

'Verpauperde bedrijventerreinen anders aanpakken'

16-03-2010 11:05

Dat veel bedrijventerreinen verpauperen is de schuld van zowel private en publieke partijen. Gemeenten blijven veelal doorgaan met uitgifte van grond en ondernemers verhuizen liever naar een nieuwe locatie dan achter te blijven op het verouderde bedrijventerrein. DTZ Zadelhoff werpt in een eigen onderzoek een aantal oplossingen op die dit proces kunnen keren.

"Deze verouderingsspiraal kan worden doorbroken door het sturen op (toekomstige) waarde van bedrijventerreinen. Het creëren van schaarste door drastische vermindering van de uitgifte, herstructurering, regionale samenwerking en het aanpassen van de grondprijspolitiek zijn hier van belang", zegt Niels Bloem, adjunct-directeur bij DTZ Zadelhoff. Bloem deed uitgebreid onderzoek naar de meerwaarde op bestaande bedrijventerreinen in zijn masterproof voor de opleiding Master of Real Estate. Daarbij maakte hij gebruik van twee nieuwe modellen. Een model waarmee de veroudering kan worden gemeten en een model dat aantoont of transformatie van een bedrijventerrein financieel haalbaar is.

Uit het onderzoek blijkt dat de veroudering alleen met een combinatie van oplossingen te verhelpen is. Voorop staat dat de overheid in samenspraak met marktpartijen meer moet bijsturen op (toekomstige) waarde, waardoor het bouwen van incurante en inflexibele gebouwen wordt beperkt. Daarnaast dient de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen in Nederland drastisch te worden beperkt om de vastgoedbeleggingsmarkt te interesseren voor bestaande bedrijfsgebouwen en/of -terreinen.