

# “Geen woningbouw op oude bedrijventerreinen Zoetermeer”

Ontstaan na een fusie is de Raad voor Ondernemend Zoetermeer (RVOZ) de enige ondernemersvereniging van Zoetermeer. De vereniging richt zich op het ondernemerschap, het ondernemings- en vestigingsklimaat en de sociaal economische situatie in en rond Zoetermeer. Kennisoverdracht en netwerken zijn belangrijke pijlers van de RVOZ, die de collectieve belangen van ondernemers behartigt naar met name de gemeente. Ron van der Kooij van Basis Bedrijfshuisvesting sprak met voorzitter Johan Burger (in het dagelijks leven algemeen directeur van AquaTerra-KuiperBurger (ATKB), over de kantorenmarkt en de bedrijventerreinen in Zoetermeer.



Ron van der Kooij in gesprek met Johan Burger van RVOZ

Van der Kooij: “Eind september is in opdracht van de NVM het Nationaal Kantorenmarktonderzoek 2008 gepubliceerd. Daarin spreekt men onder andere van een mismatch tussen vraag en aanbod. Zo zouden veel bedrijven met een kantoorruimte van 300 tot 1.000 vierkante meter graag een eigen voordeur willen hebben, in plaats van een plekje in een bedrijfsverzamelgebouw. Hoe kijkt u aan tegen dit standpunt, gecombineerd met de huidige 15 procent leegstand van kantoren in Zoetermeer?”

**“Cijfers van leegstand van de kantorenmarkt in Zoetermeer fluctueren nogal. Ik maak mij daar niet zo druk over”**

Burger: “Cijfers van de kantorenmarkt in Zoetermeer fluctueren nogal, mede vanwege verschuivingen van overheidsinstanties in de afgelopen periode. Ik maak mij daar niet zo druk over. Er is binnen de gemeente wel discussie gaande om leegstaande kantoorpanden geschikt te maken voor bewoning, maar dit heeft ook consequenties. Elders in het land hebben we conflictsituaties zien ontstaan tussen bedrijven en bewoners door tegenstrijdige belangen. Een discussie over het geschikt maken voor bewoning heeft zich ook afgespeeld voor wat betreft bedrijventerreinen in Zoetermeer. Toen in de Gemeenteraad zelfs de VVD dit idee positief benaderde was het tijd voor RVOZ om in te grijpen tegen een mogelijk uitrookbeleid. Wij vinden dat het

aantal vierkante meters bedrijventerreinen in ieder geval gelijk moet blijven. Revitalisering van de oudere terreinen is hiertoe de sleutel.”

Van der Kooij: “In het Nationaal Vastgoed Debat op 29 september jl. werd gesproken over de opzet van een regionale organisatie die zich buigt over revitalisering van oude bedrijventerreinen, maar ook over locaties voor nieuwe bedrijventerreinen en kantoren. Om op deze wijze de tendens om verschillende plekken vol te bouwen te remmen en alle mogelijkheden voor innovatief ruimtegebruik optimaal te benutten.”

Burger: “Iedereen is gebaat bij het revitaliseren van bestaande, verpauperende bedrijventerreinen. Op de drie noordelijke bedrijventerreinen in Zoetermeer moet ook zeker iets gebeuren. Dat is lastig, want je hebt hier te maken met veel verschillende eigenaren, waarvan sommige in het buitenland verblijven en het object aan derden hebben verhuurd. Zie die allemaal maar eens op één lijn te krijgen. Hier is beleid voor nodig want ik ben bang dat de verpaupering zich anders voortzet en over tien jaar het besluit wordt genomen om te saneren en de grond vervolgens te gebruiken voor woningbouw. Dan ontstaat een mismatch op het gebied van werkgelegenheid. Je zal vervolgens zien dat veel jonge mensen na hun opleiding Zoetermeer verlaten.”

Van der Kooij: “De Taskforce herstructurering bedrijventerreinen, onder leiding van Peter

Noordanus, lanceerde onlangs het idee om een premie te berekenen op de aankoop van nieuwe bedrijfsgrond en daarmee een fonds te creëren dat kan helpen om eigenaren over te halen om hun eigen pand eveneens op te knappen wanneer het gebied eromheen wordt gerevitaliseerd. Verder zou parkmanagement een middel kunnen zijn om sturing te geven aan het proces en het gebruik van financiële middelen te stroomlijnen.”

Burger: “Ik heb daar mijn twijfels over. Ik vind het belangrijk dat één partij de leiding neemt en dat de overheid er geld in stopt. De gemeente moet om te beginnen zijn verantwoordelijkheid nemen om de buitenruimte tip-top in orde te brengen, een reguliere gemeentetaak waar budget voor is. Gedeputeerde Asje van Dijk van de provincie Zuid-Holland staat vierkant achter revitalisering en dan ben ik ervan overtuigd dat je het bedrijfsleven kunt aanspreken op het opknappen van de eigen panden. Intensieve samenwerking is het credo. Goede communicatie tussen de politiek en ondernemers. Wat ik overigens uniek vind aan het onderwerp revitalisering is dat totaal uiteenlopende partijen het op dit punt volledig met elkaar eens zijn: de overheid, het bedrijfsleven en Milieudefensie!”

Van der Kooij: “Hoe wordt tegemoet gekomen aan de stijgende vraag naar bedrijfsruimte

voor startende ondernemers, als de kraamkamer van het Zoetermeerse bedrijfsleven?”

Burger: “Het aanbod van kleinere ruimtes rond de 40 vierkante meter is wel een probleem. De gemeente Zoetermeer zegt dat er voldoende beschikbaar is, maar ik krijg signalen vanuit de markt dat dat niet juist is. In de afgelopen jaren heb ik tientallen mensen gesproken die met hun startende onderneming zijn uitgeweken naar bijvoorbeeld Voorburg. Het beleid van de gemeente is daarin niet geheel duidelijk. Diverse raadsleden vinden het wel prima als starters met een auto elders terecht kunnen, de urgentie wordt door hen niet onderkend. Maar starters zitten in een bepaalde flow en moeten snel keuzes maken. Ik vind het heel belangrijk om dergelijke groeiende organisaties in Zoetermeer te houden. Wellicht kunnen de ontwikkelingen rondom NS-station Bleizo daar een positieve rol in spelen.”

Van der Kooij: “Er is veel te doen geweest over Bleizo binnen de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer. Welke mogelijkheden biedt het initiatief nog meer voor ondernemers?”

Burger: “Dit station komt bij het Siemensgebouw te liggen en biedt mogelijkheden voor moderne transferia en bedrijven, alsmede voor de Greenport Oostland. We hebben met het bestuur van RVOZ de indruk dat middels de koppeling met de infrastructuur

**“Ik ben ervan overtuigd dat we met Bleizo een pareltje in handen hebben, waar we heel zorgvuldig mee om moeten gaan”**

van Bleizo een echte toegangspoort van de regio is te maken. Wanneer je kijkt naar de mogelijkheden kun je er duizelig van raken. Ik was uitgenodigd voor de brainstormsessie om mee te denken over invulling en ben ervan overtuigd geraakt dat we met Bleizo een pareltje in handen hebben, waar we heel zorgvuldig mee om moeten gaan. We willen de ontwikkeling dan ook graag onder de aandacht brengen van de ondernemers en daartoe organiseert RVOZ op 8 december een bijeenkomst aangaande het thema. Eigenlijk zou Bleizo een koppeling met de veiling moeten krijgen, waarbij de vrachtwagens 's nachts kunnen rijden; dat maakt de veiling niet uit. De Kamer van Koophandel en RVOZ hebben beide het idee dat we over tien jaar spijt krijgen wanneer we geen gebruik hebben gemaakt van die mogelijkheid.”

Van der Kooij: “Onderzoek wijst uit dat Zoetermeer een fijne plek is om te wonen en te werken. In opiniepeilingen scoort de stad al jaren achtereen heel hoog. Als de derde grootste stad van de provincie Zuid-Holland kan het rekenen op een uitstekende infrastructuur en zijn er volop mogelijkheden voor de toekomst. Naar mijn mening kan dat positieve beeld nog meer uitgedragen worden.”

Burger: “In zekere zin is Zoetermeer ontdekt. Om een indruk te geven: de stad heeft meer ICT banen dan iedere andere stad in Nederland. Er is een uitstekende samenwerking tussen onderwijs, gemeente en bedrijfsleven. Onze ondernemersvereniging heeft iedere twee maanden overleg met het College van Burgemeester en Wethouders. Dit wordt ook in het stadhuis serieus genomen, want het overleg wordt nooit afgezegd. Er heerst een echte no-nonsense mentaliteit.”

Kijk voor meer informatie over de missie en bijeenkomsten van de Raad voor Ondernemend Zoetermeer (RVOZ) op [www.rvoz.nl](http://www.rvoz.nl)