoeging van beschikbare kavels tot grotere kavels blijft uit, mobiliteitsvraagstukken blijven onbeantwoord, oftewel 'iedereen doet een plas, en alles blijft zoals het was'.

En dat in een periode waarin juist behoefte bestaat aan een versterking van de regionale economie, het optimaal benutten van de beperkt beschikbare ruimte, de nog steeds afnemende ruimtevrage binnen een aantal bedrijfssectoren, de verschuiving van de grotere ruimtevragers naar onder andere de polder, en de gewenste kwaliteitssprong op bestaande bedrijventerrein naar de 'next economy' (zoals ook onderkend tijdens het BT Event op Lelystad Airport).

En of de next economy nu wordt gerealiseerd middels een campusontwikkeling, clustervorming of gewoon samenwerking tussen verschillende bedrijven uit verschillende sectoren, dat is maatwerk per locatie. Als bestaande bedrijventerreinen, die goed zijn voor een aanzienlijk deel van onze werkgelegenheid, deze kwaliteitssprong willen maken, dan zullen we nog op een behoorlijk aantal sterk verouderde bedrijventerreinen af moeten van de huidige lappendeken van losse bedrijfskavels.

Partijen zullen steeds vaker moeten samenwerken om te kunnen overleven in de snel veranderende samenleving. Dit ook om te voorkomen dat aan de roep om uitgifte van nieuwe terreinen te lichtvaardig gehoor wordt gegeven. En of dat nu gaat om duurzaamheid, circulariteit, (auto)mobiliteit, big data, blockchain, veiligheid, werkgelegenheid, et cetera, er is nog genoeg te doen op bestaande bedrijventerreinen (al maakt de groeiende economie het er niet makkelijker op).

*Frank Hazeleger is bestuurslid van de SKBN en in het dagelijks leven werkzaam als investmentmanager bij NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU).*

Frank Hazeleger  
SKBN