

Bedrijventerreinen moeten verzak

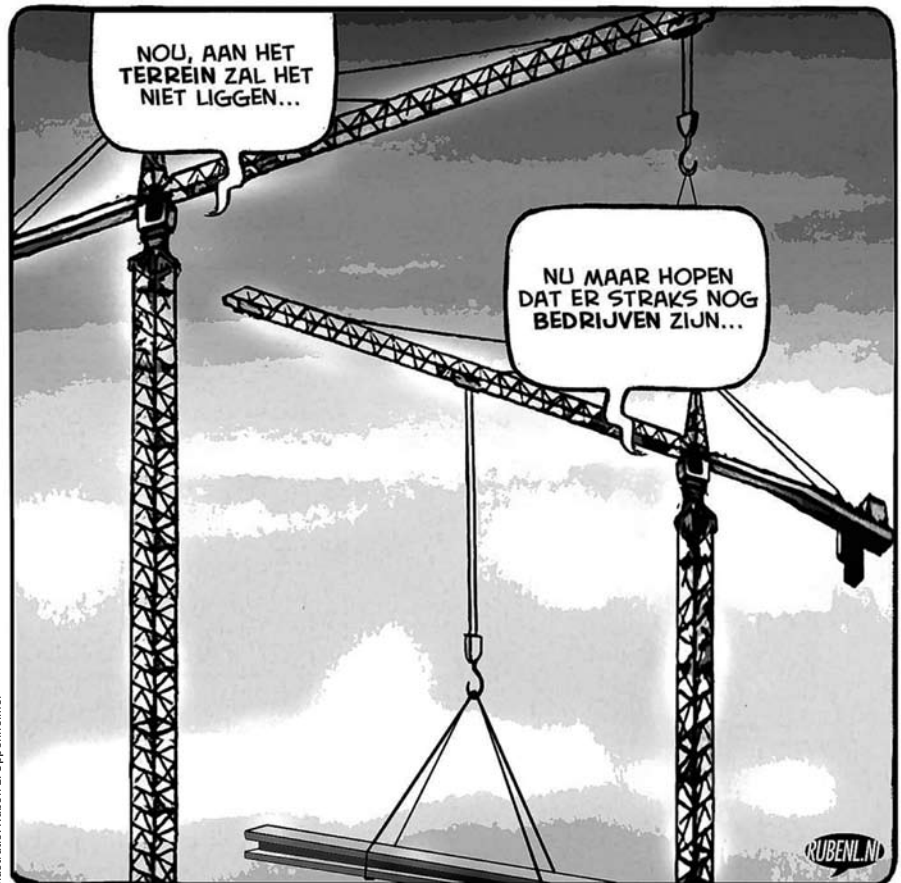
De markt voor bedrijventerreinen in Nederland functioneert op dit moment niet goed en wordt gekenmerkt door een aantal problemen. Ten eerste de soms onnodige aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Ten tweede zijn veel bedrijventerrein verouderd. De herstructurering hiervan komt echter te langzaam van de grond. Ten slotte: bedrijventerreinen zijn vaak landschappelijk slecht ingepast en stedenbouwkundig weinig aantrekkelijk.

Door Peije Bruil

Eind vorig jaar kwam de Taskforce Herstructurering Bedrijventerreinen (THB) met adviezen aan het Rijk om het tij te keren, waaronder een verdere verzakelijking van de markt voor bedrijventerreinen middels een sterkere toepassing van marktmechanismen. Dit moet leiden tot een beter management van bedrijventerreinen en het vastgoed. Deze verzakelijking is echt hard nodig.

De bedrijventerreinenmarkt is de minst professionele van alle vastgoedmarkten. Planning en uitgifte van bedrijventerreinen verlopen namelijk volgens een sterk ingeslepen cultuur waarbij de overheidsdominantie bijzonder groot is. Met werkgelegenheid als belangrijkste argument ontwikkelt elke gemeente haar eigen bedrijventerrein dat kaveltje voor kaveltje wordt uitgegeven. Daarbij ontbreekt het aan goede regionale samenwerking. Het resultaat is dat verladere en logistiek dienstverleners (eindgebruikers) vooral keuze hebben uit lelijke "vlees noch vis-locaties".

Tweede probleem vormen de grondprijzen. Vaak worden bedrijventerreinen voor veel te lage grondprijzen in de markt gezet. In plaats van bij het bepalen van grondprijzen uit te gaan van de commerciële waarde van het vastgoed, hanteren gemeenten de kostprijs of een prijs die juist iets lager is dan bij de burens. Reden: het aantrekken en



Illustratie: Ruben L. Oppenheimer

vasthouden van bedrijven. Echter, het blijkt dat grondprijzen maar een beperkt deel van de investering van een bedrijf vormen. Bovendien verhuizen bedrijven bij voorkeur over korte afstand, met als belangrijkste motief behoud van personeel.

'Landlord'-principe

Het voordeel van een marktconforme grondprijs is dat hiermee een impuls wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik. De opbrengsten kunnen worden benut om oude terreinen op te knappen. Eindgebruikers worden in eerste instantie misschien wel aangetrokken door lage grondprijzen, maar ze zijn absoluut niet gebaat bij terreinen die niet opgeknapt worden en daardoor leeglopen, onveilig worden en een slechte uitstraling hebben. Kortom, gemeenten slaan met hun grondprijstrategie de plank mis en laten geld liggen.

Vastgoedpartijen zouden meer moeten kunnen inbrengen. De meerwaarde van de vastgoedpartij is dat het kapitaal inbrengt, maar ook dichter op de eindgebruiker zit dan de overheid. Ze worden direct gedreven door financiële prikkels en de tucht van de markt waardoor er echt wordt gestuurd op rendement en risico. Ook zal er bewuster worden nagedacht over het product bedrijventerreinen: wie is de doelgroep en welke eisen stelt deze? Hoe kan dit worden vertaald naar kansrijke vormen voor clustering?

Een goed voorbeeld van een innovatieve marktpartij is Giesbers Gebiedsontwikkeling, die op zijn nieuwe locatie Betuws Bedrijvenpark het 'landlord'-principe introduceert. Dat houdt in dat zij als gebiedsontwikkelaar vanuit een sterke regierol langdurig betrokken wil blijven bij de locatie, door zorg te dragen voor de kwaliteit van

elijken

de gebouwen, het openbare gebied en het parkmanagement. Er wordt nadrukkelijk gestreefd naar waardecreatie op de lange termijn.

Branding

Het ondernemingsrisico prikkelt de marketing en acquisitie! Tot nu toe is dit een zorgenkindje in Nederland. Acquisitie van bedrijven kenmerkt zich vaak door een ad hoc karakter en het afvuren van een schot hagel. Focus en continuïteit ontbreken. En daar komt de vaak armzalige naamgeving van veel bedrijventerreinen nog bij. Wat te denken van locaties met namen zoals Noordzak, Oude Zeug, Smakterheide, Trekkersveld en Treurenburg? Zoiets valt moeilijk als sterk merk in de markt te zetten. Ik verwacht dat meer betrokkenheid van marktpartijen leidt tot een betere branding en positionering van bedrijventerreinen. En daarmee mooiere terreinen met de juiste voorzieningen en infrastructuur voor de eindgebruikers.

Er zijn tegenwoordig ook beleggers actief in de logistieke vastgoedmarkt. Voor hen biedt de bedrijventerreinenmarkt mogelijkheden. Denk aan risicospreiding, aan de grote financieringsbehoefte die ontstaat bij familiebedrijven, aan de grotere belangstelling voor het huren van vastgoed en aan de kansen die zich voordoen op oude locaties. Daarbij lijkt de overheid nu echt de regierol te pakken bij de programmering van bedrijventerreinen. Niet elke gemeente kan meer klakkeloos zijn eigen bedrijvenpark ontwikkelen.

En in de praktijk blijkt dat een zakelijke aanpak kan werken: kijk maar naar locaties zoals Campus Hengelo, Lijnden en IJsseloord en de markt voor logistiek vastgoed met spelers als Eurindustrial, Goodman, Prodelta en Prologis. Verzakelijking van de bedrijventerreinenmarkt is dus hard nodig. <<

Peije Bruil is partner bij Stec Groep, adviesbureau op het gebied van vastgoed, regionale economie en locatiekeuze.

De kloof tussen IT en engineering

Door Bianca Scholten

In het streven naar *operational excellence* is het standaardiseren en automatiseren van werkwijzen een stap die niet kan worden overgeslagen. Steeds meer fabrieken implementeren daarom een MES (Manufacturing Execution System). Zodoende verbeteren zij bijvoorbeeld het beheer van de recepten op de fabrieksvloer en ze krijgen de beschikking over gegevens die nodig zijn om proactief te kunnen handelen. Onlangs sprak een productiemanager mij hierover aan. Zij wilde zo'n MES aanschaffen en had haar engineers gevraagd hoe ze dat moest aanpakken. Die stuurden haar echter naar de IT-afdeling. Toen ze de vraag aan IT stelde – u raadt het al – stuurden die haar terug naar de engineers.

Ik besloot om een informeel onderzoekje te doen en verzond een vragenformulier naar mensen uit mijn netwerk die werkzaam waren binnen productiebedrijven, als IT'er, engineer, of productieleider. Zestien mensen deden uiteindelijk mee. Het was natuurlijk bepaald geen betrouwbaar, wetenschappelijk onderzoek; ik wilde alleen wat verschillende meningen en inzichten verzamelen.

De helft van de respondenten had een Manufacturing IT-afdeling die verantwoordelijk was voor het onderhoud van MES. Bij een kwart was MES bij de engineers ondergebracht en bij het laatste kwart was IT verantwoordelijk. De meningen over of MES het beste bij IT dan wel bij de engineers kan worden ondergebracht waren zeer verdeeld. IT'ers hebben vaak professionele procedures voor het maken van back-ups, het doen van wijzigingen, et cetera. Ook vallen netwerken en desktops toch al onder hun verantwoordelijkheid. Maar ze zijn niet voldoende thuis in de gevoeligheden van het productieproces. Engineers zijn als de dood dat IT door een of andere patch de hele fabriek plat legt. Het komt zelfs voor dat engineers systemen verborgen houden voor hun IT-afdeling. Engineers kennen als geen ander alle uiteenlopende besturingssystemen en hun (vaak sterk verjaarde) technologieën. Ook zijn ze gewend aan 24/7 support. Kortom: zowel engineers als IT'ers hebben sterke, maar ook zwakke punten wat betreft MES.

Wetenschappelijke onderzoeken over deze kwestie zijn naar mijn weten niet beschikbaar. 'Voorlopig zullen we ons gezond boerenverstand moeten gebruiken', liet ik de productiemanager weten. 'Eén ding is zeker: bij MES heb je altijd zowel de IT'ers als de engineers nodig. De kloof tussen jullie IT'ers en engineers zal hoe dan ook moeten worden gedicht.'

Kijk op www.biancascholten.info voor het uitgebreidere onderzoek.

Bianca Scholten is partner bij Task24
www.task24.nl

