
RUIMTE VOOR WERK

Nieuw instrumentarium

12 juli 2022

RHO ADVISEURS

The background of the slide features a construction site at sunset. A complex network of metal scaffolding is silhouetted against a sky that transitions from a pale blue at the top to a warm orange and pink at the horizon. Several workers are visible as small dark figures on different levels of the scaffolding. In the bottom right corner, there are decorative white wavy lines and a white curved shape.

RHO ADVISEURS

DATUM 12 juli 2022
KENMERK 20181874-99-LS

PROJECTLEIDER ir. L.C. Snel

OPDRACHTGEVER Regio Gooi en Vechtstreek; C. van Zanten , A. Pols, R. Kuijper
PROJECTNUMMER 20181874

AUTEURS Leo Snel, Joost Jansen, Martijn Backx
STATUS Rapportage fase 1&2



INHOUD

1. Aanleiding	4
2. Inleiding	5
3. Werklocaties Kenmerken en kansen	6
3.1 Verschillende soorten werklocaties	6
3.2 Algemene bevindingen	6
3.3 Bevindingen per soort werklocatie	8
4. koers	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Aanbevelingen & instrumenten	13
4.3 Vervolg	17

1. AANLEIDING

De werkgelegenheid in de regio Gooi en Vechtstreek loopt niet gelijk op met de beroepsbevolking. In de regio is de ruimte voor werk, met name op formele kantorenlocaties en bedrijventerreinen, de afgelopen 15 – 20 jaar sluipenderwijs afgenomen. Deze ontwikkeling bedreigt de economische kracht van Gooi en Vechtstreek omdat bedrijven uit de regio met een uitbreidings- of verplaatsingswens niet in de regio terecht kunnen en daarom vaak naar een andere regio vertrekken met medeneming van werkgelegenheid. Bedrijven van buiten de regio kunnen zich lastig vestigen. In dezelfde periode heeft een gestage bevolkingsgroei plaatsgevonden. De balans banen-beroepsbevolking is inmiddels 0,9 en neemt nog steeds af. Dit is met name een probleem voor de praktijkgeschoolde inwoners, aangezien deze over het algemeen minder ver kunnen en willen reizen naar hun werk. De noodzaak voor behoud van ruimte voor werkgelegenheid is groter dan ooit omdat er naast de traditionele werkzaamheden op bedrijventerreinen ook ruimte gevonden moet worden voor verduurzaming en circulaire economie.

2. INLEIDING

November 2021 heeft het portefeuillehoudersoverleg economie opdracht gegeven om een plan van aanpak voor het ontwikkelen van een instrumentarium voor werklocaties uit te voeren. Het plan van aanpak bestaat uit drie stappen:

- Stap 1: concreet overzicht van gebiedspecifieke en generieke kansen en uitdagingen
- Stap 2: beschrijven van (stimulerings-)maatregelen/prikkels
- Stap 3: vertaling naar instrumenten

Voor het gesprek in het kader van de nieuwe regionale samenwerkingsagenda zijn stap 1 en 2 uitgevoerd. Hierbij is advies gevraagd aan Rho adviseurs.

Om te komen tot een werkend en positief sturend pakket aan instrumenten voor behoud en uitbreiding van ruimte voor werk in de regio Gooi en Vechtstreek is als eerste stap een analyse gemaakt van verschillende soorten werklocaties. Daarbij is mede op basis van concrete cases en ervaringen van de regiogemeenten naar condities en factoren gezocht die relevant zijn bij de mogelijkheden om ruimte voor werk te behouden en te realiseren.

Dit conceptrapport bevat de resultaten van de eerste stap en de tweede stap. Duidelijk is geworden dat kernwoorden die telkens terugkomen zijn: aandacht, urgentie, visie en duidelijkheid. Daarnaast zijn er zorgen over de mogelijkheden (bemensing, tijd, geld), wat de uitvoerbaarheid van de ambitie om voldoende ruimte voor werklocaties te behouden ernstig in gevaar brengt.

Al bij het opstellen van het Plan van Aanpak was duidelijk dat er meer nodig is dan instrumenten alleen. Dat wordt bevestigd uit de inventarisatie van kansen en knelpunten die aangeeft dat er ook richting moet worden gegeven aan de noodzakelijke werking van de instrumenten. In het hoofdstuk hierna zijn eerst algemeen en vervolgens per soort werklocatie ervaringen verzameld. Deze zijn bewust niet gekoppeld aan concrete voorbeelden omdat de opgave juist ligt in bredere toepassing van de instrumen-

ten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 “Koers” aan de hand van een overzicht van mogelijke maatregelen aangegeven wat nodig is om ruimte voor werk niet alleen maar meer prominent op de agenda te zetten, maar ook daadwerkelijk actie te ondernemen om voldoende ruimte voor werk te behouden. Daarbij wordt waar nodig aangegeven of deze maatregelen vanuit gemeentes, regionaal, bovenregionaal of gecombineerd moeten worden ingezet voor optimale werking.

3. WERKLOCATIES KENMERKEN EN KANSEN

3.1 Verschillende soorten werklocaties

Om zorgvuldig in beeld te krijgen wat succes- en faalfactoren zijn bij realisering van ruimte voor werk is gekeken naar kenmerken van verschillende vormen van werklocaties en is mede op basis daarvan een indeling gemaakt. Bij de bespreking van concrete cases zijn kenmerken als omvang, ligging, huidige bestemming, eigendomssituatie, bereikbaarheid, functies in de omgeving, beschikbaarheid van relevant beleid en concrete mogelijkheden om te interveniëren telkens benoemd. Zo is van de door de gemeenten aangedragen voorbeelden ook de context geuid.

Onderscheid is gemaakt in 4 soorten werklocaties. Vaak gaat het daarbij om bestaande werklocaties of te transformeren gebieden. Soms zal echter ook sprake zijn van geheel nieuwe ontwikkelingen/locaties. In die gevallen is vaak meer (beleidsvrijheid) aan de orde en kunnen uitgangspunten en ambities “aan de voorkant” worden vastgelegd.

Voor dit rapport maken wij onderscheid in:

1. Monofunctionele bedrijventerreinen en/of kantoorlocaties;
2. Solitaire werklocaties¹ (bedrijf, kantoor, school, zorginstelling, detailhandel, etc.);
3. Gemengde gebieden (veelal herstructureringslocaties, bijvoorbeeld nabij stations);
4. Buitengebied (o.a. VAB's, landgoederen, recreatie en nieuwe economie).

Deze indeling is vooral een hulpmiddel bij de analyse/beschrijving. Sommige locaties, zoals landgoederen, kunnen bijvoorbeeld onderdeel zijn van het buitengebied, maar toch een heel andere opgave kennen en bijvoorbeeld (al) functioneren als een solitaire werklocatie. Regelmatig is ook sprake van clusters van één of meerdere soorten werklocaties bij elkaar, met een “eigen” signatuur. In die gevallen zijn dus mogelijk ook meerdere gebiedskenmerken aan de orde.

¹ Het gaat hier niet om mensen die thuis werken, daar alleen een computer voor nodig hebben en geen dienstverlening e.d. op die plek leveren.

3.2 Algemene bevindingen

Tijdens het ophalen van de ervaringen zijn diverse algemeen geldende zaken naar boven gekomen, het betreft:

- De (beperkte) werking van PLABEKA: een instrument wat bedoeld was om overaanbod tegen te gaan werkt niet om te stimuleren.
- De beperkte mogelijkheden van het in fte zeer bescheiden aantal ambtenaren binnen gemeentes en regio dat zich specifiek inzet voor economie/werk.
- De huidige regionale afstemming functioneert niet. Dat geldt ook voor het transformatiefonds. Beide werken ook niet stimulerend maar hooguit controlerend. Dit komt omdat er geen duidelijke procesafspraken voor deze regionale afstemming zijn tussen de gemeenten onderling en met de provincie Noord-Holland. Ook spreken de gemeenten elkaar in de praktijk niet actief aan op transformatie van werklocaties naar een andere functie. Tenslotte is het Transformatiefonds gericht op hectares voor hectares, terwijl in de praktijk veel meer ingezet zou kunnen en moeten worden op behoud van voldoende en de juiste (bij de beroepsbevolking en sectorstructuur passende) banen. Overigens dient wél vermeld te worden dat het Transformatiefonds in een aantal gevallen succesvol is ingezet door gemeenten om voor hen onwelgevallige transformaties tegen te houden.
- Het imago (weinig ruimte voor werk/aanbod) is maar deels terecht, maar het beeld in de MRA is toch dat er in Gooi en Vechtstreek niets voor werk ontwikkeld wordt. Dit komt ook door de beleidsarme wijze waarop de Vraagruimte Plabeka tot stand gebracht wordt. Deze resulteert in een lage vraag wanneer regio's de afgelopen 10-15 jaar weinig nieuwe terreinen hebben uitgegeven. Dit leidt tot een 'lock in' situatie voor de regio.
- Ook wordt breed gedeeld dat samenwerking en kennisdeling op het gebied van werk en bedrijven in de regio beter kan en moet om kansen niet te laten liggen. In het bijzonder gaat dit op voor acquisitie van nieuwe bedrijven en verplaatsingen

van bestaande bedrijven. Hierin opereren de afzonderlijke gemeenten vrij solistisch. Daarnaast is maar in een beperkt aantal gemeenten sprake van capaciteit voor accountmanagers waar deze activiteiten door verricht zouden moeten worden.

- Het belang van werk/economie bij ruimtelijke afwegingen is vaak lastiger te onderbouwen dan bijvoorbeeld het belang van wonen. De urgentie is lastiger aantoonbaar. Hierdoor is er een risico dat er te weinig belang wordt toegekend aan werklocaties bij ruimtelijke afwegingen.
- De urgentie van werklocaties is onder meer lastiger aantoonbaar, omdat veel ondernemers pas bij de overheid aan de bel trekken als zij zelf een probleem hebben bij een uitbreidingswens of verplaatsingswens. Ondernemers zijn daarnaast maar beperkt verenigd en werken onvoldoende samen in het benadrukken van de schaarste aan werklocaties. Daarnaast willen sommige ontwikkelaars pas overgaan tot het realiseren van werklocaties als de eindgebruiker bekend is.
- Ruimtevrage van (nieuwe) bedrijven die binnenkomen, zijn vaak omvangrijker dan beschikbare locaties kunnen opnemen. Dit geldt in elk geval voor bedrijfspanden/-locaties, voor kantoren is de situatie wat genuanceerder. Er is een tekort aan kantoren op of nabij OV knooppunten, maar er is ook leegstand in verouderde kantoren. In deze laatste categorie speelt onder meer de beperkte OV bereikbaarheid of de verouderde inrichting een rol.
- Op alle locaties is de ruimtewens vanuit andere functies hoog, met name vanuit wonen.
- Door de toename van ZZP en thuiswerken is veel werkgelegenheid ruimtelijk minder herkenbaar en ook niet meer specifiek bestemd. Dit geldt echter maar gedeeltelijk voor de praktijkgeschoolde sector², waar nog veel werk op locatie én in loondienst aan de orde is.
- De Regio is bestuurlijk gelegen in Noord-Holland en de MRA. Er is echter op economisch gebied ook een zeer sterke relatie met de Utrecht Regio. Hier is onvoldoende aandacht voor bij de Vraagruimte Plabeka.

² Onder praktijkgeschoold wordt verstaan een opleidingsniveau tot VMBO basis. Het gaat om basisberoepen in de volgende profielen: Bouwen, wonen en interieur; Producteren, installeren en energie; Mobiliteit en transport; Media, vormgeving en ICT; Maritiem en techniek; Zorg en welzijn; Economie en ondernemen; Horeca, bakkerij en

- Er is weinig afstemming tussen de beleidsvelden economie en werk (arbeidsmarkt). Het werkveld arbeidsmarkt richt zich nog vrij traditioneel op het bemiddelen van inwoners met een uitkering. Vaak betreft dit praktijkgeschoolden. Er wordt echter te weinig gekeken naar het belang van de nabijheid van werk voor deze doelgroep. Door het wegtrekken van veel productiewerk, is er een mismatch op de arbeidsmarkt, waarbij het steeds lastiger wordt om inwoners met een uitkering naar werk te begeleiden, terwijl er veel vacatures in andere sectoren zijn (o.a. in de zorg, ICT, bouw&techniek en onderwijs). De inzet op “een leven lang leren en ontwikkelen” is echter niet duidelijk belegd, noch bij werk, noch bij economie.

Tot slot moet worden bedacht dat het eigenlijk niet alleen om het ruimtegebruik van bedrijven gaat, maar veel meer om het soort werkgelegenheid en aantallen arbeidsplaatsen. Daarop sturen is niet eenvoudig.

recreatie; Groen; Dienstverlening en producten. Dit gaat bijvoorbeeld om beroepen als schoonmaker, bezorger, e.d. Dit zijn cruciale beroepen voor het behoud van ons voorzieningsniveau.

3.3 Bevindingen per soort werklocatie

De bevindingen uit projecten in de regio en ervaringen elders zijn hierna voor de vier soorten werklocaties beschreven.

MONOFUNCTIONELE BEDRIJVENTERREINEN EN KANTOORLOCATIES

Ontwikkelingen met invloed op werk

De problematiek op monofunctionele bedrijventerreinen verschilt van die van kantoorlocaties. Op bedrijventerreinen is er over het algemeen sprake van werkgelegenheid die niet 'op afstand' verricht kan worden. Hier heeft corona niet voor veel veranderingen in de vraag naar ruime gezorgd. Op kantoorlocaties zijn er wél corona-effecten waar te nemen; echter het is niet zo dat deze altijd leiden tot minder benodigde vierkante meters. Veel bedrijven gaan hun kantoren anders inrichten met meer ruimte voor ontmoeting en teambuilding en minder individuele werkplekken.

Bij beide soorten gebieden spelen twee belangrijke ontwikkelingen. Soms is sprake van verouderde locaties met (plannen voor) grootschalige transformatie naar vooral wonen waarbij de bedrijfsfunctie en werkgelegenheid geheel verdwijnt. In de nieuwe situatie speelt werkgelegenheid dan maar een marginale rol, bijvoorbeeld in de plinten van appartementengebouwen of in een gemengde bestemming die feitelijk nauwelijks gemengd is. Vaker is sprake van allerlei 'organische' kleine ontwikkelingen, bijvoorbeeld toename van opslagactiviteiten in voormalige productiepanden of gebruik van bedrijfspanden als (goedkoop) kantoor, sportschool of andere functie met effecten op omvang of soort werkgelegenheid.

Zo nu en dan worden ook verzoeken ingediend om op bedrijventerreinen te komen tot herontwikkeling van bedrijfspanden naar wonen, overigens dan vaak wel voor specifieke doelgroepen of voor tijdelijke huisvesting van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of statushouders. Op bedrijventerreinen hebben deze gedeeltelijke transformaties vaak impact op de toegestane milieucategorieën, waardoor bepaalde soorten bedrijvigheid

niet meer mogelijk zijn. De impact van het gedeeltelijk transformeren van kantoorlocaties is minder groot op de mogelijkheden van vestiging van kantoren.

Bij bovenstaande ontwikkelingen spelen zaken als versnipperd eigendom en loskoppeling van eigendom en gebruik (verhuur aan de hoogste bidder) een belangrijke rol. Hoe meer verhuur en versnippering hoe minder er aandacht voor het totaal, voor de openbare ruimte, voor parkmanagement en voor de langere toekomst is. Waar belangen verschillen, is het immers lastig een gezamenlijke lijn te vinden.

Voor grootschalige transformatie zal veelal een bestemmingswijziging noodzakelijk zijn en zal de gemeente dus actief bij de voorbereiding en planontwikkeling betrokken moeten zijn. Dit geldt natuurlijk ook als er een nieuw monofunctioneel terrein wordt ontwikkeld. Bij meer 'organische' kleinschalige ontwikkeling is vaak (hooguit) sprake van een omgevingsvergunning voor bouwen die veelal past of met geringe afwijking kan/moet worden verleend. In die gevallen wordt bij de gemeente de aanvraag ingediend. Zelfs bij omzetting naar (deels) wonen kan, als de milieusituatie het toelaat en/of afdoende maatregelen worden genomen, vaak op eenvoudige wijze worden vergund via de zogenoemde kruimelgevallenregeling. De druk om dat zonder brede afwijking te doen is de afgelopen jaren door de grote vraag naar woningen hoog. Ook de enorme toename in vraag naar opslagruimte (ook voor particulieren en voor data) heeft veel (voormalige) werkruimte doen verdwijnen. Last but not least: ook heldere beleids- en/of toetsingskaders ontbreken.

Bovengenoemde ontwikkelingen spelen veel minder op goed functionerende bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Het is voor het behoud van werkgelegenheid belangrijk om zowel de nog goed functionerende terreinen als terreinen die al deels anders worden gebruikt (weer) toekomstbestendige werklocaties te maken. Er zijn diverse programma's en stimuleringsregelingen om te komen tot revitalisering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen. Belangrijk is dan wel om daarbij een goede balans tussen ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, milieukwaliteit (en mogelijkheden) én werkgelegenheid te vinden. Behoud of juist intensivering van werk is een kwaliteit, die zeker als er subsidie wordt verstrekt, een eis is die gesteld kan worden.

Kansen en bedreigingen

Kansen liggen vooral in het toekomstgericht houden en aantrekkelijker maken van deze terreinen voor bedrijvigheid met (veel) werkgelegenheid. Investerings- en openbare ruimtes en samenwerkingsstructuren zijn daarbij belangrijk. Bedreigingen liggen vooral in de ruimte-vraag van bedrijven die nauwelijks werk genereren (opslag, data-centers, etc.) en komen vaak voort uit versnipperd eigendom. Verder ontstaat snel een glijdende schaal als bedrijven die niet noodzakelijkerwijs op een bedrijventerrein gehuisvest moeten worden (bijvoorbeeld opslagbedrijven, ingenieursbureaus, sportscholen en grootschalige detailhandel) de overhand krijgen. Deze functies vormen dan als het ware de “brug” naar nog minder ruimte voor werk en zelfs naar bijvoorbeeld woningbouw. Bedenk ook dat juist deze bedrijven vaak relatief hoge grondprijzen kunnen betalen. Het kan dus belangrijk zijn om bij bestaande en nieuwe bedrijventerreinen de doeleindenbeschrijving (wat is toegelaten en wat niet?) bewust beperkter te houden dan de meest gebruikelijke lijst van bedrijfsactiviteiten. Bestemmingsplannen moeten hier dan ook op worden aangepast zodat bedrijventerreinen beschikbaar blijven als werklocatie en dat ook planologisch geborgd is.

Tenslotte is ook beleid nodig voor behoud van voldoende ruimte in de (hogere) milieucategorieën, ook in gevallen waar al functiemenging plaatsvindt.

SOLITAIRE WERKLOCATIES (BEDRIJF, KANTOOR, SCHOOL, ZORGINSTELLING ETC.)

Ontwikkelingen met invloed op werk

In de categorie solitaire werklocaties lijkt de grootste dynamiek te zitten, vooral aangezwengeld door de vraag naar woningen en de nog steeds toenemende opbrengstpotentie daarvan. Verhuizing naar een bedrijventerrein en verkoop van de “oude” locatie met zicht op woningbouw op die vertreklocatie (waardoor er dus per saldo vaak juist minder bedrijfsruimte komt), levert vaak meer op dan renovatie. Dit niet alleen vanwege (meer) mogelijkheden voor de vertrekkende functie op de nieuwe plek, maar ook financieel door verkoop van de oude (vertrek)locatie. Het feit dat er een koppeling tussen verhuurmogelijkheden als kantoor en energielabel is gelegd, helpt ook niet bij

het behoud van oudere panden, zoals kantoorvilla’s van het begin van de vorige eeuw, voor werk. Veel bedrijven en instellingen zoeken goedkope locaties of proberen “overruimte” op bestaande locaties te gelde te maken. Dat laatste trekt overigens gelijk een wissel op de toekomst.

Ook wordt geconstateerd dat werkgelegenheid in relatie tot maatschappelijke voorzieningen vaak niet goed in beeld is, terwijl hier juist vaak veel praktijkgeschoold werk aan de orde is. Nu juist ook in die sector veel wijzigingen in de huisvesting noodzakelijk zijn, liggen hier kansen maar ook bedreigingen. Kansen liggen vooral in behoud van (verzorgende, geen stuwende) werkgelegenheid als maatschappelijke functies voor de regio behouden worden en in de regio worden geconcentreerd. Bedreigingen komen vooral voort uit het feit dat arbeidsintensieve woonzorglocaties “verkleuren” naar wonen met (wat) zorg op afroep, maar met veel minder werk als resultante. Hierbij speelt ook de discussie in hoeverre wonen voor bepaalde doelgroepen als “maatschappelijk” kan worden bestempeld en daarmee ook hoeveel werkgelegenheid er resteert als een woonzorgcentrum omgezet wordt naar wonen met flexibel zorgaanbod. Daarbij moet worden bedacht dat er momenteel in de regio wel heel veel woonzorgconcepten worden gerealiseerd. Het enkele feit dat zorg aan huis mogelijk is borgt niet dat er ook daadwerkelijk werkgelegenheid ontstaat of behouden blijft. Daarnaast zijn juist de solitaire locaties in potentie geschikt voor functies die nu vaak onterecht op bedrijfslocaties terecht komen.

Door de ligging van deze werklocaties veelal grenzend aan of zelfs in woongebieden lijkt transformatie naar woningbouw altijd een logische keuze die vaak planologisch ook redelijk eenvoudig realiseerbaar is. Wonen levert immers veel op waardoor ook in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving geïnvesteerd kan worden. Wonen wordt meestal gezien als een weinig overlastgevendende activiteit, waardoor er veelal relatief weinig weerstand vanuit de omgeving te verwachten is. Daartegenover staat dat juist de realisering van een nieuwe werkfunctie of uitbreiding van bedrijfsactiviteiten regelmatig wel op weerstand stuit. Kortom, hier ligt een complexe opgave die om bestuurlijke daadkracht vraagt in plaats van kiezen voor de gemakkelijke weg. Langdurige (soms bewust gecreëerde) leegstand, verloedering en problemen met tijdelijk gebruik

zijn vaak triggers om (toch) voor woningbouw te kiezen. Ook aspecten zoals een goede ontsluiting voor auto en OV worden vaak net zo relevant beoordeeld voor woningbouw als voor werk.

Tot slot speelt hier de mogelijke milieu-impact van werk op de (woon)omgeving. Ondanks dat vanuit duurzaam produceren die impact steeds minder groot wordt, blijft dit zowel voor omwonenden als voor de bedrijven zelf een negatieve factor. De voordelen van werk dicht bij huis, wegen daar onvoldoende tegen op.

Kansen en bedreigingen

Door duidelijkheid te scheppen over de gewenste toekomst van gebieden, bijvoorbeeld in een omgevingsvisie, kan het ontmengen (naar monofunctioneel wonen) worden tegengegaan en kan ook aan de voorkant duidelijkheid worden geboden aan eigenaren. Het positief benoemen van (bestaand) gemengd stedelijk gebied en gemeentelijk beleid daarop afstemmen is deels een trendbreuk met eerder beleid, maar kan vanuit een nieuwe duurzame toekomst goed onderbouwd worden. Daarbij kunnen werklocaties ook van regionaal belang zijn. Kortom: integrale lokale omgevingsvisies waarbij ruimte voor werklocaties voldoende aandacht krijgt en regionale procesafspraken over de taakstelling van gemeenten zijn vastgelegd.

GEMENGDE GEBIEDEN (VEELAL HERSTRUCTURERINGSLOCATIES, BIJVOORBEELD NABIJ OV KNOOPPUNTEN)

Ontwikkelingen met invloed op werk

Herstructurering en verdichting is een complexe en kostbare opgave met veel risico's. De opbrengstpotentie en 'gegarandeerde' afzet van woningen maken de keuze voor (vooral) woningbouw daarom zeer verklaarbaar. Deels is hierin wel een kentering zichtbaar waarbij vooral in de plinten werkgelegenheid wordt gefaciliteerd, ook vanuit het besef dat een woonprogramma daar beperkingen kent en er ondersteunende functies nodig zijn in woonbuurten. Vraag is wel of deze plinten het soort werkgelegenheid gaat bieden dat we juist nodig hebben.

Inzet van Rijk en regio is om op OV-knooppuntlocaties te verdichten. Ook hier is er bij Rijk en Provincie meer aandacht voor de woningbouwopgave en minder voor werklocaties.

Op geluidbelaste locaties wordt door toepassing van (gevel)maatregelen steeds vaker gekozen voor woningbouw in plaats van werk. De kosten van zaken als akoestisch glas en geluiddichte loggia's wegen simpelweg ruim op tegen de (meer)opbrengsten van woningbouw ten opzichte van werkgebouwen. Daarnaast wordt toch vooral woningbouw gezien als bepalende factor in het veiligheidsgevoel (de sociale ogen) van gebieden.

Opvallend is ook dat bij tenders de aandacht voor werk vaak beperkt is en het opnemen van bijvoorbeeld kantoor- of bedrijfsruimte in een inzending vaak verplicht gekoppeld wordt aan het al beschikbaar moeten hebben van een eindgebruiker. Dat laatste helpt niet bij de keuze voor werk. Aan de andere kant is het lastig om werkruimte te realiseren, waarvan de eindgebruiker nog niet in beeld is. Deze stelt daar veelal specifieke eisen aan. Het beter bereiken en in beeld hebben van eindgebruikers is daarom een belangrijke opgave, waarbij gemeente ontwikkelende partijen en grondeigenaren zou kunnen helpen.

Ook beleidsmatig is het realiseren van werkruimte lastiger dan de woonfunctie, zeker als je nog niet weet wie de eindgebruikers zijn. Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking moet de behoefte aan de diverse functies worden beschreven. De behoefte aan woningen staat niet ter discussie. De behoefte aan andere functies is lastiger te onderbouwen. Ontwikkelaars zijn meestal ook voorstanders van flexibiliteit, ook in functies, maar opname van mogelijkheden tot bedrijfsvestiging, zeker met enige bijbehorende milieueffecten leidt regelmatig tot weerstand bij ruimtelijke procedures (vanuit de omgeving of vanuit de gemeente, gelet op rechtszekerheid of de mogelijkheid om te sturen op functies).

Het bovenstaande speelt niet uitsluitend op herstructureringslocaties. Ook bij nieuwe ontwikkelingen buiten of grenzend aan bestaand stedelijk gebied is ruimte voor werk vaak niet de eerste keuze. Zaken als uitstraling, hinder en beperkte(re) bijdrage aan de

businesscase zijn redenen om eerder te kiezen voor wonen. Het kwaliteitsbeleid ten aanzien van dorpsranden lijkt ook meer gericht op wonen en (extensieve) recreatie dan op werk, ook bij locaties die op zich goed bereikbaar zijn. Ook hier zal in (omgevings)visies, maar ook in nieuwe stedenbouwkundige plannen werk prominent(er) op de kaart moeten worden gezet.

Kansen en bedreigingen

De kansen en bedreigingen zijn vergelijkbaar met die bij solitaire locaties. Wél zijn er bij de gemengde locaties kansen in het actualiseren van het bestemmingsplan waarbij ruimte voor werk de aandacht krijgt die het verdient en waarbij ook goed gekeken wordt naar de juiste functie op de juiste plek (bijv. door zonerings). Het is daarnaast van belang om ook ondernemers en vastgoedeigenaren van bedrijfs- en kantoorpanden actief te betrekken bij de participatie in het geval van nieuwe plannen. Zo wordt de stem van het bedrijfsleven ook ingebracht en niet alleen de stem/het belang van omwonenden/woningzoekenden.

Naast een separate, lokale benadering, ontbreekt ook regelmatig een lokale visie op werklocaties. Hierdoor worden de ontwikkelingen van gemengde locaties vaak afzonderlijk van elkaar bekeken. Dit leidt tot een te beperkte afweging bij transformatie, omdat het overzicht van de regionaal beschikbare capaciteit ontbreekt.

BUITENGEBIED (VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEDRIJVEN (VAB'S) EN NIEUWE ECONOMIE)

Ontwikkelingen met invloed op werk

In het buitengebied liggen door de noodzakelijke transitie in de landbouw grote kansen voor meer werkgelegenheid. Waarschijnlijk juist ook meer praktijkgeschoolde arbeid. De huidige agrarische sector is arbeidsextensief van opzet, een logisch gevolg van de lage prijzen en ver doorgevoerde mechanisatie. Transitie naar biologische landbouw en andere, bijvoorbeeld recreatieve, functies kan extra werkgelegenheid opleveren. Werkgelegenheid die niet alleen plaatsvindt in de nu aanwezige bedrijfsopstallen.

De bedrijfsopstallen zelf zijn door omvang en ligging mogelijk interessant voor allerlei bedrijven. Woningbouw wordt vaak als vervolgfunctie gezien, maar levert regelmatig een spanningsveld op met het blijvend gebruik van omliggende agrarische gronden. Bij VAB's is veel te winnen, maar moeten ook nog lastige keuzes worden gemaakt om het toekomstig gebruik van de VAB's optimaal af te stemmen op de nog vrij ongewisse toekomst van het grotere geheel. Daarbij wordt terecht ook het behoud van ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied aangehaald. Belangrijk is in elk geval om binnen de discussie over de transitie van het buitengebied juist de mogelijkheden voor nieuw en extra werk op de lijstjes te zetten.

Een specifieke sector in de regio is de waterrecreatie. Deze sector is aan het veranderen. Het eigen bezit van woningen neemt af. Ook in deze sector speelt verduurzaming. Op termijn zou dit ertoe kunnen leiden dat er minder behoefte komt aan vaste ligplaatsen maar meer aan verhuurlocaties. Ook zijn linten met waterrecreatie soms verouderd of verrommeld en is de ruimtelijke kwaliteit, waar het gebied het juist van moet hebben, voor verbetering vatbaar. Risico bestaat ook hier op transformatie naar wonen en het daarmee verdwijnen van werk in de recreatieve sector.

Een bijzonder type locaties, vaak aan de rand van het buitengebied betreft de landgoederen. Door hun ligging en kwaliteiten zijn deze vaak (ook) geschikt voor functies waar gewerkt wordt, overigens vaak niet zozeer primair gericht op praktijkgeschoold werk. Daarnaast vormt beheer en onderhoud van deze waardevolle locaties echter wel een bron van/voor praktijkgeschoold werk.

Kansen en bedreigingen

Met de natuur- en erfgoedwaarden in het gebied blijft toerisme en recreatie een kansrijke sector. Tegelijk brengen de natuurwaarden en belangen van omwonenden ook beperkingen mee. Bijvoorbeeld voor nieuwe vaarroutes en intensieve vormen van recreatie.

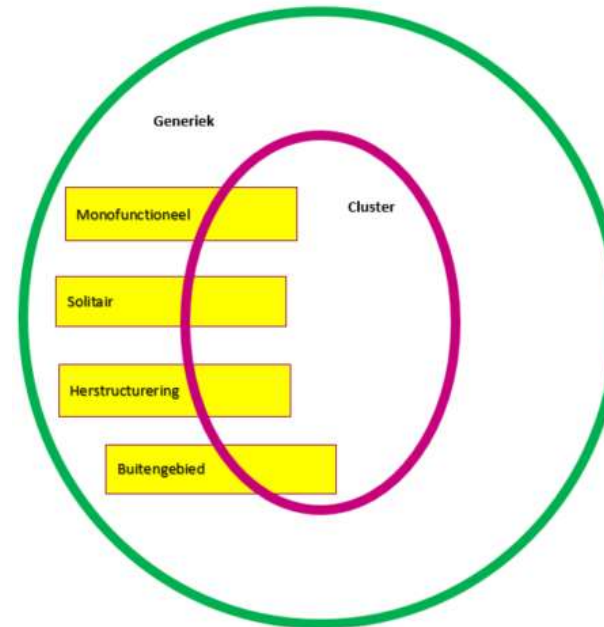
In de Vechtstreek is te verwachten dat groei van de agrarische sector in massa (meer vee) door de ligging nabij Natura 2000-gebieden lastig is. Ook zal de sector te maken

krijgen met de aanpak van bodemdaling van het veen en stikstof. Tegelijk kan dit kansen opleveren omdat hier substantiële overheidsmiddelen voor uitgetrokken worden. De vele landgoederen in de regio vormen een bijzondere entiteit die ook kansen biedt voor werk.

Er zijn grote verschillen in ontwikkeling, vestigingsmogelijkheden en beeldvorming tussen de veenweidegebieden en de zandgronden. De regio heeft dit niet altijd goed in beeld, nader onderzoek is daarom zinvol.

CLUSTERS (GEBIEDEN MET EEN EIGEN SIGNATUUR, WAARBIJ HET GEHEEL MEER IS DAN DE DELEN)

Zoals al aangeven in het rapport Analyse werklocaties Gooi en Vechtstreek (Ecorys, september 2020) en de Kansenskaart kansrijke werklocaties Regio Gooi en Vechtstreek (BVR, augustus 2020) kan clustervorming een belangrijke impuls zijn voor het realiseren en duurzaam behouden van ruimte voor werk. Binnen die clusters zijn vaak verschillende van de bovengenoemde gebieden aan de orde. Dit biedt kansen voor gebundelde inzet van instrumenten, waarbij de clusters niet zozeer bepalend zijn in de keuze voor een bepaald instrument, maar de signatuur van het cluster wel relevant is bij de keuze voor de invulling. Dit kan betekenen dat bepaalde instrumenten behorend bij één van de onderscheiden gebieden meer of juist minder effectief zijn in een bepaald cluster. Uit de analyse van de deelgebieden is een aantal generieke instrumenten naar voren gekomen. De samenhang tussen gebiedsgericht, generiek en geclusterd is weergegeven in het schema hiernaast.



4. KOERS

4.1 Inleiding

Het is belangrijk dat werk de aandacht én ruimte krijgt die het verdient. De druk vanuit wonen is op dit moment zo groot, dat andere belangen, waaronder werkgelegenheid, dreigen onder te sneeuwen. Hierdoor kan ruimte voor werklocaties (zowel bedrijfslocaties als kantoren) verdwijnen. Hiermee verdwijnt ook flexibiliteit voor de toekomst, want de ruimte voor stedelijke ontwikkelingen is schaars.

In tegenstelling tot de situatie bij wonen, ontbreekt er op dit moment een Regionale Visie Werklocaties en zijn er geen prestatieafspraken of andere procesmatige afspraken voor regionale afstemming op het gebied van werklocaties.

Met de regiogemeenten en de provincie is een aantal goede en minder goede voorbeelden besproken, met als resultaat de analyse uit het vorige hoofdstuk. Duidelijk is geworden dat sprake is van een gedeelde opgave met vele gezichten. Uit de analyse zijn aanbevelingen en discussiepunten naar voren gekomen die de basis vormen voor het samenstellen van een effectief (stimulerend) instrumentarium om ruimte voor werk in de regio te behouden en zo mogelijk uit te breiden. Daarbij is waar nodig aangegeven of het instrument vanuit de gemeentelijke, regionale, bovenregionale overheid of in combinatie moet worden ingezet.

4.2 Aanbevelingen & instrumenten

Het overzicht hieronder geeft op een aantal thema's aanbevelingen en daarmee een eerste aanzet voor in te zetten "instrumenten" in de breedste zin van het woord. Daarbij wordt eerst ingegaan op zaken die samenhangen met beleid en (regionale) samenwerking. Dit is immers de basis voor gezamenlijke actie voor werk en vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de succesvolle inzet van instrumenten. Vervolgens wordt een aantal specifieke acties/mogelijke instrumenten benoemd.

BELEIDSMATIGE VERANKERING/MAAK BELEID VOOR WERK

Het is belangrijk dat het belang van werkgelegenheid duidelijk en zo concreet mogelijk wordt verankerd in beleidsinstrumenten (primair lokaal, maar zo nodig ook regionaal of provinciaal), voor zover dit niet al (is) gebeurd. Bedenk dat er al diverse voorbeelden zijn, ook binnen en in de directe omgeving van de regio, waar werk verankerd is in concreet beleid en regels.

Aanvullend hierop is het wel van belang dat er voldoende ambtelijke capaciteit voor de ambities op het gebied van ruimte voor werk is. Een aantal gemeenten heeft op dit moment helemaal geen capaciteit op economie; bij veel gemeenten is de ambtelijke capaciteit zeer gering. Als hier geen verandering in plaatsvindt; is het lastig, zo niet onhaalbaar, om de hieronder genoemde instrumenten daadwerkelijk te realiseren en implementeren.

Uit te werken in vervolg:

- Leg het algemene belang van ruimte voor werk vast in de (gemeentelijke) omgevingsvisie. Liefst met concreet te monitoren getallen, bijvoorbeeld arbeidsplaatsen of verhouding inwoner-arbeidsplaats. Geef zo mogelijk gebieden aan waar je werkgelegenheid belangrijk vindt (bijvoorbeeld werkgebieden, woonwerkgebieden, voorzieningengebieden). Dit geeft duidelijkheid en richting voor initiatiefnemers.
- Werk de belangen voor werkgelegenheid uit in een (gemeentelijk) programma onder de Omgevingswet. Dit is het middel om concrete doelen uit de omgevingsvisie vast te leggen en te (moeten) monitoren.
- Maak een vervolg op de in het Koersdocument Gooi en Vechtstreek benoemde noodzaak tot ruimte voor werk, door het opstellen en vaststellen van een regionaal afwegingskader. Een voorbeeld van zo'n kader bestaat al voor hotels/verblijfslocaties in de MRA. Dat kader bevat specifieke aspecten/regels waar initiatieven aan getoetst kunnen worden. Het kader is gekoppeld aan regionale afstemming volgens de Omgevingsverordening van de provincie en een ambtelijk kennis-team van de MRA.

- Analoog hieraan zou ook voor werklocaties een kader kunnen worden gemaakt. Daarin kan in elk geval beleid voor werklocaties met een regionale betekenis worden vastgelegd, maar kunnen ook regels en uitgangspunten voor bijvoorbeeld transformaties nabij OV worden opgenomen. Belangrijk daarbij is om dus juist regels ten aanzien van aantallen arbeidsplaatsen te maken naast de benodigde ruimtereservering voor werk.
- Vraag de provincie Noord-Holland om actief mee te sturen door verankering van behoud van werkgelegenheid in verordening en regels. De provincie kan op basis van de provinciale verordening bijvoorbeeld behoud van terrein voor hogere milieucategorieën afdwingen. Hierbij is het ook van belang dat de Uitvoeringsstrategie Plabeka, waarvan de provincie mede-opdrachtgever is, een andere scope krijgt. Deze is nu nog uitsluitend gericht op het bieden van een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen, maar er vindt onvoldoende afstemming tussen de MRA deelregio's plaats wanneer werklocaties getransformeerd worden. Zodra ook voor deze laatste afstemming binnen Plabeka duidelijkere kaders gerealiseerd worden, heeft de provincie ook een grond om deelregio's aan te spreken op ongewenste transformaties.
- Verrijk gebiedsopgaven met een integraal afwegingskader, waarin werkgelegenheid één van de toetspunten is. Ga uit van minimaal behoud van, maar liefst stimulering van werkgelegenheid. Weeg arbeidsplaatsen zwaar mee bij de afweging van initiatieven van (grote)ruimtevragers. De gemeenten Huizen en Hilversum hebben voor bepaalde ontwikkelingen al gewerkt met een integraal afwegingskader en hier goede ervaringen mee opgedaan. Een dergelijk afwegingskader zou ook regionaal opgesteld kunnen worden.
- Zorg in het bijzonder voor voldoende ruimte voor praktijkgeschoold werk dicht bij woongebieden. Bedenk dat deze groep een beperkte actieradius heeft.
- Zet in op doorontwikkeling van Plabeka, zodat er ook afstemming ontstaat over transformatie.

WAARBORG HET BELANG VAN WERKGELEGENHEID BIJ KEUZES OVER RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Naast goed beleid, is het belangrijk dat het belang van werkgelegenheid in de dagelijkse praktijk een volwaardige plek heeft in de besluitvorming. Dat gaat om mindset, maar ook om voldoende ambtelijke capaciteit, kennis en de positie om “vroeg in het proces” erbij te zijn.

Verder is het belangrijk om ondernemers(organisaties/verenigingen) actief uit te nodigen bij participatie en visievorming. Zij kunnen het werkgeversbelang concreet maken en zo voor de nodige balans zorgen. Tot slot kan ook het grondbeleid hierin een rol spelen (zie ook kopje “beheers de businesscase” hieronder).

Uit te werken in vervolg:

- Met de huidige ambtelijke capaciteit zijn de ambities om voldoende ruimte voor werk te behouden, niet te realiseren. Als voldoende ambtelijke capaciteit niet realiseerbaar is, denk dan aan het vragen om ondersteuning van de provincie. Als dit niet lukt, zal de ambitie om voldoende ruimte voor werk te behouden, gedoemd zijn te mislukken (en moeten ambities op dit punt dus bijgesteld worden).
- Bevorder samenwerking van ondernemers. Dit geldt zowel op het niveau van een bedrijventerrein (parkmanagement) als in de relatie met de gemeente. Aandachtspunt hierbij is de mate waarin individuele ondernemers mandaat hebben om namens het collectief te spreken en ook de mate waarin ondernemers een lange termijnvisie hebben op ruimtelijke ontwikkeling (zeker als ze zelf geen extra ruimtevraag hebben). Instrumenten om daarop te sturen zijn, bijvoorbeeld een subsidie-regeling of het sluiten van een convenant.

REGIONAAL SAMENWERKEN

Economie houdt niet op bij de gemeentegrens. Voor werknemers, ondernemers en inwoners is afstand en afzetgebied relevant, doorgaans niet de gemeentegrens. Onderzoeken maken duidelijk dat de regionale component in het vestigingsklimaat beter kan. Een element hierin is de lage organisatiegraad van bedrijven. Mede hierdoor komen de wensen van bedrijven maar zeer beperkt 'bij de gemeente binnen'. Er zijn regio's die met een zogenaamde 'bedrijvenloods' of 'kantorenloods' werken. Dit is een functionaris die actief 'op pad gaat' om de stem van het bedrijfsleven te halen en die een goede kennis van de locaties heeft en hierdoor kan zorgen voor de beste plek voor een bedrijf binnen de regio.

Maar ook regiogemeenten stemmen te weinig af. Bij eerste planvorming voor een (nieuwe of te herstructureren) werklocatie, doen zij vaak uitsluitend een uitvraag onder de lokale ondernemers. Ook vindt er nog onvoldoende uitwisseling van kennis en expertise over de (her-)ontwikkeling van werklocaties plaats. Ondersteun elkaar bij vraagstukken of bij de (schaarse) gelegenheid dat er een nieuwe locatie ontwikkeld kan worden. Binding met de locatie/regio wordt steeds belangrijker bij de maakindustrie, in verband met schaarste op de arbeidsmarkt voor geschikt personeel. Probeer samen bedrijven in de regio te houden.

Uit te werken in vervolg:

- De huidige regionale instrumenten over ruimtegebruik zien op behoud (transformatiefonds, regionaal afstemmen volgens de Omgevingsverordening) en hebben vaak een beperkende/ bestraffende werking. Het is beter om instrumenten in te zetten die de realisatie van werklocaties stimuleren (bedrijvenloods, subsidie, inzet op samenwerking ondernemers, etc.)
- Spreek goed af wat de samenwerking inhoudt. Over 'afstemmen' kan bijvoorbeeld verschillend gedacht worden, variërend van elkaar informeren tot elkaars plannen toetsen (of zelfs tegenhouden). Een basisvorm is elkaar informeren, bijvoorbeeld over bedrijven die een plek zoeken, ruimte die vrijkomt, casussen waar men tegen aanloopt. Ook kunnen procesafspraken worden gemaakt, waarbij bijvoorbeeld af-

gesproken wordt dat een gemeente een casus altijd in het PHO Economie & Innovatie inbrengt, wanneer er sprake is van transformatie naar een andere functie. Dit gebeurt nu incidenteel, waarbij bijv. casuïstiek ingebracht wordt, om aan te tonen waarom een gemeente bepaalde keuze om te transformeren maakt en op welke wijze bij transformatie de werkgelegenheid gecompenseerd/in stand gehouden of bevorderd wordt. Veel verder gaat het maken van prestatieafspraken, zoals dat bij woningbouw gebeurt.

- Maak afspraken over al dan niet transformeren, kaders voor transformatie of ontwikkeling, werkgelegenheid, monitoring en de toepassing van instrumenten zoals in deze paragraaf wordt benoemd.
- Werk aan een gezamenlijk profiel per werklocatie, waarin aangegeven wordt welke soort werkgelegenheid idealiter op deze locatie 'landt' (doelgroep, opleidingsniveau werknemers, sectorstructuur).

BEMENST INFORMATIEPUNT RUIMTE VOOR WERK/AANSPREKPUNT VOOR BEDRIJVEN ÉN ONTWIKKELAARS

Het bedrijfsleven moet zijn weg naar de regio en de gemeenten gemakkelijk kunnen vinden. Die mogelijkheden zijn nu erg versnipperd en op zijn hoogst lokaal georganiseerd. Laat de mogelijkheden voor bedrijven in de regio goed zien. Dit draagt bij aan het juiste imago. Zorg voor een gezamenlijk (regionaal) aanspreekpunt, met korte lijntjes naar de verschillende gemeenten. Zorg voor begeleiding, advies, ondersteuning en bemiddeling. Bekeken moet worden of het een fysiek of digitaal informatiepunt moet worden

Uit te werken in vervolg:

- Stel als gemeenten gezamenlijk een "loods" of "makelaar" aan en geef die beleidsmatige handvatten (zie hiervoor) en mandaat om effectief te kunnen opereren. Dit is dus geen traditioneel accountmanagement (in de zin van een contactpersoon bij de gemeente die zaken intern uitzet), maar het gaat om het actief uitvoeren van

activiteiten gericht op het behouden en aantrekken van bedrijven en het zoeken naar ruimte voor deze bedrijven.

- Maak (en onderhoud!) een website met essentiële en actuele informatie en wees duidelijk over wat je als regio wilt/wenst. Pas wel op dat dit geen anoniem technisch instrument wordt dat bedrijven niet aanspreekt en dan niet gebruikt wordt.

VERSTERK DE BESTAANDE LOCATIES/PROGRAMMA INTENSIVERING WERK OP BEDRIJVENTERREINEN

Zorg dat ruimte op bestaande bedrijventerreinen juist beschikbaar blijft voor werkfuncties die zich niet/minder goed verhouden met de woonfunctie. Zorg voor een optimaal functioneren van bestaande terreinen. Dan blijft de waarde groot en wordt de vraag naar transformatie voorkomen. Voorkom 'afglijden', door een aantrekkelijke, functionele openbare ruimte. Zorg voor behoud van werkgelegenheid. Voorkom functies op bedrijventerreinen die zich hier niet mee verenigen (opslag, gebiedsvreemde functies, functies met vrijwel geen werkgelegenheid). Veranker dit ook in beleid en zorg dat dit wordt doorvertaald in bestemmingsplannen/omgevingsplannen.

Uit te werken in vervolg:

- Ontwikkel regelingen in lokale bestemmingsplannen die de gewenste functies op bedrijventerreinen bevorderen en ongewenste uitsluiten. Zorg dat er geen verouderde bestemmingsplannen zijn die ongewenste ontwikkelingen op bedrijventerreinen toestaan.
- Zorg voor voldoende alternatieven ("verhuisplan") voor de hiervoor genoemde ongewenste functies, denk daarbij bijvoorbeeld ook aan de vertreklocaties van bedrijven die juist wel naar een bedrijventrein gaan en waar best (lichtere) bedrijvigheid mogelijk is. Zo komt het juiste bedrijf op de juiste plek en neemt per saldo de ruimte voor werk toe.
- Zet een vanuit de regio -met steun van provincie- onderzoek/programma op, waarin met bovenstaande doelen een samenhangend beeld en actieplan wordt

gemaakt. Stimulering/ondersteuning van de organisatiegraad van de bedrijven op een terrein speelt daarbij een belangrijke rol.

- Maak (bereikbare) ruimte in transformatiegebieden voor functies die nu werkruimte op bedrijventerrein bezetten (zoals sportscholen) en help deze actief te verhuizen.

DOORBREEK MILIEUDOGRAMA'S

Help bedrijven en bewoners actief om milieubelemmeringen en zorgen over inpassing van bedrijvigheid in de woonomgeving weg te nemen. Stimuleer (zo mogelijk ook met financiële middelen) bedrijven om zich te richten op een gezonde leef- en werkomgeving, juist ook buiten hun gebouw. Neem waar mogelijk hun zorgen over mogelijke klachten weg, door duidelijke afspraken over normen en uitstoot en de verankering daarvan in beleid. Denk in maatwerk met enige flexibiliteit naar de toekomst.

Uit te werken in vervolg:

- Zorg voor een actief meedenkend aanspreekpunt bij de omgevingsdienst/gemeentelijke afdelingen milieu.
- Onderzoek mogelijkheden voor subsidiëring van milieu/omgevingsvriendelijk ondernemen.
- Zorg voor goede voorlichting naar zowel burgers als bedrijfsleven.
- Verzamel goede voorbeelden ter inspiratie bij visievorming.

BEHEERS DE BUSINESSCASE

Bedenk bij gebiedsopgaven en uitvragen hoe ruimte voor werk zich verhoudt tot de businesscase. Bouw kennis op hoe die te beïnvloeden en te beoordelen. Wees kritisch wanneer bijvoorbeeld een ontwikkelaar aangeeft dat inpassing van werk om financiële redenen niet lukt. Bedenk dat deze ontwikkelaar het perceel heeft verworven met kennis over de vigerende bestemming! Beïnvloed de businesscase ten gunste van werk

door bijvoorbeeld verevening, analoog aan de wijze waarop dit ook in exploitatieplannen kan. Help zo partijen ruimte voor werk te realiseren. die minder opbrengst genereren.

Uit te werken in vervolg:

- Stem op regionaal niveau af met financieel deskundigen die businesscases kunnen beoordelen. Vraag desgewenst aan de provincie om hier expertise voor beschikbaar te stellen.
- Maak juridisch houdbaar beleid waarmee door verevening in kosten(verhaal) de veelal lagere opbrengstpotentie van ruimte voor werk (lager dan die van woningbouw) kan worden gecompenseerd. Laat zo binnen een planontwikkeling partijen met hogere opbrengsten meer bijdragen aan bij voorbeeld openbaar gebied en algemene voorzieningen, dan een partij die ruimte voor werk wil realiseren.
- Koppel investeringen in werkgelegenheid aan realisering van ruimte voor werk. Ga kijken voor welke groep werkzoekenden de gemeenten zich momenteel inzetten en vraag je af of er voldoende ruimte voor werk voor deze doelgroep is.

TOT SLOT: HOUD EEN SLOT OP DE DEUR

Stimuleren is belangrijk maar kost ook inzet (geld). Wellicht is een upgrade van het transformatiefonds tegen die achtergrond nodig en wenselijk om in gevallen waar “hulp niet helpt” alsnog af te kunnen rekenen.

Richt je activiteiten in elk geval op het behouden van de huidige werkgelegenheid.

Doe dit gezamenlijk waardoor lokale belangen in een breder perspectief kunnen worden gezet. Help elkaar op die manier om de keuze voor werk (ook) echt te maken.

Accepteer niet dat ontwikkelaars bij een ‘eis’ van behoud van werk kiezen voor functies waarbij deze werkgelegenheid niet structureel behouden blijft, bijvoorbeeld omdat dit niet gehandhaafd kan worden (bijvoorbeeld bij zorgwoningen, atelier- en kantoorwoningen).

Uit te werken in vervolg:

Vorm het transformatiefonds zodanig om dat dit specifiek en uitsluitend wordt ingezet als middel om bij bewuste en onderbouwde afwijking van het (nieuwe) ruimte voor werk beleid alsnog af te kunnen rekenen.

4.3 Vervolg

De bovenstaande acties vragen deels om verrijking van het actuele beleid op verschillende bestuursniveaus. Deels tonen ze de noodzaak aan om meer menskracht te mobiliseren en deels zijn ze te vertalen in nieuwe concrete procesafspraken, instrumenten, regelingen of (regionale)afspraken die in de volgende (afsluitende) fase van dit onderzoek nader zullen worden uitgewerkt.

Verschillende acties zijn denkbaar op gemeentelijk niveau, soms is het regionale schaalniveau noodzakelijk of zorgt voor een effectiever instrument. Samenwerken kan vele vormen aannemen. Het is van belang om verantwoordelijkheden van én afstemming tussen gemeentes te verankeren op een wijze die ook effectief is. Maak elkaar duidelijk wat de verwachtingen zijn.

RHO ADVISEURS

info@rho.nl

0102018555

WWW.RHO.NL

