

P.H. Pellenbarg

De zaken gaan voor het meisje*

Toekomstwaarde van bedrijfsterreinen wordt bepaald door ecologie en economie

Parkmanagement

Parkmanagement komt de laatste paar jaren onstuitbaar opzetten als een successtrategie voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsterreinen en de revitalisering van oude lokaties. Studiedagen over deze nieuwe vorm van bedrijfsterreinbeheer trekken horden bezoekers, consultants ontwikkelen driftig hun alternatieve visies ten behoeve van de nieuwe markt en universiteiten en hogescholen starten zelfs leergangen om parkmanagers op te leiden. Op het nieuwe beleidsveld valt veel te winnen: meer voorzieningen en een langduriger rendement op de investeringen voor het bedrijfsleven, meer veiligheid en lagere milieudruk voor de samenleving. Maar er is ook veel te verliezen, met name als men niet weet te voorkomen dat bedrijven parkmanagement gaan ervaren als gewoon weer een nieuwe manier van de overheid om regels op te leggen aan gebruikers van kantoor- en bedrijfsterreinen, op hun eigen kosten wel te verstaan! Dit gevaar is zeker niet denkbeeldig.

Duurzame bedrijfsterreinen

Parkmanagement als ontwikkelingsfilosofie komt overwaaien uit het Verenigd Koninkrijk, waar vele - vooral nieuw ontwikkelde - businesspark als lichtend voorbeeld gelden voor zowel private als publieke bedrijfsterrein-ontwikkelaars in Nederland. De ervaringen in Engeland wijzen uit dat de meest succesvolle projecten allemaal voorbeelden zijn van door private partijen ontwikkelde en uitgevoerde plannen. Betrokkenheid van de marktsector bepaalt kennelijk in hoge mate de slaagkans van parkmanagementprojecten en dit dwingt de overheid tot een bescheiden opstelling, zeker waar milieudoelstellingen in de ontwikkelingsplannen betrokken worden, wat in toenemende mate het geval is. Parkmanagement is immers bij uitstek geschikt om een combinatie van streefdoelen op het gebied van voorzieningen en onderhoud te realiseren, die reiken van schoonmaak, beveiliging en bekabeling tot kinderopvang, winkels, horeca en sportvoorzieningen, en zich op papier gemakkelijk laten uitbreiden tot milieugerelateerde thema's als vervoersmanagement, afvalverwerking, energie- en watervoorziening. Nog een stap verder komt men bij de meest uitgesproken milieudoelstellingen zoals zuinig ruimtegebruik, duurzame vormen van bouw en terrein-inrichting en bovenal: koppeling van productieprocessen volgens de principes van de industriële ecologie. Over al deze zaken kunnen met gebruikers van bedrijventerreinen doelen worden geformuleerd en afspraken gemaakt binnen het kader van enigerlei parkmanagementorganisatie. Juist bij de milieugerichte onderwerpen geldt dat de betrokken ondernemers er wel concreet voordeel in moeten kunnen zien! Ecologische doelstellingen worden veelal welwillend gezien, maar economische overwegingen gaan voor bedrijven nu eenmaal altijd voorop. De zaken gaan voor het meisje! Het milieu moet gespaard, maar in de eerste plaats moet het bedrijf overleven, moet het rendement van de investeringen zo hoog mogelijk zijn, en vooral: zo lang mogelijk duren. Als we het hebben over de 'toekomstwaarde' van een bedrijfslokatie heeft dat vanuit milieustandpunt gezien een *ecologische*, maar voor de betrokken bedrijven vooral een *economische* betekenis. En het is zeer de vraag of de overheid hier wel het voortouw moet nemen bij het bewegen van bedrijven tot allerlei afspraken die niet ten onrechte nog

**gepubliceerd in ROM Magazine 2002 nr.4, pp. 34-35*

al eens worden ervaren als een keurslijf dat de vrijheid van handelen in de toekomst teveel gaat beperken.

Wat vinden ondernemers

De gevoelens van het bedrijfsleven over duurzame bedrijfsterreinontwikkeling spreken duidelijk uit een survey die de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen in 1999 uitvoerde bij de circa 60 projecten op het gebied van duurzame bedrijfsterreinontwikkeling die toen over heel Nederland aan de gang waren. Onderstaande tabel vat de reacties samen die door vertegenwoordigers van de hier gevestigde ondernemers werden gegeven op een aantal stellingen over het fenomeen duurzaam bedrijfsterrein.

Reacties van respondenten op stellingen over duurzame bedrijfsterreinen*

Reactie	(%) eens	neutraal	oneens	geen reactie cq missing value
1. Een duurzaam bedrijfsterrein (eco-park) moet een park-achtige uitstraling hebben	13	10	72	6
2. In de toekomst worden bedrijvenparken geïntegreerd met woningbouwprojecten	17	9	72	3
3. Op een echt eco-park doet tenminste de helft vd bedrijven aan samenwerkingsprojecten mee	13	38	46	3
4. Op een echt eco-park wordt minstens de helft van alle mogelijke duurzaamheidsopties toegepast	21	26	44	11
5. Duurzaamheid is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven op eco-parken	28	32	29	10
6. Eco-park is een luxe-concept, dat minder wordt toegepast als de economie achteruitgaat	17	21	54	3
7. In de toekomst wordt elk bedrijfsterrein duurzaam ontwikkeld	48	26	22	6
8. Alle bestaande bedrijventerreinen hebben in feite al een duurzaam karakter	21	18	59	3
9. Duurzaam bedrijfsterrein is een vaag concept	60	19	21	0

Bron: Bakker et al 1999

* de hoogste percentages zijn **vetgedrukt**

Men vindt het concept nog vaag (60%) maar denkt wel dat het een 'blijvertje' is (54%: geen luxe-concept, 48%: straks zijn alle bedrijfsterreinen duurzaam). Dat minstens de helft van de bedrijven mee moet doen vindt bijna niemand (13%) dat wil zeggen dat dwang duidelijk wordt afgewezen. En: bedrijventerreinen moeten vooral *bedrijventerreinen* blijven en niet een soort van parken, waar eventueel ook nog op gewoond wordt (beide: 72% nee). De economische functie en de bedrijfsbelangen moeten met andere woorden vooropgaan, ofwel ook hier weer: de zaken gaan voor het meisje.

Conclusie

Ondernemers hebben het eco-park duidelijk geaccepteerd als een belangrijk nieuw label voor bedrijfsterreinen. Maar voor deelname aan samenwerkingsprojecten op eco-parken blijven economische overwegingen doorslaggevend en de ontwikkelaars (in Nederland meestal gemeenten) dienen hiermee terdege rekening te houden. Een visie op parkmanagement als een moderne vorm van regelplanning van overheidswege moet stellig worden afgewezen, want ze staat de realisatie van milieudoelstellingen uiteindelijk in de weg.