

Aan de leden van de gemeenteraad

contactpersoon : Mw. mr. W.A.C.J. van den Eijnden  
doorkiesnummer :  
onderwerp : Rapport vestigingsklimaat Vijfhuizenberg

Roosendaal : 16 mei 2019  
ons kenmerk :  
bijlagen : 2

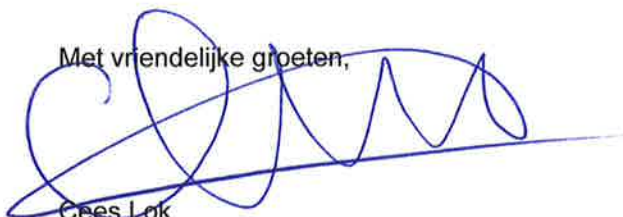
Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 25 juni 2018 zijn er door u schriftelijke vragen gesteld over het vestigingsklimaat op Vijfhuizenberg (zie bijlage 1). In de beantwoording is onder andere aangegeven dat er een rapport zou worden opgesteld naar aanleiding van uw vragen hieromtrent. Dit rapport treft u hierbij aan (zie bijlage 2).

Belangrijke conclusies in dit rapport zijn in ieder geval dat er sprake is van beperkte leegstand en een goed vestigingsklimaat op Vijfhuizenberg.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,



Cees Lok  
Wethouder Economische Zaken

	Schriftelijke vraag
Datum	25 juni 2018
Onderwerp	Vestigingsklimaat bedrijventerreinen
Betreft het een raadsvoorstel/raadsmededeling in de cyclus?	Nee
Beleidssterrein	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Theunis

In de commissievergadering van donderdag 7 juni 2018 is gesproken over het Raadsvoorstel bestemmingsplan Vijfhuizenberg-Hulsdonk. Onderwerp van gesprek was het verbeteren van het vestigingsklimaat op terreinen voor kleine en middelgrote bedrijven in Roosendaal. Zoals afgestemd, formaliseren wij dat bij dezen in de vorm van schriftelijke vragen.

Het bedrijventerrein Vijfhuizenberg is één van de weinige plekken in onze gemeente waar ondernemers zowel kunnen wonen als hun kleine of middelgrote bedrijf kunnen uitoefenen. Deze vaak lokale ondernemers zijn een belangrijke motor voor de Roosendaalse economie. Dit is ook eerder door de gemeenteraad onderkend met het unaniem aannemen van de motie 'Klein(ere) lokale (familie-)bedrijven'.

We constateren echter dat er veel leegstand is op het bedrijventerrein Vijfhuizenberg. Onderzoek leert dat de percelen zeer lastig te verkopen zijn. Elk perceel kent een verplicht aantal m<sup>2</sup> bedrijfsruimte. Hypotheekverstrekkers zien het gehele perceel als bedrijf, waardoor niet 100% maar slechts 70 of 80% van de koopsom kan worden gefinancierd tegen een ongunstig rentetarief. Dit terwijl het grootste deel van de kosten vaak bestaat uit het woonhuis. Ondernemers die zich graag willen vestigen op de Vijfhuizenberg haken daardoor noodgedwongen af omdat zij de financiering niet rond kunnen krijgen.

Het voorgaande maakt duidelijk dat we in actie moeten komen om het vestigingsklimaat te verbeteren en zo de vitaliteit van bedrijventerreinen te waarborgen. Deze problematiek speelt mogelijk ook nog op andere plaatsen in onze gemeente. Daarnaast is nog onduidelijk op welke manier de koe het beste bij de horens kan worden gevat: via een wijziging van bestemmingsplannen of anderszins. Wij zijn dan ook blij dat door de portefeuillehouder(s) al positief is gereageerd op het voorstel om hier onderzoek naar te doen.

Wij hebben de volgende vragen:

1. Bent u met ons van mening dat het belangrijk is om het vestigingsklimaat op terreinen voor kleine en middelgrote bedrijven in Roosendaal te optimaliseren en waarom wel of niet?

Wij beantwoorden uw vragen als volgt:

Ad 1. Wij zijn met u van mening dat de (lokale) ondernemers op bedoelde bedrijventerreinen een belangrijke motor zijn voor de Roosendaalse economie.

Ad 2. Het leegstandspercentage op bedrijventerrein Vijfhuizenberg is 16,9 procent. 19 van de 112 panden staan leeg. Dit betreft een relatief laag leegstandspercentage, echter komt ons ook ter ore dat geïnteresseerde ondernemers soms afhaken omdat zij de aankoop niet rond kunnen krijgen

Ad 3. Nee, die zijn er naar ons weten op dit moment niet.

Ad 4. De oorzaak waarom een ondernemer soms een perceel niet kan verkrijgen zijn divers en dat varieert per geval. De ene keer liggen hieraan financiële redenen ten grondslag, de andere keer planologische of kadastrale aspecten.

Ad 5. Wij zijn bereid een breed onderzoek te doen. De kosten die hiermee gemoeid zijn zullen wij meenemen in de Berap.

Ad 6. Ja.

Ad 7. Voor dit onderzoek zullen wij ook zeker met onze contacten in de regio schakelen.

Ad 8. Wij verwachten dat het onderzoek in het eerste kwartaal van 2019 afgerond kan zijn.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van Burgemeester en Wethouders,  
Namens deze,



Cees Lok  
Wethouder Economie

# Analyse vestigingsklimaat bedrijventerrein Vijfhuizenberg

*Lokaal bedrijventerrein in Roosendaal*



# Inleiding

**Het bedrijventerrein Vijfhuizenberg is een van de weinige plekken in de gemeente Roosendaal waar ondernemers zowel kunnen wonen als hun kleine of middelgrote bedrijf kunnen uitoefenen. Deze, vaak lokale, ondernemers zijn een belangrijke motor voor de Roosendaalse economie. Naar aanleiding van het beeld dat er sprake is van veel leegstand op het terrein, zijn raadvragen gesteld over het vestigingsklimaat van het bedrijventerrein Vijfhuizenberg. De gemeente Roosendaal heeft Ecorys gevraagd een onderzoek te doen naar de kwaliteiten daarvan.**

## Vijfhuizenberg

Vijfhuizenberg is met zijn circa 21 hectare een van de kleinere bedrijventerreinen van de gemeente Roosendaal. Het terrein is volledig uitgegeven. Er zijn echter nog wel drie onbebouwde kavels aanwezig, welke privaat eigendom zijn. Het terrein ligt in het zuidwesten van Roosendaal, relatief ver van de overige bedrijventerreinen. Het is omsloten door de sporen Roosendaal-Bergen op Zoom en Roosendaal-Antwerpen, maar er is geen aansluiting op het spoor. De dichtstbijzijnde op-/afrit naar de snelwegen A58 en A17 ligt op circa drie kilometer. De omliggende bebouwing bestaat overwegend uit woningen, met ten noordwesten van het bedrijventerrein een gebied met sportvelden.

Het bedrijventerrein heeft een overwegend lokaal karakter met hoofdzakelijk kleinschalige bedrijvigheid, aangevuld met enkele

grotere bedrijven. De grootste sector wat betreft aantal vestigingen is groot-en detailhandel.

*Figuur 1 Bedrijventerrein Vijfhuizenberg en omgeving*



Vijfhuizenberg is een van de weinige bedrijventerreinen in de gemeente waar ondernemers op woon-werkkavels naast hun bedrijf kunnen wonen. Op deze kavels is het toegestaan naast een bedrijfspand ook een woning te vestigen. Daarbij wordt een gedraglijn van 150m<sup>2</sup> bedrijfsruimte gehanteerd. In de praktijk blijkt dat de woningen de grootste waarde vertegenwoordigen.



Deze woon-werkkavels blijken echter moeilijk verkoopbaar te zijn.

Op Vijfhuizenberg zijn relatief veel bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig. Hierin zijn meerdere verschillende bedrijven gevestigd op één adres. Een groot gedeelte van de geconstateerde leegstand bevindt zich in deze bedrijfsverzamelgebouwen.

### Vraagstelling

Tijdens de commissievergadering van 7 juni 2018 zijn in de Roosendaalse gemeenteraad vragen gesteld aangaande de verbetering van het vestigingsklimaat op terreinen voor kleine en middelgrote bedrijven in Roosendaal. De gemeenteraad heeft daarmee haar zorgen uitgesproken over de vitaliteit van de bedrijventerreinen in de gemeente. Dit geldt met name voor de bedrijventerreinen die gericht zijn op de lokale ondernemer.

Deze vragen hebben de gemeente Roosendaal doen besluiten een onderzoek te laten uitvoeren naar het vestigingsklimaat op het bedrijventerrein Vijfhuizenberg. De belangrijkste vraag die in dit onderzoek gesteld wordt, is de vraag in hoeverre het vestigingsklimaat van Vijfhuizenberg voldoet aan de wensen van de doelgroep.

Op basis van de vraagstelling vanuit de gemeenteraad kan deze vraag worden toegespitst op een drietal deelonderwerpen,

namelijk leegstand, de verkoop van woon-werkkavels en het algehele vestigingsklimaat.

De gemeenteraad heeft zelf ook een aantal oplossingsrichtingen aangedragen voor de vermeende aanwezige problematiek. Deze komen aan bod in het hoofdstuk waarin we enkele oplossingsrichtingen presenteren.

### Leeswijzer

Om de vraag te beantwoorden hanteren we de volgende stappen:

- Allereerst lichten we de aanpak van het onderzoek toe.
- In stap 1 bekijken we of vraag en aanbod voor dit type bedrijventerrein op elkaar aansluiten.
- Stap 2 bestaat uit een analyse van het vestigingsklimaat.
- In stap 3 wordt op basis voorgaande stappen een antwoord gegeven op de onderzoeksvraag.
- De rapportage wordt afgesloten met enkele oplossingsrichtingen en aanbevelingen.



# Aanpak

Om een compleet beeld te krijgen van bedrijventerrein Vijfhuizenberg hebben wij, naast het doen van een deskstudie, een aantal interviews afgenomen. Om ons goed voor te bereiden op de interviews hebben wij eerst een deskstudie uitgevoerd. Deze hebben wij gesplitst in een analyse van vraag en aanbod en een analyse van het vestigingsklimaat. In combinatie met de daarna afgenomen interviews zijn wij tot een aantal conclusies en aanbevelingen gekomen. Hieronder is de aanpak stapsgewijs weergegeven:

## Stap 1 analyse vraag en aanbod

In de eerste stap hebben we een laddertoets op regionaal schaalniveau toegepast:

1. afbakening marktgebied & type ruimtevraag;
2. bepalen ruimtevraag & concurrerend aanbod;
3. conclusie: is er vraag naar deze locatie.

## Stap 2 analyse vestigingsklimaat bedrijventerrein

In stap 2 wordt ingezoomd op Vijfhuizenberg zelf, om een beeld te vormen van het vestigingsklimaat op het terrein:

1. data: arbeidsplaatsen, vestigingen, type bedrijvigheid, leegstand;
2. schouw: uitstraling van het terrein;
3. interviews: gemeente, makelaar, ondernemersvereniging.

## Stap 3 conclusies uit analyse

In de conclusies voegen we de resultaten van stap 1 en stap 2 bij elkaar, om daar vervolgens conclusies uit te trekken. Hier zal een extra focus liggen op de woon-werkkavels.

## Stap 4 oplossingsrichtingen

Afsluitend voeren we oplossingsmogelijkheden aan voor de in de conclusie geconstateerde problemen.



## Vraag & aanbod

De gemeenteraad heeft aangegeven de leegstand op Vijfhuizenberg als problematisch te ervaren. Voordat een analyse gemaakt kan worden van het vestigingsklimaat op een individueel bedrijventerrein is het zaak meer inzicht te krijgen in de marktsituatie binnen de regio. Daarom voeren we allereerst een indicatieve vraag-aanbodanalyse uit.

### Programmeringsafspraken 2019

De vraag-aanbodanalyse baseren we op de prognose van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen door Stec groep Brabant<sup>1</sup>. Dit doen we door middel van een cijfermatige analyse, gebaseerd op de verdeling van de werkgelegenheid in West-Brabant. De in dit hoofdstuk gepresenteerde resultaten volgen uit deze doorberekening. Feitelijke programmeringsafspraken moeten dit jaar in de regio gemaakt worden.

### Vijfhuizenberg kent een lokaal marktgebied

Op bedrijventerrein Vijfhuizenberg is het klassiek, kleinschalig werkmilieu dominant, met overwegend kleinschalige groot- en detailhandel. Het marktgebied van waaruit ondernemers zich op het bedrijventerrein vestigen is daarom voornamelijk lokaal, binnen de gemeente Roosendaal.

### Geen overaanbod kleinschalig marktsegment

In de prognose wordt voor de regio West-Brabant voor de periode 2018-2030 een totale ruimtevrage verwacht van 194-398 hectare. Vijfhuizenberg is met name geschikt voor kleinschalige, gemengde bedrijvigheid en daarom vooral voor ondernemers die zich vestigen op kavels van 0,5 ha en kleiner.

Voor dit marktsegment wordt voor heel West-Brabant een ruimtevrage verwacht van 16-92 hectare. De verwachte vrage voor Roosendaal berekenen we op basis van het aandeel dat de gemeente Roosendaal heeft in de werkgelegenheid in West-Brabant (12%). Hieruit volgt een verwachte ruimtevrage van **2-11 hectare** voor het kleinschalige marktsegment. In totaal is er **33,9 ha** harde planvoorraad aanwezig in de gemeente, verdeeld over verschillende bedrijventerreinen. Omdat dit vooral grootschalige(re) kavels op regionaal georiënteerde bedrijventerreinen betreft, is het aanbod specifiek voor kleinschalige bedrijvigheid beperkt.

Daarmee concluderen we dat het uitgifbaar aanbod voor kleinschalige bedrijvigheid de geraamde ruimtevrage niet overstijgt. Vraag en aanbod zijn voor kleinschalige kavels in evenwicht binnen het marktgebied. Er is dus geen sprake van een overaanbod.

<sup>1</sup> Stec Groep (30 november 2018) Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant.





## Vestigingsklimaat

Om een goed beeld te verkrijgen van de actuele stand van zaken op Vijfhuizenberg analyseren we de huidige situatie op het bedrijventerrein. Daarvoor nemen we de aanwezige typen bedrijvigheid, het aantal arbeidsplaatsen, het aantal vestigingen en de leegstand op het bedrijventerrein onder de loep.

### Veelal kleinschalige bedrijvigheid

Het ondernemersklimaat op bedrijventerrein Vijfhuizenberg is erg divers. Er zijn veel verschillende sectoren aanwezig. Op het terrein zijn in totaal 618 vaste arbeidsplaatsen aanwezig. Deze zijn, op één grote vestiging na, voor circa 80% verdeeld over vestigingen met 10 of minder arbeidsplaatsen, waarbij ruim een derde van het totaal aantal vestigingen 1 arbeidsplaats telt.

Figuur 2 Arbeidsplaatsen per type bedrijvigheid



Bron: Vestigingenregister Roosendaal, bewerking Ecorys.

De arbeidsplaatsen zijn verdeeld over de verschillende typen bedrijvigheid (Figuur 2). Opvallend is het grote aantal banen in de sector vervoer en opslag. Dit komt bijna in zijn geheel voor rekening van taxibedrijf De Groen BV. Andere grote sectoren zijn groot- en detailhandel en zakelijke dienstverlening.

### Groot- en detailhandel grootste sector

Vijfhuizenberg telt op dit moment 105 vestigingen. In Figuur 3 is de verdeling van deze vestigingen over de verschillende typen bedrijvigheid te zien. Wat betreft het aantal vestigingen is groot- en detailhandel de grootste sector, gevolgd door zakelijke dienstverlening en bouwnijverheid.

Figuur 3 Vestigingen per type bedrijvigheid



Bron: Vestigingenregister Roosendaal, bewerking Ecorys.



### Leegstand niet problematisch

Op 1 februari 2019 waren er op het bedrijventerrein een aantal panden met leegstand. Dit betreft in totaal 22 leegstaande adressen, voornamelijk in bedrijfsverzamelgebouwen. Met het aantal vestigingen van 105 brengt dit het leegstandspercentage op ruim 20%. De totale oppervlakte van de leegstand bedraagt circa 5.000 m<sup>2</sup>, wat het leegstandspercentage in termen van oppervlakte op 2,4% brengt.

Dit percentage is aanzienlijk lager dan het percentage panden dat leeg staat. Het verschil in percentage leegstand op vestigingsniveau en oppervlakteniveau betekent dat de leegstand voornamelijk te vinden is in een aantal kleine vestigingen. De leegstand op vestigingsniveau geeft dus een vertekend beeld van de daadwerkelijke omvang van de leegstand.

Deze cijfers liggen in lijn met de ervaringen van de geïnterviewden. Alle geïnterviewde partijen zien geen problematische leegstand op het terrein. Ze zijn wel op de hoogte van aanwezige leegstand, maar zien dit in lijn met de leegstand in kantoorpanden in heel Nederland. Ook zien zij genoeg dynamiek op het terrein.

De leegstandcijfers van de woon-werkkavels zijn niet inbegrepen in bovengenoemde leegstandcijfers, dit doordat het

moeilijk te meten leegstand voor bedrijvigheid is. Zolang een huis niet leeg staat, zal de kavel als bezet worden gezien, ook als de bedrijfsruimte niet meer in gebruik is.

### Panden goed onderhouden

Op het bedrijventerrein valt direct het karakter van de woon-werkkavels op. Aan de buitenrand van het terrein zijn voornamelijk bedrijfsverzamelgebouwen te vinden, waar in het hart van het terrein vrijwel alleen woon-werkkavels zijn te vinden. Zowel de bedrijfspanden als de woon-werk panden zien er doorgaans goed onderhouden uit. Er staan een aantal oudere gebouwen tussen, maar ook deze zijn in de regel goed onderhouden. Van een verouderd bedrijventerrein is dus geen sprake.

### Woon-werkkavels lastig te verkopen

De verkoop van bebouwde woon-werkkavels brengt echter wel bepaalde problematiek met zich mee. Een woon-werk kavel op Vijfhuizenberg staat gemiddeld circa 2.000 dagen te koop (5,5 jaar), waar een normaal huis in Roosendaal gemiddeld 30-60 dagen te koop staat. Dit grote verschil komt als volgt tot stand: In het aanvraagproces van een hypotheek vindt een taxatie plaats. Zonder deze taxatie zal de bank geen woonhypotheek verstrekken. Echter, op de woon-werkkavels zit een bedrijfsbestemming, waardoor deze taxatie niet kan plaatsvinden (hier is een woonbestemming voor nodig).



Waar de bank in dit geval wel mee akkoord gaat is een bedrijfshypotheek. Deze heeft in vergelijking met een woonhypotheek een beduidend hoger rentepercentage (ca. 2% hoger) en dekt maximaal 75% van de investering. Bovendien moet aflossing van de lening meteen van start gaan. Dit zijn voorwaarden waar men veelal niet aan kan voldoen.

Een bijkomende complicatie is het gebrek aan kennis bij banken omtrent woon-werkkavels. Banken werken overal aan mee, tot het moment dat de taxatie niet tot stand komt. Deze taxatie is in een laat stadium (veelal de laatste horde voor de koop), waardoor uiteindelijk de bank alsnog het traject afkapt, met energieverspilling van de kopers, verkopers, makelaar en bank tot gevolg.

### Woon- en werkmilieu kan beter

Uit de interviews is ook een tweede punt van problematiek gebleken, namelijk de kwaliteit van het woon- en werkmilieu op het bedrijventerrein. Het terrein heeft de identiteit van wonen en werken. Het ontbreekt echter aan trottoirs en plantsoenen. Daar komt bij dat het terrein tussen woonwijken en het centrum in ligt, waardoor verkeer van en naar het centrum het bedrijventerrein veelvuldig doorkruist.

De combinatie van dit vele verkeer, het vrachtverkeer voor het terrein zelf, en het gebrek aan trottoirs kan voor gevaarlijke situaties zorgen.

Ook de interne bereikbaarheid kent aandachtspunten. Met name de kwaliteit van de toegangsweg tot het terrein behoeft verbetering.

### Onvoldoende parkeerruimte vrachtwagens

Tot slot is ook het alom bekende vrachtwagen parkeerprobleem naar voren gebracht. Dit is een landelijk erkend probleem op bedrijventerreinen, en leidt tot onveilige situaties en veel ergernissen. Ook hebben de bewoners de indruk dat het 's nachts criminaliteit in de hand werkt, vanwege de beschutting die de geparkeerde vrachtwagens bieden.



# Conclusies

**De getrapte aanpak van dit onderzoek heeft ertoe geleid dat het vestigingsklimaat op bedrijventerrein Vijfhuizenberg op meerdere manieren geanalyseerd is. De vraag-aanbodconfrontatie in combinatie met data analyse en veldonderzoek heeft geleid tot meerdere conclusies.**

## Geen overaanbod in de gemeente Roosendaal

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er geen overaanbod aanwezig is in de gemeente Roosendaal. Er is aanbod op een vijftal bedrijventerreinen. De verwachte toekomstige vraag sluit goed aan op dit aanbod.

## Leegstand niet problematisch

Verder komt naar voren dat er geen problematische leegstand op bedrijventerrein Vijfhuizenberg aanwezig is. Er staan op het moment een aantal vestigingen leeg. Echter, dit is slechts circa 2,4% van de totale bedrijfsoppervlakte op het terrein. Ook is deze leegstand in lijn met de trend in Nederland. Er wordt door directbetrokkenen voldoende dynamiek gesignaleerd. Tot slot is er geen verloedering, Het merendeel van de panden, leegstaand of niet, wordt goed onderhouden.

## Verkoop woon-werkkavels is een uitdaging

Het concept van woon-werkkavels heeft potentie, gezien het ondernemers de mogelijkheid biedt naast hun werk te wonen. Het verkrijgen van een woonhypothec levert echter problemen op. Doordat de kavels waar de dienstwoning op staat volgens

het bestemmingsplan een bedrijfsfunctie hebben, kan de bank geen woonhypothec verstrekken. Hierdoor is het (door)verkoop van de kavels een uitdaging, waardoor woon-werkkavels gemiddeld circa 2.000 dagen in de verkoop staan. Dit heeft geleid tot mensen die noodgedwongen nog in het huis wonen, terwijl er geen bedrijf meer aanwezig is en de mensen weg willen.

Echter, dit is niet een probleem uniek voor Vijfhuizenberg. Dit financieringsprobleem speelt bij alle bedrijventerreinen met woon-werkkavels die een bedrijfsfunctie hebben in het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld ook de woon-werkkavels op Hollandhaven-Calandweg.

Een bijkomstige hindernis is het gebrek aan kennis bij banken omtrent de woon-werkkavels. De bank gaat de hypotheek-aanvragen gewoon aan. Deze trekt zich pas terug op het moment dat de taxering niet kan worden gedaan (wat doorgaans een van de laatste stappen in het proces is) als gevolg van de bedrijfsbestemming van de kavels.

## Het woon-werkklimaat kent enkele aandachtspunten

Met betrekking tot het vestigingsklimaat kan het bedrijventerrein nog een aantal stappen maken. De inrichting van de openbare ruimte is daarbij het belangrijkste knelpunt. Er is bijvoorbeeld geen trottoir aanwezig, waardoor bewoners van het terrein op de weg moeten lopen.



Verder zorgt de ligging ervoor dat veel verkeer van en naar het centrum het bedrijventerrein passeert. Dit zorgt, in combinatie met het verkeer van het terrein zelf en het ontbreken van trottoirs, voor gevaarlijke situaties op (bepaalde plekken op) het terrein.

Ook de interne bereikbaarheid verdient aandacht. Zo is de toegangsweg toe aan een opknapbeurt en zorgt het parkeren van vrachtwagens voor onveilige situaties en criminaliteit.





# Oplossingen

**Uit onze conclusies blijkt op bepaalde aspecten problematiek aanwezig te zijn op bedrijventerrein Vijfhuizenberg. Naar aanleiding daarvan presenteren we enkele aanbevelingen en oplossingsrichtingen waarmee de problematiek aangepakt kan worden. Tot slot laten we ons licht schijnen over de oplossingsrichtingen die door de gemeenteraad zijn aangedragen. Een aantal daarvan hebben we (deels) overgenomen. Van andere vragen we ons af of dit het probleem, met name omtrent de verkoop van woon-werkkavels, structureel oplost.**



## Leegstand

De leegstand die in enkele panden op Vijfhuizenberg aanwezig is, wordt door ons niet als problematisch gezien. Panden worden onderhouden en er is geen sprake van verloedering. Een directe ingreep van de gemeente is op dit vlak dus niet noodzakelijk.

Wel raden we aan de leegstand te monitoren. Bij voldoende dynamiek is een klein percentage leegstand zelfs een gezonde situatie, omdat dit doorstroming van ondernemers bevordert. Langdurige en grootschalige leegstand kan echter wel leiden tot verloedering van het bedrijfspand en de omgeving. Om dit laatste te voorkomen is het van belang de leegstand in de gaten te houden. Op die manier kan op tijd ingegrepen worden wanneer structurele leegstand dreigt.

## Woon-werkkavels

De verkoop van de woon-werkkavels kent enkele barrières. Om de problematiek omtrent de financiering op te lossen, zijn meerdere oplossingen mogelijk. Hieraan kunnen zowel banken als de gemeente hun bijdrage leveren:

1. De banken kunnen op twee manieren bijdragen aan een oplossing. Allereerst valt te denken aan een aanpassing van het aanvraagproces voor een woonhypothek. Door middel van de aanpassing in het aanvraagproces kunnen woon-werkkavels getaxeerd worden voor een woonhypothek.

Daarnaast kan een uitzondering gemaakt worden voor woon-werkkavels bij de aanvraag van woonhypotheken. Een uitzondering voor woon-werkkavels bij de hypotheekaanvraag betekent dat de bank zelf de taxatie van de kavel moet doen, omdat vanwege de bedrijfsfunctie via het normale proces geen taxatie tot stand kan komen. Beide maatregelen moeten ertoe leiden dat het verkrijgen van een woonhypothek op de woon-werkkavels mogelijk gemaakt wordt.

2. Banken kunnen ook een korte-termijn oplossing bieden. Betere voorlichting van banken omtrent de woon-werkkavels kan voornamelijk een hoop tijdsverspilling schelen voor zowel de kopers, verkopers, makelaars als de banken.





3. Een andere oplossing is gericht op het bestemmingsplan. Hierbij is een eerste mogelijkheid het splitsen van een woon-werkkavel in twee kavels: een kavel met het huidige woonhuis, en een kavel met het huidige bedrijfsgebouw. Deze splitsing is tweeledig, welke in gang moet worden gezet doormiddel van een aanvraag van de eigenaar van de kavel:
- *Privaatrechtelijke splitsing*: doormiddel van toestemming van het college van burgemeester en wethouders worden beperkende bepalingen in het bestemmingsplan verzacht. Er wordt dan toegestaan om het woongedeelte en het bedrijfsgebouwe qua eigendom van elkaar gescheiden. Dit is alleen van toepassing op kavels die door de gemeente in het verleden als bedrijfskavel zijn verkocht.
  - *Publiekrechtelijke splitsing*: het losmaken van de bedrijfswoning van de bestaande bedrijfsruimte. Om te voldoen aan het bestemmingsplan zal hierbij op de kavel met het woonhuis weer een bedrijfsruimte moeten worden geplaatst, in of buiten het huis (volgens het bestemmingsplan moet het woonhuis te allen tijde een bedrijfswoning zijn).

Na de tweeledige splitsing kunnen de kavels los verkocht worden. Dit is in het verleden al voorgekomen, en heeft toen tot verkoop van beide kavels geleid. Echter, of het de

verkoopbaarheid van de woon-werkkavels ook echt verbeterd kan niet met zekerheid gezegd worden.

In theorie is een andere mogelijkheid een bestemmingsplanwijziging voor de woon-werkkavels; van bedrijfsfunctie naar woonfunctie. Echter, dit is volgens ons geen reële optie voor bedrijventerrein Vijfhuizenberg. Op deze manier kan bedrijvigheid namelijk niet meer verplicht worden op de kavel, en komt de identiteit van bedrijventerrein onder druk te staan. Verder kan dit leiden tot verscheidene andere problemen, zoals overlast voor bewoners van de kavel door bedrijvigheid op nabijgelegen kavels of overlast door (vracht)verkeer.

4. Tot slot zou de gemeente een helpende hand kunnen bieden doormiddel van het verstrekken van: 1. een lening voor het volledige bedrag, 2. een lening voor het overgebleven percentage van de investering bij een bedrijfshypotheek. Op deze manier wordt het veel makkelijker om een woon-werkkavel te kopen. De gemeente kan dit faciliteren door een (revolverend) fonds op te richten.

### Leefomgeving

Voor het verbeteren van de leefomgeving zijn drie voor de hand liggende oplossingen. Ten eerste kan door de aanleg van trottoirs een veiligere situatie voor voetgangers gecreëerd worden. Het (beter) faciliteren van verkeer van en naar het



centrum draagt eveneens bij aan een verbeterde veiligheid op het terrein. Tot slot levert het aanpakken van het vrachtwagen parkeerprobleem een veiligere leefomgeving en minder ergernis op.

### Oplossingsrichtingen gemeenteraad

Tot slot laten we ons licht schijnen over de oplossingsrichtingen die zijn aangedragen door de gemeenteraad. Per oplossingsrichting geven we aan of we verwachten dat dit daadwerkelijk het probleem oplost en in hoeverre we de oplossing kansrijk achten.

*Het reduceren van het aantal verplichte m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte per perceel, zodat ook ondernemers die minder bedrijfsruimte dan het huidige verplichte aantal m<sup>2</sup> nodig hebben zich kunnen vestigen en het te financieren aankoopbedrag lager wordt.*

Deze maatregel neemt het struikelblok bij de verkoop van woon-werkkavels volgens ons niet weg. Deze maatregel maakt het namelijk nog steeds niet mogelijk een woonhypothek te verkrijgen voor de aankoop van de kavel. Bovendien blijkt in de praktijk dat het woonhuis de grootste waarde vertegenwoordigt, en niet de bedrijfsruimte. Het effect van het verkleinen van de bedrijfsruimte op de verkoopprijs en verkoopmogelijkheden van de kavel is daarom gering.

*Het toestaan van kadastrale splitsing van percelen in een bedrijfsgedeelte en een woongedeelte zodat het woongedeelte*

*gunstiger kan worden gefinancierd (met daarbij de voorwaarde dat bij verkoop de kadastrale splitsing weer wordt opgeheven), waarbij eventuele effecten op de BTW-teruggave worden meegenomen.*

De hoofdregel is dat bij kadastrale splitsing de oorspronkelijke bestemming ook voor elk van de afzonderlijke gesplitste percelen geldt. Volgens het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen een bestemming “Bedrijven -4” (art. 6 van het bestemmingsplan) of “Gemengd – Vijfhuizenberg” (art. 7 van het bestemmingsplan). De afwijkingsbevoegdheid van het college in dit bestemmingsplan strekt er niet toe dat deze bestemming gewijzigd kan worden.

Ook de wijzigingsbevoegdheid van het college zoals bepaald in art. 24 van het bestemmingsplan voorziet niet in deze mogelijkheid. Het splitsen van percelen in een woonkavel (met woonfunctie) en een werkkavel zal dus een formele wijziging van het bestemmingsplan vergen. Indien evenwel gedoogd wordt dat na een kadastrale splitsing een kavel uitsluitend een woonbestemming heeft, dan nog zal de verplichting om bij verkoop de splitsing ongedaan te maken ertoe leiden dat een eventuele gegadigde beide gesplitste kavels in een koop dient te verwerven en dan weer een kavel verwerft met de woon-werk bestemming met bedrijfsfunctie. Dit lost dan ook het probleem van de verkoopbaarheid niet op.





*Voorzien in een lening onder gunstige voorwaarden voor alle ondernemers ter financiering van het bedrag dat nog moet worden overbrugd na hypotheekverstrekking.*

Dit is in onze ogen een kansrijke oplossing. Indien de gemeente hiervoor open staat, kan het verstrekken en/of aanvullen van een lening het financiële struikelblok wegnemen. Het is wel belangrijk dat er goede, duidelijke en eenvoudig te handhaven regels worden opgesteld, zodat misbruik van een dergelijke regeling wordt voorkomen. Deze oplossing kan op verschillende manieren aangeboden worden. Dit kan door een directe lening, maar bijvoorbeeld ook door een fonds op te richten.

*Het soepeler omgaan met het type onderneming dat op het terrein mag worden gevestigd (voor zover niet hoger dan categorie 3.2).*

Met deze maatregel kan de potentiële markt vraag naar de woon-werkkavels verruimd worden. Ook is in het verleden voorgekomen dat een koop van een woon-werkkavel spaak liep vanwege het type onderneming die zich wilde vestigen. Echter, dit verandert niets omtrent de hypotheek problematiek van de woon-werkkavels. Op het moment dat die problematiek is verholpen kan dit voorstel wel interessant zijn. Daarbij moet wel in het achterhoofd gehouden worden dat voor de kavels met bestemming “Bedrijven – 4” categorie 3.2 al mogelijk is. Dit betreft het merendeel van de kavels. Voor de kavels met bestemming “Vijfhuizenberg – gemengd” is thans alleen categorie 2 en 3.1 toegestaan.

*Het actief werven van ondernemers om zich te vestigen op de bedrijventerreinen en het aanbieden van coaching op maat bij de aankoop, het voorzien in manieren om de exploitatiekosten van een eenmaal aangekocht bedrijfsperceel te verminderen, bijvoorbeeld het faciliteren van een energiecoöperatie die ondernemers in staat stelt om zonnepanelen te plaatsen.*

Dergelijke maatregelen om het bedrijventerrein te verbeteren raden we niet af. Het kan ervoor zorgen dat het bedrijventerrein interessanter wordt voor ondernemers en leegstand verminderen. We geven hier echter geen prioriteit aan, omdat uit de analyse blijkt dat de leegstand op het bedrijventerrein niet problematisch is.

