

Samenvatting onderzoek 'Werken aan Samenwerking: Regionale Samenwerking bij (her)ontwikkeling bedrijventerreinen', Buck Consultants International in opdracht van de Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen, juli 2008

De Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen (T(H)B) wil de herstructureringsopgave scherp in beeld krijgen. Daarvoor volgt zij enkele uitwerkingslijnen. Naast een scherpe probleemanalyse wordt een versterkte regionale aanpak als kernstrategie gehanteerd. Dit onderzoek richt zich op **voorbeelden** van een **regionale aanpak**, met bijzondere aandacht voor **beleidsmatige samenwerking** rond herontwikkeling van bedrijventerreinen. De samenvatting van dit rapport is opgebouwd aan de hand van de volgende onderdelen:

- A Stand van zaken van regionale samenwerking
- B Accenten per regio
- C Taken voor regio, provincie en Rijk
- D Succes- en faalfactoren
- E Beantwoording van de onderzoeksvragen

A Stand van zaken van regionale samenwerking

Gekozen is voor acht voorbeeldregio's waarvan bekend is dat ze nu al actief zijn op het gebied van regionale samenwerking bij herontwikkeling. De regionale samenwerkingsverbanden zijn zowel vrijwillig tot stand gekomen als via de WGR plus regeling. De gekozen regio's zijn verspreid over Nederland zodat een goed beeld ontstaat van de samenwerkingsvormen in verschillende delen van het land. De keuze voor de regio's is afgestemd met een parallel lopend onderzoek (in opdracht van de T(H)B) dat zich richt op verschillende regionale uitvoeringsorganisaties rond herontwikkeling. Dit onderzoek is uitgevoerd door Ecorys.

De stand van zaken rond herontwikkeling van bedrijventerreinen in de acht voorbeeldregio's is samengevat in tabel 1.

Tabel 1 Regionale samenwerking binnen de acht voorbeeldregio's

	GG&V	SRA	SRR	REWIN	SRE	PL	RT	RGA
Samenwerkingsvorm		WGR	WGR		WGR	WGR	WGR	
Regionale visie	X	X	X	X	X	X	X	X
Monitoring vraag en aanbod	GV	X	X	X	X	X	X	GV
Inzicht in herstructureringsopgave	WAG	X	X	X	WAG	X	X	X
Inzicht in kosten herstructurering		WAG		WAG		X	X	
Regionale aanpak herontwikkeling	WAG	X		WAG	X	X		WAG
Regionale investeringsagenda		WAG				X		
Aanpak regionaal (REG), subregionaal (SR) of gebiedsgericht (GG)	SR/REG	SR/REG	SR	REG	SR/GG	SR		REG
Regionale uitvoeringsorganisatie herontwikkeling		WAG		WAG	WAG	WAG		
Aanpak integraal of sectoraal	INT	SEC	SEC	SEC	INT	SEC	SEC	SEC
Koppeling oud en nieuw	WAG	WAG			X	X		WAG
Procesbegeleiding	WAG	WAG	X	X	X	X	X	WAG

Legenda

GG&V = Gewest Gooi en Vechtstreek

SRA = Stadsregio Amsterdam

SRR = Stadsregio Rotterdam

SRE = Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

PL = Parkstad Limburg

RT = Regio Twente

RGA = Regio Groningen-Assen

GV = in groter verband

WGR = samenwerkingsverband volgens de Wet Gemeenschappelijke Regelingen plus

WAG = wordt aan gewerkt

Uit tabel 1 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- In alle bestudeerde regio's (of in groter verband) vindt monitoring plaats van vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Dit betekent overigens niet dat de herstructureringsopgave in alle regio's al scherp in beeld is. Daar wordt nu aan gewerkt en beschikbare (globale) inventarisaties worden aangescherpt. Die aanscherping vindt op twee manieren plaats. Enerzijds door voor de hele regio de opgave in hectares en type herstructurering helder te krijgen en anderzijds ook om tot een prioritering te komen van aan te pakken terreinen binnen de regio.
- In het merendeel van de regio's bestaat nog onvoldoende inzicht in de omvang van de financiële opgave van herstructurering.
- In enkele regio's is men al zover dat er ook gewerkt wordt (of de voorbereidingen worden getroffen) aan de regionale uitvoering van herontwikkeling. Er zijn recent diverse nieuwe initiatieven ontwikkeld om de financiering van herontwikkeling een impuls te geven. Voorbeelden hiervan zijn het transformatiefonds in het Gooi- en Vechtstreek, een extra prijsstijging voor nieuwe terreinen om een deel van de herstructurering te kunnen bekostigen (Regio Groningen-Assen) en het koppelen van financieringsstromen uit meerdere beleidsvelden rond herontwikkeling van terreinen (Stadsregio Rotterdam).

- Slechts twee regio's hebben de beschikking over een regionale investeringsagenda (herontwikkeling) met draagvlak in de regio.
- De omvang van de regionale samenwerkingsverbanden bepaalt of er op regionaal of op subregionaal niveau wordt samengewerkt.
- De aanpak van herontwikkeling van bedrijventerreinen kent nu nog vooral een sectorale aanpak. Slechts enkele regio's hebben stappen gezet tot een ruimere (integrale) aanpak van gebiedsontwikkeling (met ook de ontwikkeling van andere functies zoals wonen, cultuur, retail, etc. in een ruimer gebied).
- Het direct koppelen van de ontwikkeling en uitgifte van nieuwe terreinen aan herontwikkeling (om de financiering van herontwikkeling te ondersteunen), bevindt zich in enkele regio's in een beginfase.
- In alle regio's wordt de noodzaak van (regionale) procesbegeleiding (van gemeenten en ondernemersverenigingen) breed onderschreven en vaak ook al toegepast.

B Accenten per regio

Gewest Gooi en Vechtstreek werkt aan een transformatiefonds om de herstructureringsopgave een impuls te geven. Het streven is behoud van de bestaande voorraad aan werklocaties. Vanuit dit regionale fonds (extra inkomsten via met name transformatie van bedrijventerreinen naar woningbouwlocaties) wordt bijgedragen aan de uitvoering van regionale herstructureringsopgaven. Momenteel vindt binnen de deelnemende gemeenten in de regio besluitvorming plaats over de intentie tot opzet van dit transformatiefonds.

Stadsregio Amsterdam werkt op het gebied van bedrijventerreinen op Noordvleugelniveau samen als Metropoolregio Amsterdam. Hier vindt afstemming plaats over werklocaties en economische strategie binnen het PLABEKA (platform Bedrijven en Kantoren).

Voor regionale uitvoering worden enkele scenario's uitgewerkt, van het oprichten van een 'licht' projectbureau tot een herontwikkelingsmaatschappij met eigen risicokapitaal. Welke rol bestaande (subregionale) uitvoeringsorganisaties Schiphol Area Development Company (SADC) en de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Noordzeekanaalgebied (RON) hierin zouden kunnen gaan vervullen, wordt momenteel verkend. Ook wordt gewerkt aan een bestuurlijk convenant om het verlies aan ruimte voor bedrijven door transformatie van binnenstedelijke terreinen lokaal en regionaal in evenwicht te brengen met te realiseren ruimtewinst door herstructurering.

De **Stadsregio Rotterdam** maakt onderscheid in functiewijziging, upgrading of intensieve herstructurering. Bij intensieve herstructurering wordt, naast het opwaarderen van de openbare ruimte, 'de rotte appelstrategie' gevolgd (enkele kavels worden aangekocht geherstructureerd en opnieuw op de markt gezet). Lastig is dat de stadsregio zelf geen budget heeft voor herstructurering. De gemeenten moeten dus aanzienlijk bijdragen in de kosten van hun eigen projecten. De regio levert vooral procesondersteuning en helpt bij het zoeken van fondsen bij provincie en Rijk. De regio verkent de

mogelijkheden om package deals te maken met andere beleidsvelden/ functies, zoals wonen, bereikbaarheid en voorzieningen, om tot bovenplanse verevening te komen.

De BOM (Brabantse OntwikkelingsMaatschappij) heeft een stevig instrument voor herontwikkeling van bedrijventerreinen ontwikkeld (de BHB: Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen). **NV REWIN** maakt ook gebruik van dit instrument in haar regio West-Brabant, maar doet het voorbereidend en ondersteunend werk. REWIN zet sterk in op draagvlak vanuit het bedrijfsleven en structureert en organiseert daarom bedrijventerreinverenigingen. De BOM en REWIN zijn succesvol bij herontwikkeling, omdat zij ondernemersgerichte uitvoeringsorganisaties zijn. Anders gezegd, men spreekt de taal van ondernemers, maar men schakelt ook goed met de diverse overheden. Om slagvaardiger te kunnen opereren wil REWIN met voorstellen komen voor een regionale herontwikkelingsmaatschappij in West-Brabant om een actieve rol te vervullen in de aankoop (herontwikkeling) en verkoop van kavels op verouderde terreinen.

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), fungeert als kennisbank en coördineert bij aanleg of herstructurering van grootschalige terreinen. Het SRE draagt ook (in bescheiden mate) bij aan projecten via een regiofonds. De regio Eindhoven is één van de weinige bestudeerde regio's waar regionale verevening plaatsvindt door middel van integrale gebiedsontwikkeling, zoals bij de A2 zone. Dit bevindt zich echter nog in de planfase.

Parkstad Limburg werkt via Bedrijventereinmanagement (BTM) aan de aanpak van bedrijventerreinen via drie lijnen: revitalisering, parkmanagement en services. Deze brede aanpak levert kruisbestuiving en zorgt voor draagvlak bij ondernemers (zelfde aanspreekpunt). BTM wil, waar mogelijk, komen tot flexibele bijdragen van bedrijven aan parkmanagement. Waar de ondernemers zelf een hogere kwaliteit van de openbare ruimte willen, worden de bijdragen van ondernemers en die van het gemeentelijke onderhoudsbudget in één fonds per bedrijventerrein gestopt.

Parkstad Limburg werkt aan een uitvoeringsorganisatie om de herstructureringsopgave met regionale en nationale middelen uit te kunnen voeren. Die uitvoeringsorganisatie wordt afgestemd met de provinciale herontwikkelingsmaatschappij, die hoogstwaarschijnlijk ook in Limburg (in navolging van Noord-Brabant) zal ontstaan.

Regio Twente hanteert het motto dat bij herontwikkeling het betreffende gebied uiteindelijk geld moet genereren. In de opstartfase mag er geld bij, maar daarna moet het gebied zichzelf kunnen bedruipen. Gestart wordt met een grondige inventarisatie van panden/kavels/eigendomssituatie. Vervolgens wordt de toekomstwaarde van het gebied scherp geformuleerd. Ten derde zullen de kosten voor herontwikkeling en de toekomstige baten in beeld gebracht moeten worden. Dat betekent vaak in de praktijk dat het gat gevuld moet worden tussen investeringskosten op korte termijn en de baten op langere termijn. Het Rijk zou daarom niet zozeer subsidies moeten geven aan de start van een project maar een bijdrage moeten leveren in het grondbedrijf (gemeente) of aan het exploitatiefonds van het desbetreffende bedrijventerrein die verantwoordelijk is voor de hele planperiode.

De **Regio Groningen-Assen** werkt aan het doorbreken van de onderlinge concurrentie. De Regio werkt aan een convenant (geplande ondertekening, eind 2008) met af-

spraken over regionale samenwerking ten aanzien van bedrijventerreinen. Het convenant gaat in op hogere, regionale prijzen, om geld te kunnen verdienen op nieuwontwikkeling en investering van de opbrengsten in een regionaal kwaliteitsfonds, gelabeld per gemeente. Hiervoor wordt een aanpak voor kwaliteitsimpulsen, waaronder herstructurering, geformuleerd. Een belangrijke voorwaarde is dat er regionale overeenstemming bestaat over de fasering van nieuwontwikkeling en segmentering van terreinen.

C Taken voor regio, provincie en Rijk

Steeds meer gemeenten ervaren dat zij het alleen niet redden om herontwikkeling van bedrijventerreinen uit te voeren. Het ontbreekt hen vaak aan de kennis, organisatievermogen (uitvoeringskracht) en aan financiële middelen. Het regionale schaalniveau sluit bovendien aan op ruimtelijk-economische processen en op het regionaal niveau kan een volledig aanbod van verschillende (benodigde) bedrijventerreinen ontwikkeld worden.

Regionale samenwerking bij herontwikkeling van bedrijventerreinen is een betrekkelijk nieuwe ontwikkeling en bevindt zich vaak nog in een ontwikkelingsfase. Geconstateerd kan worden dat er geen goede basis is voor beleid en uitvoering van herontwikkeling van bedrijventerreinen op regionaal niveau. Het Rijk en de provincies zullen voor regionale samenwerking een duidelijke (financiële) basis moeten gaan leggen door regionale samenwerking als voorwaarde te stellen aan hun financiële betrokkenheid.

De regio's maken onderscheid tussen enerzijds regionale afstemming/planning/monitoring en anderzijds de uitvoering/verevening. Uitvoering geschiedt (meestal) op lokaal niveau, omdat gemeenten over het instrumentarium beschikken om tot uitvoering te komen. Regionale verevening ligt bij gemeenten vaak heel gevoelig, omdat gemeenten vinden dat in een gemeente gegenereerde gelden ook daar besteed moeten worden. In de nieuwe Wro is het mogelijk om binnen een groter gebied (bijvoorbeeld regionaal) te verevenen wanneer hiervoor de basis is gelegd in een structuurvisie. Uit de gesprekken in diverse regio's is naar voren gekomen dat de stap in één keer naar regionale verevening erg groot wordt gevonden. De basis hiervoor kan wellicht worden gelegd door te starten met een regionale herstructureringsmaatschappij waarbij de lokale herstructureringsbijdragen via een herstructureringsfonds worden aangevuld met bijdragen van andere overheden.

In gesprekken in dit project is nagegaan wat het takenpakket van de regio zoal kan omvatten. Het minimale pakket wat de regio kan bieden is:

- regionale afstemming van de planning;
- regionale monitoring bedrijventerreinen;
- expertise leveren aan de betrokken gemeenten;
- procesondersteuning bieden aan de betrokken gemeenten;
- een regionaal investeringsplan herontwikkeling voor de langere termijn;
- het verkrijgen van commitment voor het regionaal investeringsplan en dus ook voor de prioritering van herstructurering.

Aanvullend kan de regio ook een impuls geven aan de uitvoering, door:

- regionale verevening, als daar draagvlak voor is;
- een regionale herontwikkelingsmaatschappij.

De **provincie** dient zorg te dragen voor de juiste afbakening van regio's voor optimale regionale samenwerking. Bovendien zullen zij (in het kader van nieuwe Wro) regio's moeten stimuleren structuurvisies op te stellen voor werklocaties. In die structuurvisies moet aandacht zijn voor (intergemeentelijke) samenhang tussen nieuwe bedrijventerreinen en te herstructureren bedrijventerreinen. Daarnaast zou in de structuurvisie ook aandacht besteed moeten worden of het ruimteverlies door transformatie wordt gecompenseerd door ruimtewinst door herontwikkeling en of er voor zowel (ruimte)intensieve als extensieve bedrijvigheid voldoende ruimte aanwezig is in de regio. Dergelijke visies vormen de basis voor provincie en Rijk om financiële bijdragen te verstrekken aan regio's. Provincies hebben bovendien een actieve rol in het regionale overleg bij het vaststellen van prioriteiten (van financiering) bij herontwikkeling.

Het **Rijk** moet zorgen voor een duidelijke visie op bedrijventerreinen en werklocaties. Hierin is aandacht nodig voor (ruimere) mogelijkheden voor functiemenging en voor de invulling van het begrip werklandschappen¹ en voor aanpassen van de regelgeving (om flexibeler met regels omtrent geluid, externe veiligheid, etc. om te kunnen gaan). Een ander punt van aandacht voor het Rijk is de koppeling tussen oud (herontwikkeling) en nieuw (ontwikkeling).

De koppeling tussen oud en nieuw kan op verschillende manieren gelegd worden. Allereerst door, voordat een nieuw terrein ontwikkeld kan worden, een plan van aanpak voor herontwikkeling van oude terreinen verplicht te stellen. Onlangs hebben de Ministers van EZ en VROM aangekondigd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) te laten vastleggen dat gemeenten en provincies de zogenaamde SER-ladder toepassen bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Parkmanagement voor oude en nieuwe terreinen kan verder ondersteund en ontwikkeld worden via de experimentwet Bedrijfsgerichte gebiedsverbetering (BGV).

Door te lage grondprijzen en extra kosten die gemaakt worden bij inpassing en een hogere kwaliteit op nieuwe terreinen, levert nieuwoontwikkeling nu nauwelijks geld op of kost het zelfs geld. Er zullen daarom nieuwe financieringsarrangementen voor herstructurering ontwikkeld moeten worden, met aandacht voor:

- inzicht in kosten en baten voor de hele ontwikkelingsopgave (van begin tot eind);
- het harder krijgen van reële baten;
- het opstellen van inzichtelijke businesscases;
- heldere spelregels op basis waarvan men een beroep kan doen op fondsen van provincie en het Rijk.

¹ Dit begrip is door de VROM-raad geïntroduceerd in haar advies "Werklandschappen". De verandering van bedrijventerreinen naar werklandschappen doet volgens de VROM-raad recht aan de diversiteit in werkgebieden en bevordert functiemenging.

Het Rijk en/of de provincie mogen voor hun financiële bijdragen van een regio of gemeente heldere businesscases vragen, met niet alleen een inzicht in de kosten, maar ook in reële baten. Aangezien vele businesscases een tekort zullen laten zien is het ook noodzakelijk maatschappelijke baten te onderbouwen. Deze maatschappelijke baten kunnen inzichtelijk gemaakt worden door richtlijnen voor een MKBA voor bedrijventerreinen op te stellen, waarmee kosten en baten op lange termijn inzichtelijk gemaakt worden. Een degelijk onderbouwde MKBA vormt een goed instrument waarop besluitvorming gebaseerd kan zijn.

Tot slot is in regio's dringend behoefte aan kennis en uitwisseling van ervaringen. De analyse van de acht regio's laat duidelijk zowel diversiteit in aanpak zien als de worsteling die men doormaakt om van beleid tot uitvoering te komen. Een nationaal kenniscentrum (Her)ontwikkeling zou regio's kunnen helpen bij de aanpak en uitvoering met kennis en best practices.

D Succes- en faalfactoren

De komende jaren ligt de sleutel van succes in het druk zetten op de markt (relatieve schaarste creëren) om met name ook de private sector intensiever bij de herontwikkeling te betrekken. Een tweede belangrijke succesfactor is dat Rijk en provincies heldere spelregels en instrumenten hanteren voor financiële ondersteuning. Ten derde zullen op regionaal niveau heldere, brede structuurvisies beschikbaar moeten komen, met aandacht voor nieuwe en oude bedrijventerreinen (in samenhang), en te ontwikkelen (markt)segmenten.

Tabel 2 Succes- en faalfactoren voor de nabije toekomst (in de komende vijf jaren)

Succesfactoren	Faalfactoren
<ul style="list-style-type: none"> • Eerst oud benutten dan pas komt nieuw in beeld • Duidelijke visie Rijk en provincies op werklocaties en functiemenging • Planning prioritering op regionaal niveau, uitvoering op lokaal niveau (grondbedrijf) of regionaal niveau (herontwikkelingsmaatschappij) • Ondernemersgerichte regionale uitvoeringsorganisaties met middelen om zelf aan- en verkopen te kunnen doen • Goede LT-plannen met financiële dekking vanuit exploitatie en bijdragen van overheden (al of niet getoetst via MKBA-toets) • Enkele effectieve instrumenten (fiscaal, juridisch) en grondprijsstijging naast subsidies 	<ul style="list-style-type: none"> • Doorgaan op de huidige manier met weinig uitvoeringskracht op lokaal niveau en gerichte ondersteuning door provincie en Rijk • Transformatie en herprofilering leiden tot minder ruimte voor extensieve bedrijvigheid • Geen instrumenten om freeriders aan te pakken • Geen continuïteit in de lang lopende processen van revitalisering • Veel discussies over regionale verevening en regionale grondbedrijven, maar onvoldoende actie op lokaal en subregionaal niveau • Weinig private betrokkenheid bij revitalisering (vooral accent vanuit private sector op transformatie binnenstedelijk terreinen) door het ontbreken van schaarste op de bedrijventerreinenmarkt in regio's

De verwachting is dat uitvoering op regionale schaal in de komende jaren in een stroomversnelling komt, vooral als provincies en Rijk in hun financieringsvoorwaarden op die regionale afstemming aansturen. Een extra impuls voor regionale uitvoering zal gelegen zijn in uitvoeringsorganisaties die ondernemersgericht zijn (de taal van ondernemers spreken) en zelf ook over middelen beschikken (kapitaal) om kavels/gebouwen aan te kopen (te herontwikkelen) en te verkopen. De ROM's in de landsdelen noord, oost en zuid zullen hiertoe aangepast moeten worden. Voor West-Nederland is een dergelijke ROM niet beschikbaar. Hiervoor zullen herontwikkelingsmaatschappijen in diverse regio's in de Randstad tot stand moeten komen.

E Beantwoording onderzoeksvragen

- ***Gaat regionale samenwerking verder dan alleen ramingen van toekomstige vraag en aanbod van bedrijventerreinen?***

In de acht onderzochte regio's heeft men duidelijk stappen gezet om op regionaal schaalniveau meer inzicht te krijgen in de omvang van de herontwikkelingsproblematiek en 'experimenteert' men nu met diverse oplossingsrichtingen.

- ***Kan op regionaal niveau beter worden gegarandeerd dat voldoende variatie in werkmilieus kan worden aangeboden?***

De gesprekspartners geven unaniem aan dat het regionale schaalniveau het juiste schaalniveau is voor het aanbieden van voldoende variatie in werkmilieus. Geen enkele gemeente kan alleen een volledig 'assortiment' bieden van hoogwaardig/parkachtig tot en met bedrijventerreinen met milieuruimte voor zwaardere industrie en transport. Bovendien ontbreekt het de gemeenten vaak aan kennis en uitvoeringskracht.

- ***Vindt monitoring regionaal wel voldoende gericht plaats om de herstructureringsproblematiek goed in beeld te krijgen?***

In de meeste regio's is het inzicht in de opgaven (hectares en financieel) nog onvoldoende specifiek in beeld. Men heeft voorts behoefte aan informatie over succesvolle uitvoeringsplannen (kosten, baten, financieringsconstructies).

- ***Wordt de SER-ladder gebruikt in de afweging tussen nieuw en oud?***

In enkele regio's is men actief bezig om ruimtebehoefte van ondernemers onder te brengen in bestaande panden of op bestaande terreinen. Het meest aangehaalde voorbeeld in deze is de aanpak (op lokaal niveau) in de gemeente Oss, waar men door onvoldoende ruimte gestimuleerd werd om actief op zoek te gaan naar de inpassing van ruimtevragen op bestaande terreinen.

- ***Worden afspraken over herontwikkeling hard vastgelegd in convenanten met taakstellende opgaven?***

In slechts enkele regio's zijn 'harde' afspraken gemaakt over de herstructureringsopgave en de financiering ervan. Daarbij moet worden opgemerkt dat in diverse regio's door transformatie en herprofilering er onvoldoende oog is voor de positie van extensieve bedrijvigheid. Transformatie en herprofilering leiden vaak tot intensivering van ruimtegebruik, zonder dat gegarandeerd is dat er voor (milieu)ruimte vragende industrie en logistiek voldoende alternatieven zijn in de regio.

- ***Worden er regionale investeringsplannen opgesteld voor herstructurering?***

In slechts enkele regio's werkt men aan een regionale investeringsagenda, met als doel om de herstructureringsopgave voor bepaalde geselecteerde terreinen over een langere periode te kunnen financieren. In de meeste regio's worden projecten min of meer bottom-up opgepakt en start men trajecten zonder dat de langere termijn financiering geregeld is. Het proces valt daardoor vaak stil nadat de planvorming (Masterplan) gereed is en/of slechts een deel van de investeringen zijn gedaan.

- ***Wordt bij herontwikkeling ingespeeld op de veranderde eisen die bedrijven stellen aan hun omgeving?***

In diverse regio's is aangegeven dat huidige regelgeving (geluid, emissies) 'zware' revitalisering bemoeilijkt. Ruimte die vrijkomt, kan niet worden benut vanwege milieuruimte die andere bedrijven al gegund is. Bovendien zijn recent allerlei nieuwe concepten rond functiemenging en werklandschappen door overheden gelanceerd, zonder dat duidelijk is hoe die in de praktijk van bedrijventerreinen ingepast kunnen worden. Vernieuwing is er dus wel, maar bij uitvoering blijkt dat de koppeling met de werkelijke, bestaande situatie niet voldoende geregeld is.

- ***Is er in regio's ervaring met verevening van gebiedsexploitaties?***

In enkele regio's is men die discussie gestart, maar blijft men inkomsten via extra grondprijsstijgingen voor nieuwe terreinen of inkomsten via transformatie uiteindelijk lokaal (gemeentelijk) verevenen. Een rol voor echte regionale uitvoering en financiering van projecten ziet men weggelegd voor regionale herstructureringsmaatschappijen die met een herstructureringsfonds (gevuld door provincie en/of Rijk) lokale investeringen (van gemeente en private partijen) kunnen aanvullen.