

Stadsgewest Haaglanden en het voorgenomen locatiebeleid: een papieren tijger?

Hoeveel ruimte hebben gemeenten en stadsgewest eigenlijk om een actief locatiebeleid te voeren, zonder dat bedrijven wegtrekken? In de regio Haaglanden zijn afspraken gemaakt tussen gemeenten over de aanleg van nieuwe bedrijfs- en kantoregebieden. Is toewijzing van locaties noodzakelijk of zoeken bedrijven zelf wel de juiste plek?

JEROEN VAN DER LINDEN*

De onder meer door de Vierde Nota Extra (Vinx) afgedwongen intergemeentelijke samenwerking wordt in de regio Den Haag vormgegeven door het Stadsgewest Haaglanden, met daarin de gemeenten Den Haag, Leidschendam, Nootdorp, Rijswijk, Voorburg, Wassenaar, Zoetermeer, Delft en Pijnacker en zeven Westlandgemeenten. Op het beleidsterrein bedrijfsterrainen, waar dit artikel over gaat, heeft het stadsgewest volgens de Vinx als taak zorg te dragen voor "een regionaal afgestemde ontwikkeling van een evenwichtig aanbod van A-, B- en C-locaties¹, inclusief grondkostenbeleid en parkeerbeleid". Onderdelen hiervan zijn de planning van nieuwe locaties, de invulling ervan, eventuele bodemsanering, aandacht voor omgevingskwaliteit, fasering en acquisitie onder mogelijke gegadigden.

Hierdoor kunnen de problemen worden tegengegaan die op dit beleidsterrein spelen, zoals concurrentie tussen de gemeenten binnen het stadsgewest en problemen met betrekking tot over- en onderaanbod van locaties.

MAATREGELEN

Om zijn taak goed uit te voeren zal het stadsgewest maatregelen moeten nemen waarmee het vestigingsgedrag van bedrijven beïnvloed kan worden. In het onderzoek zijn de volgende maatregelen in beschouwing genomen: de toewijzing van locaties aan bedrijven volgens het



Typische C-locatie met kantoren: het Congressgebouw. Bron: gemeente Den Haag

ABC-beleid, de toepassing van parkeernormen en het differentiëren van de grondprijzen (waarbij uiteraard alleen de reactie van de bedrijven op hogere prijzen van belang is).

Op basis van literatuur en met interviews met vertegenwoordigers van 51 bedrijven is onderzocht wat het effect van de bovenstaande maatregelen op de houding van de thans in de regio Haaglanden aanwezige bedrijven zou kunnen zijn.

Om de consequenties van de maatregelen te achterhalen, zijn vragen voorgelegd over verschillende situaties. Deze situaties varieerden in de mate waarin de maatregelen werden toegepast. Onderscheiden zijn de huidige situatie (als referentie), de situatie volgens het stadsgewest

en de situatie volgens de rijksnormen.

Voor de *stadsgewestsituatie* zijn de locaties en de parkeernormen (rijksnormen + bezoeker spaarplaatsen), die zijn voorgesteld door het Stadsgewest Haaglanden, overgenomen (een compromis tussen de huidige situatie en de rijksnormen). Van de grondprijs is aangenomen dat deze vrijwel niet stijgt, aangezien geen schaarste aan kantoorlocaties wordt gecreëerd (het stadsgewest laat weinig locaties afvallen). Binnen Haaglanden bestaat geen overschot aan locaties voor bedrijven.

Voor de *rijksituatie* zijn de rijksnormen voor de bereikbaarheidsprofielen en parkeernormen stringenter toegepast. De stijging van de grondprijzen is bepaald op basis van de schaarste d

gecreerd wordt: door stringente toepassing van de ABC-normering vallen veel locaties af. Aangezien de schaarste het grootst wordt onder de C-locaties zou de stijging van de grondkosten bij deze locaties ook het grootst worden.

CONSEQUENTIES VOOR BEDRIJVEN

Uit het onderzoek bleek per maatregel het volgende:

locatietoewijzing

Indien bedrijven de keuze krijgen uit een beperkt aantal locaties, waarbij het mobiliteitsprofiel van het bedrijf en het bereikbaarheidsprofiel van de locaties op elkaar afgestemd zijn, blijken de meeste bedrijven geen enkel probleem met deze beperkte keuze te hebben. Dit geldt zelfs in de 'rijkssituatie'. Alleen de bedrijven die een B-locatie toegedicht hebben gekregen, blijken daar veelal niet gelukkig mee te zijn. Dit is voornamelijk terug te voeren op:

- A- en C-locaties zijn relatief makkelijk aan te wijzen, waardoor de overgebleven plekken al snel tot B-locatie worden gemaakt;
- de diversiteit van de bedrijven met bereikbaarheidsprofiel-B, die ertoe leidt dat slechts een deel van de locaties aanspreekt. Dit geldt bijvoorbeeld voor het belang van de bereikbaarheid per auto.

toepassing parkeernormen

De bedrijven geven aan dat een gebrek aan parkeerplaatsen met name onacceptabel is indien dit betekent dat er niet voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bezoekers en personeel dat voor de werkzaamheden aanwezig is op de auto.

Terwijl maar weinig bedrijven voldoende eigen parkeerplaatsen hebben en daardoor geheel of gedeeltelijk afhankelijk zijn van parkeren op de openbare weg, blijkt de maatregel echter door de bedrijven niet als een probleem gezien te worden. Dit geldt voor zowel de stadsgewest als rijkssituatie. Dit komt doordat de bedrijven de locaties kennen, en weten dat op de meeste locaties voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

verhoging van de grondprijzen

Een verhoging van de grondprijzen bij ruimte-extensieve bedrijven (C-locaties) zal al snel leiden tot het inkrimpen of niet uitbreiden van deze bedrijven. Grote prijsverhogingen, zoals in de 'rijkssituatie', zullen leiden tot een trek van deze bedrijven naar buiten de regio. De bedrijven die zich op A- en B-locaties behoren te vestigen lijken prijsstijgingen wat makkelijker te kunnen opvangen dan de C-bedrijven.

GEVOLGEN

Bij de regulering van locaties blijkt dat de B-bedrijven bij een stringente toepassing van de normen afwijken van de locatie waar zij oorspronkelijk naartoe hadden willen verhuizen. Indien men ervan uitgaat dat bedrijven verhuizen naar een locatie die bedrijfsmatig het meest geschikt is (veelal door ligging ten opzichte van afzetgebieden en/of leveranciers), betekent een stringente toepassing van de nor-

men dat deze bedrijven zullen verhuizen naar locaties die bedrijfsmatig gezien minder gunstig zijn. Dit zal veelal leiden tot een toename van de automobilititeit.

Bij het hanteren van parkeernormen (zowel in de situatie volgens het stadsgewest als die volgens de rijksnormen) blijkt dat bedrijven naar alternatieven zoeken. Hierbij werd voornamelijk het parkeren in de buurt genoemd. Dit zou kunnen betekenen dat kantoorpanden in woonbuurten in populariteit gaan stijgen. Zonder tegenmaatregelen zal in die buurten parkeeroverlast ontstaan.

Bij een verhoging van de grondprijzen zullen bedrijven geneigd zijn de verhuizing uit te stellen. De bedrijven zullen dan pas verhuizen bij onhoudbare situaties, wat een rem op de bedrijfsdynamiek betekent, en dus een rem op de uitgifte van bouwgrond door de gemeente (inkomstenderiving) en een rem op de werkgelegenheid;

Opvallend is dat slechts een gering aantal bedrijven een locatie buiten de regio in overweging zal nemen als de maatregelen betrekking hebben op het reguleren van locaties en het opleggen van parkeernormen. Alleen een behoorlijke stijging van de grondprijzen kan er voor zorgen dat meerdere bedrijven (bijna 1/4 deel in het onderzoek) een locatie buiten de regio in overweging nemen. Maar zelfs hierbij geven de bedrijven aan dat dit zeer moeilijk zal gaan, vooral door de gebondenheid aan het afzetgebied en de woonplek van het personeel.

TOEPASSING MAATREGELEN

Uit de reacties van de bedrijven blijkt dat in principe het bedrijf 'vanzelf' de juiste plek kiest. Indien de door hen gewenste plek niet mogelijk is doordat het mobiliteitsprofiel niet correspondeert met het bereikbaarheidsprofiel van de locatie (met name bij bedrijven met een B-pro-

fiel), lijkt het raadzamer het bereikbaarheidsprofiel van de locatie onder de loep te nemen dan een bedrijf naar een andere locatie te dwingen (locaties met eenzelfde bereikbaarheidsprofiel kunnen nogal van elkaar verschillen). Ook kan verwacht worden dat dit laatste niet door de individuele gemeenten gewenst is. Per slot van rekening zal elke gemeente graag werkgelegenheid binnen haar grenzen willen houden.

Gezien de reactie van bedrijven op de parkeernormen is flankerend beleid (belanghebbende parkeren en parkeermeters) noodzakelijk om het beoogde doel te bereiken. De vraag is of dit overal mogelijk is. Het centrum van Den Haag lijkt zich hier makkelijker voor te lenen dan bijvoorbeeld het centrum van Zoetermeer. Verhoging van grondprijzen zal voornamelijk op basis van schaarste, en in de regio Haaglanden dus vrijwel alleen op C-locaties, kunnen. Maar juist op deze locaties zitten de bedrijven die onvoldoende elasticiteit in de begroting hebben om een dergelijke prijsstijging op te vangen. Hierdoor komt werkgelegenheid onder druk te staan die de regio Haaglanden hard nodig heeft.

Afspraken over de genoemde maatregelen zullen in de praktijk op hun merites beoordeeld moeten worden. Een flexibele toepassing van de maatregelen lijkt noodzakelijk.

*De auteur studeerde in 1994 af als planoloog aan de Universiteit van Amsterdam, en is momenteel projectleider van de projectgroep 'Zeefront' van de gemeente Den Haag. Dit artikel is gebaseerd op zijn afstudeerscriptie *Is voor bedrijven de maat vol bij het voorgenomen locatiebeleid in het stadsgewest Haaglanden; een onderzoek naar de mogelijke consequenties van maatregelen op het gebied van locatieregulering, de parkeernormen en grond- en huurprijzen voor kantoren en overige bedrijven.*

1A-locaties zijn goed bereikbaar per openbaar vervoer, B-locaties per o.v. en per auto, C-locaties alleen met de auto.



Typische C-locatie voor bedrijven: locatie Forepark. Bron: gemeente Den Haag