

# **Investeren in het organiserend vermogen en de verduurzaming van bedrijventerreinen met behulp van bedrijveninvesteringszones**



*Eindredactie*

*prof. mr. dr. A.W. Schep (Erasmus School of Law)*

*dr. C.J. Pen (Fontys Hogeschool Economie en Communicatie)*

© ESBL\_FONTYS, Rotterdam & Eindhoven, februari 2024

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming. Aan het verzamelen en het verwerken van de gegevens voor deze uitgave is de grootst mogelijke zorg besteed. Iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van activiteiten die op basis van deze gegevens worden ondernomen wordt echter afgewezen.

## Inhoudsopgave

Samenvatting .....	5
1. Inleiding .....	17
1.1 Opdracht.....	17
1.2 Beleidsmatige inbedding van het onderzoek .....	17
1.3 Onderzoeksvragen.....	18
1.4 Opzet van het onderzoek .....	19
1.5 Leeswijzer .....	20
2. De Wet BIZ en bedrijventerreinen .....	21
2.1 Inleiding .....	21
2.2 De totstandkoming en uitvoering van een BI-zone.....	21
2.3 Wetsgeschiedenis en ontwikkeling van het BIZ-instrument .....	24
2.4 Wettelijk toegestane activiteiten in relatie tot bedrijventerreinen.....	28
3. De Wet BIZ in relatie tot andere typen ondernemersfondsen .....	31
4. Inventarisatie van BI-zones op bedrijventerreinen .....	34
Inleiding .....	34
4.1 Verantwoording van opzet, aanpak en keuzes van de inventarisatie.....	34
4.2 Resultaten van de inventarisatie.....	35
5. BI-zones op bedrijventerreinen: de onderzoeksresultaten.....	40
5.1 Inleiding .....	40
5.2 Verantwoording onderzoeksmethoden .....	40
5.3 Resultaten van de enquêtes .....	42
5.4 Resultaten van de activiteitenplannen.....	47
5.5 Resultaten van de interviews .....	50
6. Analyse van de resultaten, conclusies en aanbevelingen .....	59
6.1 Inleiding .....	59
6.2 Effecten van BI-zones op de organisatiegraad op bedrijventerreinen.....	59
6.3 Functioneren van de BIZ-regeling op bedrijventerreinen .....	66
6.4 BI-zones en de relatie met gemeenten en provincies.....	75
6.5 Verduurzaming van bedrijventerreinen en BI-zones .....	79
6.6 Alternatieven voor BIZ-instrument .....	83
6.7 Slotconclusie.....	85
Literatuur .....	89
Bijlage 1 Lijst met BI-zones op bedrijventerreinen .....	91

Bijlage 2 De klankbordgroep .....	95
Bijlage 3 De onderzoekers.....	96
Bijlage 4 De onderzoeksvragen .....	97
Bijlage 5 De enquêtevragen .....	99
Bijlage 6 De geïnterviewden .....	104
Bijlage 7 Data-analyse Activiteitenplannen .....	105

# Samenvatting

## Inleiding

De rijksoverheid zet middels het Programma Ruimte voor Economie in op meer, beter en duurzamer gebruik van bestaande bedrijventerreinen en op duurzame nieuwe bedrijventerreinen. Duurzame, circulaire en groene bedrijfslocaties zijn een belangrijke basis voor ons vestigingsklimaat. Uitgangspunt is dat bedrijventerreinen als katalysator van verduurzaming kunnen fungeren. Startpunt is om in kaart te brengen welke mogelijkheden er zijn voor ondernemers om gezamenlijk te investeren in duurzame energie- en circulaire oplossingen en het vergroenen van de bedrijfslocatie. Een bestaand collectief instrument voor het verkrijgen van extra middelen en meer professionele organisatiekracht is de Bedrijven Investeringszone (hierna: BIZ), gebaseerd op de Wet op de bedrijveninvesteringszones (hierna: Wet BIZ). Nadat in 2023 een onderzoek<sup>1</sup> verscheen, waarin vooral het functioneren van BI-zones in winkel- en centrumgebieden is onderzocht, focust dit onderzoek zich op BI-zones op bedrijventerreinen. Onderzocht is welke rol het instrument BIZ speelt bij de organisatiegraad op bedrijventerreinen en bij de verduurzaming van bedrijventerreinen.

## Inventarisatie van BI-zones op bedrijventerreinen: de cijfers

In totaal zijn 75 BI-zones op bedrijventerreinen geïnventariseerd (stand november 2023). Dat is net geen 20% van het totaal aantal BI-zones (388) in Nederland. Dat betekent dat 313 BI-zones winkel- en centrumgebieden betreft. De BI-zones op bedrijventerreinen omvatten in totaal 130 bedrijventerreinen van het totaal aantal van 3.800 in Nederland geregistreerde bedrijventerreinen (IBIS). Dat betekent dat 3,4% van de bedrijventerreinen in Nederland momenteel onderdeel uitmaken van een BI-zone. Een kleine 1/3 van de BI-zones omvat meerdere bedrijventerreinen. De grootste BI-zone (Venlo) omvat een 20-tal bedrijventerreinen en heeft een oppervlakte van meer dan 1200 hectare, de kleinste heeft een oppervlakte van 1,1 ha (Amstelveen). De gemiddelde

### Een Bedrijveninvesteringszone in het kort

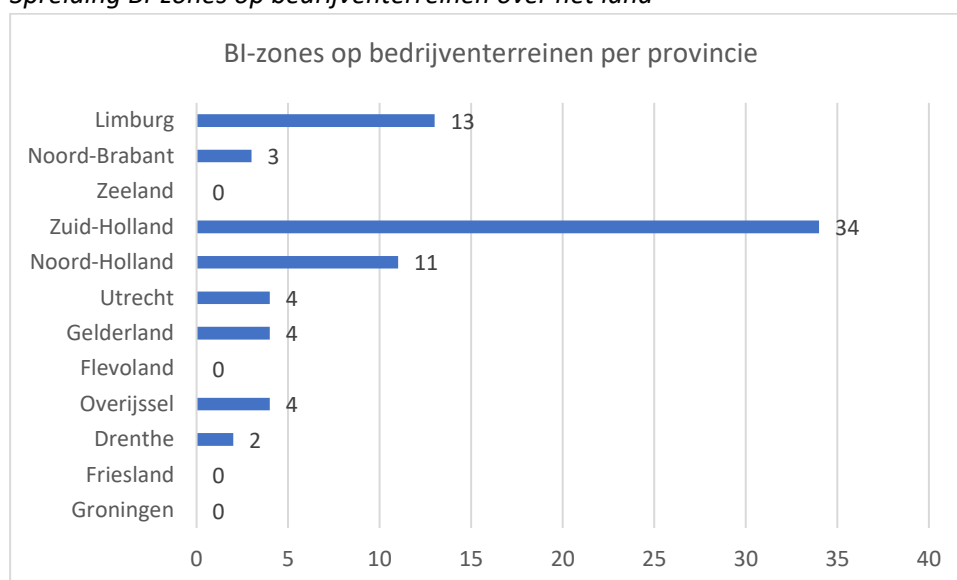
- In de wettelijke regeling van de BIZ staat draagvlak onder bijdrageplichtigen voor een 5-jarig activiteitenplan centraal.
- In het activiteitenplan worden activiteiten opgenomen die gaan plaatsvinden in de openbare ruimte van de BI-zone of op internet en die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid of de veiligheid in de BI-zone of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de BI-zone.
- Op basis van een kostenbegroting voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt door de gemeenteraad een verordening BIZ-bijdrage vastgesteld. Op basis van die verordening worden gebruikers (ondernemers) en/of eigenaren van niet-woningen in de BI-zone gedurende 5 jaar bijdrageplichtig.
- De verordening treedt echter pas in werking nadat uit een door de gemeente uitgevoerde draagvlakmeting blijkt dat onder toekomstig bijdrageplichtigen voor invoering van de BI-zone sprake is van voldoende draagvlak. De BIZ-bijdrage is dan ook te kenschetsen als een vorm van belastingheffing op verzoek. De draagvlakeisen om te bepalen of sprake is van voldoende draagvlak voor instelling van de BI-zone zijn wettelijk voorgeschreven. Welke draagvlakeisen van toepassing zijn, is afhankelijk van het feit of naast ondernemers ook vastgoedeigenaren moeten bijdragen en of de hoogte van de bijdrage afhankelijk is van de WOZ-waarde van de onroerende zaak in de BI-zone.
- Jaarlijks wordt de opbrengst van de BIZ-bijdrage in de vorm van subsidie overgeheveld naar een door de bijdrageplichtige ondernemers ten behoeve van de BIZ opgerichte vereniging of stichting. Over de subsidievoorwaarden wordt een subsidie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de BIZ-vereniging of -stichting, ook wel uitvoeringsovereenkomst genoemd. De BIZ-vereniging of -stichting voert vervolgens het activiteitenplan uit. Jaarlijks wordt rekening en verantwoording afgelegd zowel naar de bijdrageplichtigen als naar de gemeente bij de subsidieaanvraag.
- Na maximaal 5 jaar eindigt de BI-zone van rechtswege en zal desgewenst opnieuw de totstandkomingsprocedure moeten worden doorlopen.

<sup>1</sup> A.W. Schep, Ruimte voor ambitie van bedrijveninvesteringszones, Erasmus Studiecentrum voor Lokale Belastingen (ESBL-rapport) mei 2023. Beschikbaar via: <https://www.eur.nl/esl/media/2023-05-ruimte-voor-ambitie-van-bedrijveninvesteringszonesesbl-rapport-mei-2023>.

oppervlakte van de BI-zones op bedrijventerreinen is 83 ha. De gemiddelde oppervlakte van alle in IBIS opgenomen bedrijventerreinen is 28 ha. In 44% van de gevallen omvat een BI-zone tussen de 100 en 200 bedrijven. Op nog eens 28% zijn tussen de 250 en 500 bedrijven gevestigd. De grootste BI-zones omvatten meer dan 1000 bedrijven.

Een kleine 40% van alle gemeenten beschikt over 1 of meer BI-zones. De 75 geïnventariseerde BI-zones op bedrijventerreinen bevinden zich in 51 verschillende gemeenten. De spreiding van de BI-zones op bedrijventerreinen over het land is als volgt:

#### *Spreiding BI-zones op bedrijventerreinen over het land*



De cijfermatige resultaten van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

#### *BI-zones op bedrijventerreinen: de cijfers*

	<i>aantal</i>	<i>percentage</i>
Totaal BI-zones in Nederland	388	
BI-zones op bedrijventerreinen	75	19%
BI-zones met meerdere terreinen	22	
IBIS bedrijventerreinen in NL	3800	
IBIS bedrijventerreinen onderdeel van BI-zone	130	3,4%
Gemiddelde opp. in ha IBIS bedrijventerrein	28	
Gemiddelde opp. in ha BI-Zones op bedrijventerreinen	83	

### **Functioneren van en verduurzamen met BI-zones op bedrijventerreinen**

Dit onderzoek gebruikt verschillende onderzoeksmethoden, te weten 1) enquêtes, 2) het analyseren van activiteitenplannen van georganiseerde bedrijventerreinen en 3) interviews. Uit deze onderzoeksmethoden volgen resultaten (zie hoofdstuk 5) welke vervolgens zijn geanalyseerd (zie hoofdstuk 6). In de analyse is een onderverdeling gemaakt in de volgende vijf categorieën:

- I. Effecten van BI-zones op de organisatiegraad op bedrijventerreinen;
- II. Functioneren van de BIZ-regeling op bedrijventerreinen;
- III. BI-zones en de relatie met gemeenten en provincies;
- IV. Verduurzaming van bedrijventerreinen met BI-zones;
- V. Alternatieven voor het BIZ-instrument.

## **I. Effecten van BI-zones op de organisatiegraad**

Uit dit onderzoek volgt dat BI-zones vooral interessant lijken voor grotere bedrijventerreinen of voor het samenbrengen van gezamenlijke activiteiten op meerdere terreinen. Een BI-zone heeft een positief effect op de organisatiegraad van bedrijventerreinen. Zo helpt een BI-zone onder meer om de basis (schoon, heel en veilig) op orde te krijgen en te houden op een terrein. Ook geldt: hoe groter het bedrijventerrein, hoe meer budget beschikbaar is en/of hoe lager de individuele bijdrage zal zijn. Wel bestaat het risico dat als een BI-zone te groot wordt, het draagvlak voor de gezamenlijke investeringen afneemt. Het draagvlak neemt toe indien de gezamenlijke investeringen, zoals opgenomen in het activiteitenplan, specifiek en concreet zijn. Gelet op deze conclusie, ontstaat er spanning bij het bekostigen van duurzaamheidsinvesteringen wanneer die niet specifiek genoeg zijn of een langere looptijd hebben dan de maximale looptijd van een BI-zone.

Meer in het algemeen blijkt dat voor de eerste totstandkoming van een BI-zone enige vorm van organisatie essentieel is. Het tot stand brengen van een BI-zone vereist een flinke inspanning aan de zijde van de ondernemers. Het gebrek aan enige vorm van een gezamenlijke organisatie op veel bedrijventerreinen is een belangrijke verklaring voor het achterblijven van het aantal BI-zones op bedrijventerreinen ten opzichte van centrum- en winkelgebieden.

Indien naast een BI-zone op een bedrijventerrein andere organisatievormen aanwezig zijn, dan wordt daar slechts incidenteel een verbinding met de BIZ-organisatie gelegd. In het kader van verduurzaming van bedrijventerreinen is en wordt in weinig gevallen een afzonderlijke (verduurzamings)organisatie opgericht. De verwachting is echter dat het aantal van dit soort organisaties de komende jaren zal toenemen. Dit rapport bevat diverse voorbeelden van BI-zones waar wel een afzonderlijke organisatie naast een BI-zone is opgericht ten behoeve van de verduurzaming van de BI-zone.

Bij de totstandkoming en het in stand houden van een BI-zone kan een parkmanager veel taken uit handen nemen en daarmee een essentiële rol vervullen. Uit het onderzoek blijkt dat op bijna geen enkel bedrijventerrein met een BI-zone de parkmanager (deels) wordt bekostigd vanuit de BIZ, ook al staat de wet dit wel toe. Mogelijke verklaringen hiervoor zijn het risico op de schijn van belangenverstrengeling en het negatieve effect daarvan op het draagvlak voor de BIZ, maar wellicht ook onbekendheid met het feit dat de wet deze mogelijkheid biedt. Gemeenten en provincies stellen wel subsidies beschikbaar voor park- en gebiedsmanagers ter ondersteuning van (de totstandkoming van) een BI-zone. Park- en gebiedsmanagers zijn sleutelspelers om de grote duurzame potentie van bedrijventerreinen te gaan benutten.

### **Aanbeveling Organisiegraad 1**

In geval er nog geen vorm van organisatie van samenwerking of parkmanagement aanwezig is op een bedrijventerrein (wat op 80% van de bedrijventerreinen het geval is), is het effectief als gemeenten/provincies en ondernemerskoepels tijdelijk voor enkele jaren extra ondersteuning en financiering bieden aan de initiatiefnemers voor een meer professionele organisatie. Er kan zo eerst een vorm van organisatie worden opgebouwd welke de kans van slagen van de totstandkoming van een BI-zone of andere vorm van fondsvorming op een later moment vergroot. Een startsubsidie is daarbij effectief, maar ook actieve ambtelijke ondersteuning. Zie ook aanbeveling 3.

In 6.2.2 wordt enig inzicht gegeven in de bedragen die binnen een BI-zone jaarlijks worden uitgegeven aan parkmanagement. Gemiddeld gaat het dan om een jaarlijks bedrag tussen de 40.000 en 50.000 Euro.

#### Aanbeveling Organisatiegraad 2

Gelet op de afwezigheid van een vorm van een (beheers- en professionele) organisatie op 80% van de bedrijventerreinen, is hun startpositie ten opzichte van winkelgebieden voor een succesvolle introductie van een BI-zone laag. Wij geven de wetgever in overweging om in de Wet BIZ een mogelijkheid te scheppen verlaagde draagvlakeisen te stellen voor de totstandkoming van BI-zones op bedrijventerreinen.

#### Aanbeveling Organisatiegraad 3

Gelet op het belang van een basisorganisatiegraad voorafgaand aan de totstandkoming van een BI-zone en gelet op de positieve rol die parkmanagementorganisaties daarbij spelen, raden wij gemeenten en provincies aan om startsubsidies beschikbaar te stellen voor gebiedsmanagers en/of parkmanagementorganisaties. Nu is dat nog slechts in 10% van de BI-zones op bedrijventerreinen het geval. Parkmanagers kunnen de totstandkoming en/of doorstart van een BI-zone op een bedrijventerrein onderzoeken en begeleiden. De inzet van een parkmanager vergemakkelijkt bovendien het vinden van gemotiveerde bestuursleden voor BIZ-verenigingen en -stichtingen, zo blijkt uit eerder onderzoek. Zie voor meer inzicht in startsubsidies 6.2.5.

## II. *Functioneren BIZ-regeling op bedrijventerreinen*

In het onderzoek komt naar voren dat de meerwaarde van de BIZ in het algemeen vooral zit in:

- een sterke (collectieve) stem richting de gemeente;
- professionalisering van de organisatie;
- meer financiële slagkracht voor gezamenlijke activiteiten;
- het tegengaan van *free-riders*; en
- het stimuleren van verbinding tussen ondernemers.

Moelijkheden ziet men met name in de wettelijk vastgelegde maximum BIZ-duur van vijf jaar, en in de tijdsbelasting en regeldruk die gepaard gaan met het tot stand brengen en verlengen van een BI-zone. Hoewel de wettelijke BIZ-regeling als drempelverhogend wordt beschouwd, ervaren BIZ-organisaties de wettelijke omschrijving van activiteiten die met de BIZ-bijdrage kunnen worden bekostigd als afdoende.

#### Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 1

Gelet op de grote administratieve lasten bij de oprichting van een BI-zone voor ondernemers, zal een gemeente of provincie, die streeft naar een betere organisatie op bedrijventerreinen, actief moeten inzetten op het faciliteren en uit handen nemen van de administratieve lastendruk van initiatief nemende ondernemers. Zie ook hierna Aanbeveling 3.



Het aantal BI-zones op bedrijventerreinen blijft achter ten opzichte van het aantal BI-zones in centrum- en winkelgebieden. Slechts 20% van de BI-zones in Nederland is een bedrijventerrein. Daarvoor blijkt een aantal oorzaken:

- op bedrijventerreinen is het gezamenlijke belang om (winkelend) publiek naar de BI-zone te trekken nagenoeg afwezig;
- de investeringen die worden gedaan in winkelgebieden zijn vaak zichtbaarder en tastbaarder dan op bedrijventerreinen, wat van invloed is op het vereiste draagvlak voor totstandbrenging of verlenging van een BIZ;
- de BIZ-regeling sluit beter aan bij de behoefte van ondernemers in winkel- en centrumgebieden dan op bedrijventerreinen. De activiteiten op bedrijventerreinen richten zich van nature vooral op de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid en minder op de economische ontwikkeling van het gebied waar ondernemers directer profijt van ervaren. De wettelijke vereisten en administratieve lasten wegen dan minder op tegen de voordelen van het gezamenlijk investeren, wat ten koste gaat van het draagvlak daarvoor;
- doordat de activiteiten op bedrijventerreinen meer gericht zijn op basisvoorzieningen die neerkomen op 'schoon, heel en veilig', is er op bedrijventerreinen een groter afbreukrisico op doorstart/verlenging van een BI-zone nadat deze basisvoorzieningen gedurende een BIZ-periode op orde zijn gebracht;
- de omvang van de bedrijven en de diversiteit aan sectoren waarbinnen bedrijven werkzaam zijn lopen op bedrijventerreinen meer uiteen dan in winkelgebieden. Deze uiteenlopende belangen vormen een belemmering voor het vinden van draagvlak voor gezamenlijke investeringen;
- ondernemers op bedrijventerreinen zijn (steeds vaker) geen lokale ondernemers, waardoor zij minder binding hebben met het gebied of de andere ondernemers;
- niet elk bedrijventerrein leent zich voor een BIZ, zoals terreinen waar veel panden worden gebruikt voor opslag, of terreinen waar grote industriële ondernemingen gevestigd zijn die hun hele bedrijf hebben afgegrensd met hekken en toegangspoorten;

#### Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 2

Gemeenten die willen werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen zullen zich bewust moeten zijn van de specifieke moeilijkheden die bedrijventerreinen ervaren bij het tot stand brengen en doorstarten van een BI-zone. Er kan door gemeenten specifiek beleid worden ontwikkeld die in voldoende mate rekening houdt met de verschillen tussen centrum- en winkelgebieden enerzijds en bedrijventerreinen anderzijds. Uit dit onderzoek volgt dat de specifieke situatie op bedrijventerreinen een intensievere betrokkenheid en ondersteuning van gemeenten vereist dan in centrum- en winkelgebieden.

#### Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 3

Gelet op de grote administratieve lasten bij de oprichting van een BI-zone voor ondernemers, zal een gemeente of provincie, die streeft naar een betere bedrijventerreinorganisatie actief moeten inzetten op het faciliteren en uithanden nemen van de administratieve lastendruk van initiatiefnemende ondernemers. Concreet kan onder meer worden gedacht aan:

- aanreiken van een model activiteitenplan en actief meedenken over mogelijke activiteiten in plaats van toetsing achteraf;

- proactief aan de hand van de WOZ-administratie toekomstig belastingplichtigen en WOZ-waarden in kaart brengen en zo initiatiefnemers ondersteunen bij tariefberekening van de BIZ-bijdrage;
- meer nadruk en intensiever informeren van de ondernemers voorafgaand aan de draagvlakmeting;
- actief ondersteunen van de uitvoering van de draagvlakmeting;
- aanvullende subsidies voor concrete activiteiten in het vooruitzicht stellen (positief effect op draagvlak en leidt tot lagere tarieven BIZ-bijdrage);
- subsidiëren van een park- of gebiedsmanager die als aanspreekpunt voor de initiatiefnemende ondernemers en de gemeente kan dienen en ook veel werk uit handen kan nemen van ondernemers.

Ervaringen kunnen worden gebundeld van gemeenten die reeds ruime ervaring hebben met het professioneel ondersteunen van BI-zones zoals bijvoorbeeld de gemeenten Amsterdam<sup>2</sup>, Den Haag<sup>3</sup> en Rotterdam<sup>4</sup>.

#### Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 4

Dit onderzoek onderschrijft het belang van het clusteren van sectoren en bedrijven op bedrijventerreinen. Wanneer bedrijven op hetzelfde terrein meer gezamenlijke belangen hebben doordat zij elkaar aanvullen of anderszins synergievoordelen optreden, zal dat ook de kansen voor het tot stand komen van een BI-zone vergroten. Meer gemeenschappelijke belangen leidt tot meer draagvlak voor gezamenlijke investeringen in de gedeelde openbare ruimte. Illustratief is de professionele gebiedsorganisatie van veel campuslocaties (zoals bijvoorbeeld High Tech campus Eindhoven en Bio Science Park Leiden).

#### *Voorstellen voor aanpassing van de Wet op de bedrijveninvesteringszones*

Naast verlaging van de wettelijke draagvlakeisen specifiek voor bedrijventerreinen, wordt aangesloten bij de voorstellen die het ESBL in 2023 deed voor aanpassing van de Wet op de bedrijveninvesteringszones met het doel om het BIZ-instrument voor meer situaties aantrekkelijk te maken (zie 6.3). Er wordt onder meer voorgesteld om toe te staan dat geen draagvlakmeting nodig is wanneer BI-zones wensen om de BIZ ook na afloop van de huidige maximale duur van 5 jaar (vrijwel) ongewijzigd voort te zetten. Verder wordt voorgesteld om BI-zones de mogelijkheid te geven om te kiezen voor een langere maximale duur dan 5 jaar. Een derde wijziging betreft een herziening van de wettelijke tussentijdse wegstemmogelijkheid. Doordat gedurende de looptijd van een BI-zone de mogelijkheid bestaat van een herstemming tot tussentijdse intrekking van de BI-zone, is sparen gedurende de looptijd van een BI-zone voor uitgaven aan het einde van de BIZ-periode risicovol. De aanbeveling wordt gedaan aan de wetgever tot wijziging van de wettelijke regeling van de tussentijdse wegstemmogelijkheid. Deze mogelijkheid zou facultatief kunnen worden, danwel de drempel voor het aanvragen tussentijdse opheffing zou kunnen worden verhoogd. Ten slotte wordt een aantal technische wijzigingen van de Wet BIZ voorgesteld.

#### Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 5

<sup>2</sup> Zie: <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/bedrijveninvesteringszone/>.

<sup>3</sup> Zie: <https://www.haagsretailpunt.nl/biz-infopunt/biz/>.

<sup>4</sup> Zie: <https://www.rotterdam.nl/bedrijveninvesteringszone-biz-starten>.

De in dit onderzoek beschreven verschillen tussen bedrijventerreinen en winkelgebieden zouden aanleiding kunnen vormen voor een afzonderlijke wettelijke regeling of specifieke regels in de Wet BIZ voor BI-zones op bedrijventerreinen. Naast verminderen van de administratieve lasten voor ondernemers valt ook verlaging van de wettelijke draagvlakeisen voor BI-zones op bedrijventerreinen te overwegen. De verschillen tussen bedrijventerreinen enerzijds en winkel- en centrumgebieden anderzijds leiden ertoe dat het op bedrijventerreinen moeilijker is om voldoende draagvlak te vinden voor gezamenlijke investeringen. Dergelijk draagvlak op bedrijventerreinen is juist cruciaal voor werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen en het beter behouden en ontwikkelen van bestaande bedrijventerreinen in lijn met het Rijksprogramma Ruimte voor economie (2023).

### *Voorstellen voor kennisdeling*

#### **Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 6**

Het rijk en ook provincies (IPO) en gemeenten (VNG) kunnen meer investeren in kennisontwikkeling en kennisdeling over BI-zones. Gedacht wordt aan het delen van *best practices* over gemeentelijke organisatie rond opzetten van BI-zones op bedrijventerreinen en van verduurzaming van bedrijventerreinen. Maar ook het beschikbaar stellen van goede voorbeelden van activiteitenplannen en subsidie-overeenkomsten. Kunnen ook goede voorbeelden van BI-zones op bedrijventerreinen en van voorbeelden van activiteiten die met BI-zones tot stand worden of zijn gebracht worden gedeeld. Door verbetering van kennis over en ervaringen met de BIZ-regeling, zullen meer BI-zones op bedrijventerreinen tot stand kunnen komen. Er kan daarbij ook gebruik gemaakt worden van kennis en ervaring van private partijen en reeds bestaande platformen zoals o.a. het Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen (PVB) en ondernemersorganisaties zoals VNO NCW. Het actief bijeen brengen van kennis en ervaringen in een centraal kennisplatform waar zowel lokale overheden als initiatiefnemers van BI-zones als BIZ-organisaties kunnen aankloppen, heeft daarbij de voorkeur.

### **III. BI-zones en de relatie met gemeenten en provincies**

Uit het onderzoek blijkt dat een ondersteunende en actieve rol van de gemeente en de provincie gewenst en zelfs noodzakelijk is bij de totstandkoming en uitvoering van een BI-zone. Enerzijds is de meerderheid van de ondernemers tevreden over de rol die de betrokken lokale overheden in dit kader vervullen, maar anderzijds voelen ondernemers op bedrijventerreinen zich vaak onvoldoende gezien en wordt het (specifieke) belang van het bedrijventerrein volgens hen onvoldoende onderkend door de lokale overheid. Het is daarom van belang dat gemeenten en provincies een actieve houding aannemen en een aanspreekpunt vormen voor ondernemers. Dit kan onder andere bijdragen aan 1) het (herstel van) vertrouwen dat ondernemers hebben in de betrokkenheid van de lokale overheid, en aan 2) het stimuleren van communicatie over de kwaliteit van het gebied (op kortere en langere termijn) waar de lokale overheid zelf ook bij gebaat is. Zo bezien kan de BIZ als instrument op zichzelf zorgen voor betere betrokkenheid van de lokale overheid bij de bedrijventerreinen, wat vervolgens kan leiden tot meer gedragen en integrale plannen.

#### **Aanbeveling relatie met lokale overheden 1**

Een professionele organisatie van bedrijventerreinen zorgt voor wederzijds vertrouwen en tevredenheid tussen gemeenten en ondernemers. In het verlengde van het RLI-advies (2023), waarin wordt gepleit voor een op termijn meer verplichte vorm van ondernemersorganisaties, adviseren

we op basis van vrijwilligheid snel aan de slag te gaan met versterking van ondernemersorganisaties en met het ten behoeve van dat doel vrij maken van mensen en middelen op alle overheidsniveaus, samen met koepelorganisaties van werkgevers. Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen kan niet zonder een professionele ondernemersorganisatie.

#### Aanbeveling relatie met lokale overheden 2

Gemeenten en provincies kunnen organisatievorming stimuleren door een bepaalde organisatiegraad op bedrijventerreinen te koppelen aan subsidie- en investeringsprogramma's rond verduurzaming, circulariteit, klimaatadaptatie, bereikbaarheid en ruimte.

#### Aanbeveling relatie met lokale overheden 3

Bespreek in het periodiek overleg tussen het Ministerie van EZK, het IPO en de VNG hoe te komen tot een meer actieve en stimulerende houding, te werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen en te leren van *best practices* van gemeenten, regio's en provincies. De rol van de VNG bij de totstandkoming van BI-zones lijkt zich vooralsnog te beperken tot het beschikbaar stellen van een modelverordening. Een actievere rol is nodig en gewenst.

Om een succesvolle uitvoering van (beoogde) activiteitenplannen op een bedrijventerrein te stimuleren, kunnen gemeenten en provincies subsidies verstrekken voor het opstarten van een BI-zone. Hierbij kan de verstrekende partij als voorwaarde stellen dat sprake moet zijn van een gezamenlijke organisatie op het bedrijventerrein. De provincie Zuid-Holland stelt voor bepaalde (verduurzamings)subsidies zelfs als voorwaarde dat een BI-zone aanwezig moet zijn. Wellicht dat dit een verklaring vormt voor het relatief hoge aantal BI-zones in deze provincie. Een andere voorwaarde die lokale overheden voor subsidieverstrekking kunnen stellen, is dat de subsidie pas wordt verkregen indien de ondernemers ook zelf financieel bijdragen. Deze zogenoemde cofinanciering heeft onder meer als nadeel dat veel ondernemers liever niet investeren in activiteiten waar zij pas over een lange periode profijt van zullen hebben, zoals bij de meeste duurzaamheidsinitiatieven het geval is. Gevolg hiervan is dat onvoldoende urgentie wordt gevoeld om gezamenlijk te investeren.

#### Aanbeveling relatie met lokale overheden 4

Het voorwaardelijk stellen van cofinanciering bij het verstrekken van planvormende subsidies kan averechts werken en leiden tot vertraging van de verduurzaming van bedrijventerreinen. Probeer als overheid op andere wijze het draagvlak voor verduurzaming te meten. Cofinanciering kan wel een goed idee zijn indien daadwerkelijk is besloten waarin zal worden geïnvesteerd.

### IV. *Verduurzaming van bedrijventerreinen met BI-zones*

In de wettelijke omschrijving van toegestane BIZ-activiteiten ontbreken activiteiten die zijn gericht op verduurzaming van de BI-zone. De meeste activiteiten gericht op verduurzaming van een BI-zone zullen kunnen worden geschaard onder de wettelijk toegestane activiteiten die zijn gericht op verbetering van de leefbaarheid van de BI-zone. Het ontbreken van een wettelijke omschrijving is derhalve niet onoverkomelijk om activiteiten gericht op verduurzaming van de BI-zone met opbrengsten van de BIZ-bijdrage te bekostigen. Wel vormt een aantal andere elementen uit de BIZ-regeling een belemmerende

factor. De wettelijke BIZ-regeling richt zich op de bekostiging van jaarlijks terugkerende activiteiten, gedurende maximaal 5 jaar. Investerings in verduurzaming van een bedrijventerrein betreffen vaak grote investeringen in fysieke voorzieningen gericht op energietransitie, klimaatadaptatie of circulariteit met een veel langere looptijd dan 5 jaar. Het vereist vaak een eenmalige investering die vervolgens in de tijd wordt afgeschreven. Dit is een ander bekostigingsmodel dan waar de BIZ-regeling op is gebaseerd. Bovendien komt een BI-zone niet tot stand als daarvoor onvoldoende draagvlak is onder de bijdrageplichtige ondernemers. De benodigde investeringen zullen al snel leiden tot dusdanig hoge bedragen aan verschuldigde BIZ-bijdrage dat hiervoor onmogelijk voldoende draagvlak kan worden opgehaald. Ook knelt hier de maximale duur van 5 jaar waardoor uitsmeren van de investering in tijd beperkt mogelijk is. Verder kan een BI-zone ook tussentijds worden ‘weggestemd’, wat sparen voor investeringen aan het einde van de BIZ-periode risicovol maakt.

De constatering dat de BIZ minder geschikt is voor grootschalige duurzaamheidsinvesteringen verklaart dat – binnen de onderzochte activiteitenplannen – slechts een klein deel van het budget beschikbaar wordt gesteld voor verduurzamingsinitiatieven, ondanks het feit dat in de meeste plannen duurzaamheid als thema wel wordt benoemd. Uit de enquêtes en interviews komt naar voren dat de meeste terreinen wel degelijk investeren in duurzaamheid. Het gaat hierbij om investeringen in diverse initiatieven en plannen binnen de thema’s klimaatmitigatie, klimaatadaptatie en circulariteit. Sommige bedrijventerreinen omschrijven de resultaten van hun verduurzaming als een succes, terwijl het bij andere bedrijventerreinen nog ‘werk in uitvoering’ is. We constateren dat verduurzaming op bedrijventerreinen zich momenteel vooral concentreert op investeringen die zijn gericht op energietransitie (schone lucht). Dat is op zichzelf niet zo verwonderlijk omdat investeringen op het terrein van grondstoffen en circulariteit of klimaatadaptatie (nog) niet op alle bedrijventerreinen relevant zijn en ook verdergaande samenwerking en vaak ook grotere investeringen vergt.

Hoewel het BIZ-instrument minder geschikt is voor bekostiging van verduurzaming, kan het wel een betekenisvolle rol spelen bij het op orde brengen van de basisorganisatie en basisvoorzieningen op een bedrijventerrein. Is de basis eenmaal op orde, dan kan de BIZ een springplank vormen voor het verwezenlijken van duurzaamheidsambities. Bovendien kunnen de BIZ-gelden dienen als ‘hefboomgelden’ voor het aantrekken van subsidies. Verder worden in de praktijk – in aanvulling op de BIZ – organisatieverbanden, rechtspersonen en financieringsconstructies opgericht in het kader van verduurzaming van bedrijventerreinen. Ook deze constatering bevestigt het beeld dat de BIZ een geschikt instrument is om gezamenlijke basisvoorzieningen op het bedrijventerrein op orde te hebben en te houden. Voor verduurzaming van het bedrijventerrein is echter meer nodig. In de praktijk zien we dat op bedrijventerreinen daarvoor afzonderlijke organisatievormen worden gestart. De BIZ staat dat niet in de weg en kan een aanvullende rol vervullen. Ook constateren we kansen voor de BIZ waar ook een andere organisatievorm is gestart ten behoeve van duurzaamheidsinvesteringen. Zo is er een bedrijventerrein dat een zonnepark heeft aangelegd. De inkomsten uit het zonnepark kunnen mede worden aangewend om activiteiten te bekostigen die door uit de opbrengsten van de BIZ-bijdrage worden bekostigd. De tarieven van de BIZ-bijdrage kunnen daardoor omlaag worden gebracht. Dit komt vervolgens het draagvlak voor (verlenging van) de BIZ ten goede.

#### **Aanbeveling Verduurzaming van bedrijventerreinen met BI-zones 1**

Gelet op het feit dat bij ondernemers en gemeenten onduidelijkheid bestaat over de vraag of bepaalde activiteiten gericht op verduurzaming al dan niet onder de wettelijke definities vallen, verdient het aanbeveling deze expliciet te benoemen in de Wet BIZ. Daarbij zal het niet alleen moeten

gaan om activiteiten gericht op reductie van uitstoot (energietransitie), maar ook om activiteiten die gericht zijn op klimaatadaptatie en circulariteit.

### Aanbeveling Verduurzaming van bedrijventerreinen met BI-zones 2

Grootschalige en fysieke investeringen in de verduurzaming van bedrijventerreinen vraagt om een robuust bekostigings- en organisatiemodel gericht op de lange termijn. Daarvoor is het BIZ-instrument ongeschikt.

## V. Alternatieven voor het BIZ-instrument

De meeste bedrijventerreinen met een BI-zone zijn tevreden over deze organisatievorm. Gevraagd naar een eventueel alternatief wordt een ondernemersfonds het meest genoemd. Onderscheid kan worden gemaakt tussen gemeentebrede ondernemersfondsen waarbij het fonds wordt 'gevuld' met de opbrengst van de onroerende-zaaksbelasting (OZB-fonds) die wordt geheven van alle niet-woningen in een gemeente inclusief bedrijven en ondernemersfondsen waarbij de gemeentelijke reclamebelasting wordt geheven in een specifiek gebied (doorgaans een centrum- of winkelgebied). Elk type ondernemersfonds heeft eigen specifieke voor- en nadelen en kenmerken, welke samengevat zijn in Tabel 2 in [hoofdstuk 3](#) van dit rapport.

### Ondernemersfondsen

Er zijn verschillende redenen om te kiezen voor een ondernemersfonds als alternatief voor een BI-zone. Voor gemeenten kan het een aantrekkelijk alternatief zijn omdat een draagvlakmeting niet vereist is en dat de gemeente zelf de regels en voorwaarden kan bepalen die zij wil stellen. Voor ondernemers is aantrekkelijk dat men niet is gebonden aan een bepaalde maximale looptijd van de belastingheffing of wettelijk beperkte bestedingsdoelen van de gelden. Groot nadeel van ondernemersfondsen is juist dat de regels per gemeente verschillen en duidelijke kaders ontbreken. Dat maakt ondernemersfondsen minder geschikt om rijks- of provinciaal beleid voor te formuleren. Dat is anders bij BI-zones: deze dienen aan de wettelijke kaders gesteld in de Wet BIZ te voldoen, ongeacht in welke gemeente een zone wordt ingevoerd.

Beide typen ondernemersfondsen kennen ook andere nadelen. Voor een OZB-fonds geldt dat dit fonds ongericht is: de tarieven van alle niet-woningen in de gemeente worden verhoogd, ongeacht of dit een ondernemerspand, een ziekenhuis of school betreft. Waar ondernemersgebieden wellicht gemakkelijk tot het formuleren van gezamenlijke doelen kunnen komen om de door hen in het fonds bijeengebrachte gelden aan te besteden, ligt dat bij sectoren als sport, zorg, educatie en cultuur vaak anders. Een nadeel van een gebiedsgericht fonds met reclamebelasting is dat deze heffing slechts kan worden geheven als er een openbare aankondiging is die zichtbaar is vanaf de openbare weg. Met het verwijderen van de openbare aankondiging, eindigt ook de mogelijkheid van belastingheffing. Verder is de inkleding van een dergelijk fonds niet zonder fiscaal-juridische risico's. Zo kan de opbrengst niet besteed worden aan activiteiten of voorzieningen waarvan het profijt bereik ruimer is dan het gebied waarbinnen de reclamebelasting wordt geheven.<sup>5</sup> Niettemin blijkt uit dit onderzoek dat er praktijkvoorbeelden zijn waar een ondernemersfonds naar tevredenheid werkt.

<sup>5</sup> Aldus de Hoge Raad in zijn arrest van 11 november 2021, [ECLI:NL:HR:2011:BR4564](#) over een reclamebelasting ten behoeve van een ondernemersfonds in de gemeente Doetinchem.

De BIZ-regeling is een wettelijk gewaarborgd instrument voor een specifiek doel: de totstandkoming van gezamenlijke activiteiten in ondernemersgebieden. De wetgever stelt een aantal strikte voorwaarden aan de totstandkoming van de BI-zone, waarbij een evenwicht is gezocht tussen borging van de belangen van de bijdrageplichtige ondernemers enerzijds en die van de gemeente en het algemeen belang anderzijds. In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat de positie van ondernemers ten opzichte van de gemeente in de Wet BIZ beter is geborgd dan binnen de ‘praktijkoplossingen’ van gemeentelijke ondernemersfondsen.

### *Combinatie ondernemersfondsen en BIZ*

Overigens is ook een combinatie van een ondernemersfonds en een BI-zone denkbaar. Dit geldt met name voor gemeenten waar een OZB-ondernemersfonds aanwezig is. Een dergelijk fonds is per definitie gemeentebreed. Wanneer in een dergelijke gemeente een of meer bedrijventerreinen gelegen zijn waar de organisatiegraad afwezig of laag is, dan zouden de gelden kunnen worden besteed voor het aantrekken van een parkmanager die dan de totstandkoming van een BI-zone kan onderzoeken en voorbereiden. Gemeenten met een OZB-ondernemersfonds zouden ook ten aanzien van het ter beschikking stellen van de gelden als voorwaarde kunnen stellen dat er een vorm van een beheersorganisatie aanwezig is en als die nog niet aanwezig is, dat de gelden daar in eerste instantie aan dienen te worden besteed. Niet nader onderzocht is of er in de praktijk samenhang is tussen een BI-zone en een ondernemersfonds in dezelfde gemeente. In 2023 kenden 102 gemeenten een ondernemersfonds (OZB-fonds en/of een reclamebelastingfonds). 33 van die gemeenten kenden zowel een ondernemersfonds als een BI-zone.<sup>6</sup>

### *Organisatie op bedrijventerreinen zonder BIZ*

Bij de ondervraagde bedrijventerreinen zonder BI-zone is de organisatie niet alleen geregeld via een ondernemersfonds, maar bijvoorbeeld ook via een stichting of vereniging. Binnen deze ondernemingsvormen worden verschillende verbindingen gemaakt, zoals een ondernemersfonds die een vereniging financiert of een stichting die functioneert als uitvoeringsorganisatie van de vereniging. De financieringsbronnen lopen uiteen van contributie van leden, tot een al dan niet vrijwillige bijdrage via een stichting, vereniging, VvE, ondernemersfonds of parkmanagementfonds.

## **Conclusie**

De enorme duurzame potentie van bedrijventerreinen wordt steeds meer onderkend. De overheid vraagt daarom steeds meer van bedrijventerreinen ook vanwege maatschappelijke opgaven op het gebied van verduurzaming, circulariteit en klimaatadaptatie, maar ook in de rijksprogramma's specifiek gericht op bedrijventerreinen. De Wet BIZ gaat uit van het initiatief van ondernemers in een gebied en van voldoende draagvlak voor bekostiging van een activiteitenplan. Het is een vorm van belastingheffing op verzoek, waarbij de toekomstige bijdrageplichtigen (de ondernemers) de laatste stem hebben bij de totstandkoming ervan. Voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen waarbij het initiatief en het grootste belang van het behalen ervan bij de overheid ligt, is de BIZ-regeling niet bedoeld en ook niet geschikt. Dit vraagt om andere type instrumenten waarbij de overheid meer verplichtend optreedt.

---

<sup>6</sup> Hoeben e.a. 2023, p. 67.

Wel kan de BIZ op een bedrijventerrein in positieve zin bijdragen aan het behalen van genoemde maatschappelijke doelstellingen. Zolang er geen wettelijke verplichting is tot organisatievorming en samenwerking, is de BIZ-regeling de enige specifieke wettelijke en landelijk geldende regeling die faciliteert dat de gemeente en ondernemers periodiek afspraken maken over de verbetering van de leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en economische ontwikkeling van een bedrijventerrein.

De totstandkoming van een BI-zone leidt tot:

- organisatievorming: er zal een BIZ-vereniging of BIZ-stichting moeten worden opgericht;
- een planmatige aanpak voor meerdere jaren, neergelegd in een activiteitenplan;
- tot het actief op zoek gaan onder de pandeigenaren en/of ondernemers naar draagvlak voor gewenste activiteiten en gezamenlijke investeringen.

Is een BI-zone eenmaal aanwezig, dan kan de BIZ een springplank vormen voor het verwezenlijken van duurzaamheidsambities, zo blijkt uit dit onderzoek. De organisatie is op orde, er is veelal een parkmanagementorganisatie of parkmanager betrokken die de planvorming en ambities op het gebied van verduurzaming kan begeleiden. Ook zijn er lopende afspraken met de gemeente over het gebied. De BIZ is dus voorwaardenscheppend en kan een aanjaagfunctie vervullen bij de verduurzaming van het bedrijventerrein. De maatschappelijke urgentie op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit biedt kansen op bedrijventerreinen doordat synergie mogelijk is wanneer ondernemersbelangen samenvallen met de overheidsbelangen. Daarvoor is nodig dat bedrijventerreinen zich organiseren en de basis op orde hebben. Een BI-zone kan daarvoor een platform bieden. Specifieke aandacht voor de BIZ-regeling met het oog op toekomstbestendige bedrijventerreinen is nodig. Dit onderzoeksrapport is een eerste stap bedrijventerreinen te verduurzamen via een meer professionele gebiedsorganisatie en zo te werken aan een beter vestigingsklimaat.



# 1. Inleiding

## 1.1 Opdracht

Het Ministerie van EZK werkt aan meer ruimte reserveren voor economische activiteiten en het beter benutten, organiseren en verduurzamen van bedrijventerreinen. In dat kader is aan het Erasmus Studiecentrum voor Lokale Belastingen (hierna: ESBL) door het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat opdracht verleend om een onderzoek uit te voeren naar het functioneren van het instrument van de bedrijveninvesteringszone op bedrijventerreinen. Het onderzoek is samen met dr. C.J. Pen van Fontys Hogeschool Economie en Communicatie uitgevoerd. Als sparringpartners en ondersteuning bij de data-collectie hebben opgetreden Stichting CLOK en Edwin Markus, ambassadeur bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland. Geautomatiseerde data-mining is uitgevoerd door Jeroen de Vos. Voor het volledige onderzoeksteam en bij dit onderzoek betrokken partijen verwijzen we naar 1.4 en [Bijlage 3](#).

Hierna volgt achtereenvolgens:

- de beleidsmatige inbedding van dit onderzoek (1.2);
- de onderzoeksvragen (1.3);
- de opzet van het onderzoek (1.4);
- een leeswijzer (1.5).

## 1.2 Beleidsmatige inbedding van het onderzoek

De rijksoverheid zet in om meer, beter en duurzamer gebruik te maken van bestaande en ook nieuwe bedrijventerreinen. In 2022 is het programma 'Werklocaties' ingezet.<sup>7</sup> Dit programma bestaat uit een aanpak langs vier lijnen:

1. Balans in vraag en aanbod van werklocaties;
2. Clusters van bedrijven: industrie, campussen en grootschalige (logistieke) bedrijfsvestigingen;
3. Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen;
4. Bedrijventerreinen als katalysator van verduurzaming.

In de Kamerbrief waarin de contouren worden geschetst voor dit programma schrijft de Minister:

*"Zorgdragen voor een betere benutting van bedrijventerreinen ligt in eerste instantie bij provincies, gemeenten, ondernemers. Ik onderzoek hoe de samenwerking tussen overheden en ondernemers op bedrijventerreinen versterkt kan worden. Een goede samenwerking is van wezenlijk belang voor het investeren in verduurzaming, vergroening, herontwikkeling en herstructurering".*

Het BIZ-instrument is een bestaand wettelijk instrument dat samenwerking tussen ondernemers onderling en tussen de in een BI-zone georganiseerde ondernemers en de gemeente ten aanzien van een specifieke werklocatie faciliteert.

---

<sup>7</sup> De contouren van dit programma zijn geschetst in een brief van de Minister van Economische Zaken en Klimaat aan de Tweede Kamer van 14 oktober 2022 (<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/10/14/kamerbrief-ruimte-voor-economie>).

Ook in het nationaal programma Ruimte voor Economie van oktober 2023 wordt een viertal doelstellingen geformuleerd vooral gericht op bedrijventerreinen.<sup>8</sup> Er wordt een viertal actielijnen gepresenteerd ter realisatie van die doelstellingen:

- het opbouwen en in stand houden van een betrouwbare en uniforme kennisbasis met als doel vraag en aanbod van ruimte voor economie weer in balans te krijgen;
- het zorgen voor voldoende ruimte voor clusters van nationaal belang;
- het realiseren van toekomstbestendige bedrijventerreinen;
- het sturen op een goede woon-werk balans in stedelijk gebied.

Doel is bedrijfsactiviteiten ruimtelijk te faciliteren die cruciaal zijn voor de transities en de weerbaarheid van de economie. Dit gebeurt in samenwerking met andere relevante ruimtelijke programma's, zoals het programma 'Mooi Nederland'<sup>9</sup> en het nationaal milieuprogramma, waarin de ruimtelijke kwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving centraal staat.

Voorliggend onderzoek draagt bij aan de kennisbasis van de organisatie van en collectieve investeringen op bedrijventerreinen. Ook draagt het bij aan het inzicht hoe toekomstbestendige bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd. Voor zowel de rijksprogramma's als de verduurzamingsopgave op bedrijventerreinen is van belang dat in kaart wordt gebracht welke mogelijkheden er zijn voor ondernemers om zich te organiseren en om gezamenlijk te investeren in duurzame energie- en circulaire oplossingen en het vergroenen van de bedrijfslocatie. Daarbij ligt de nadruk op collectieve instrumenten, omdat samenwerken met andere ondernemers op hetzelfde bedrijventerrein veel voordeel kan opleveren.

Verder biedt dit onderzoek inzichten die relevant kunnen zijn voor bestaande programma's en initiatieven die gericht zijn op verduurzaming van bedrijventerreinen zoals het IVN Groeifonds voor Werklandschappen van de Toekomst<sup>10</sup> en het Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen (PVB).<sup>11</sup>

### 1.3 Onderzoeksvragen

Middels dit onderzoek wordt meer duidelijkheid en inzicht gegeven over de vraag of het instrument BIZ kan worden aangewend en geschikt is om verduurzamende maatregelen te bekostigen op zowel terreinen van energiebesparing, bevorderen van circulariteit en klimaatadaptatie. Meer en meer wordt duidelijk dat de duurzame potentie van bedrijventerreinen wordt onderbenut.<sup>12</sup> Een andere vraag is of de BIZ een effectief instrument kan zijn om bedrijventerreinen toekomstbestendig te ma-

---

<sup>8</sup> Zie: *Programma Ruimte voor Economie*, Ministerie van Economische Zaken en Klimaat 2023  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/10/13/ezk-programma-ruimte-voor-economie>.

<sup>9</sup> Zie: *Programma Mooi Nederland*, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2023  
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/07/01/programma-mooi-nederland> en het nationaal milieuprogramma: <https://www.platformparticipatie.nl/nationaalmilieuprogramma/default.aspx>.

<sup>10</sup> Zie: <https://www.ivn.nl/aanbod/groene-bedrijventerreinen/nieuws/aanvraag-groeifonds-werklandschappen-van-de-toekomst/>. Dit betreft een subsidieprogramma van het Ministerie van BZK waarbij een brede coalitie van overheden, koepelorganisaties van bedrijven en bedrijventerreinen, onderwijsorganisaties, hoveniers/groenvoorzieners/ingenieursbureaus/bouwers, kennis- en netwerkpartners en NGO's een aanvraag kunnen doen voor een subsidie om te komen van grijze naar groenblauwe werklandschappen.

<sup>11</sup> Zie: <https://pvbnederland.nl/>. PVB Nederland is een programma dat mede mogelijk gemaakt wordt door het Ministerie van BZK waarbij relevante kennis en ervaring rond verduurzaming van bedrijventerreinen wordt verzameld en actief gedeeld, waar inspirerende voorbeelden worden gepresenteerd en van waaruit diverse activiteiten worden georganiseerd gericht op kennisdeling over verduurzaming van bedrijventerreinen.

<sup>12</sup> Vgl. Rli-advies *Samen werken* 2023.

ken door onder andere verduurzaming aan te jagen en, indien dit het geval is, welke eventuele wijzigingen in de spelregels van de Wet op de bedrijveninvesteringszones (hierna: Wet BIZ) nodig zijn om deze effectiviteit te ontsluiten en te vergroten.

In dit onderzoek ligt de focus op de werking van het BIZ-instrument. De werking van andere instrumenten valt buiten de scope van dit onderzoek. Wel wordt (niet uitputtend) beschreven welke andere organisatievormen voor komen op bedrijventerreinen met en zonder BI-zone.

Dit onderzoek levert kwalitatieve en kwantitatieve data ten aanzien van de huidige uitrol van de BIZ op bedrijventerreinen. Ook ontstaat helderheid over de organisatiegraad op bedrijventerreinen en de effectiviteit van de huidige spelregels van de BIZ in dat kader. De nadruk van het onderzoek ligt op bestaande bedrijventerreinen met een BI-zone. Wel is ook een enquête uitgezet op bedrijventerreinen zonder een BI-zone bij wijze van controlegroep (zie ook hierna 1.4)

Tevens is een advies opgenomen over de concrete te verrichten handelingen ter verbetering van de spelregels van de BIZ. Verbetering betreft vooral een breder en ondernemersvriendelijker gebruik van de BIZ, en een vergroting van het aandeel van BIZ-middelen voor verduurzamende maatregelen en daaraan gekoppelde kosten en baten in BIZ-plannen.

De onderzoeksvragen die ten grondslag lagen aan dit onderzoek zijn opgenomen in [Bijlage 4](#). Zij zijn als volgt geclusterd:

- I. Vragen over investeringen en organisatiegraad op [bedrijventerreinen in het algemeen](#)
- II. Vragen over de [werking van de BIZ](#) in het algemeen en op bedrijventerreinen in het bijzonder
- III. Vragen over de werking van de [BIZ in relatie tot verduurzaming](#) van bedrijventerreinen

## 1.4 Opzet van het onderzoek

### *Bij dit onderzoek betrokken partijen*

De wetenschappelijke analyses van de data zijn uitgevoerd door het ESBL en Fontys. De data-mining van activiteitenplannen van bestaande BIZ-en op bedrijventerreinen is uitgevoerd door data-onderzoeker Jeroen de Vos (zie [Bijlage 3](#)). Verder is bij de data-collectie en ophalen van kwalitatieve empirische data ondersteuning verleend door de Stichting CLOK en Edwin Markus (ambassadeur bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland).

### *Klankbordgroep*

Ten behoeve van dit onderzoek is een brede klankbordgroep samengesteld, waarin alle publieke en private geledingen zijn vertegenwoordigd. Zie voor de samenstelling daarvan [Bijlage 2](#).

### *Onderzoeksonderdelen*

In de eerste fase van dit onderzoek is geïnventariseerd op welke bedrijventerreinen een BI-zone aanwezig is. Dit overzicht ontbrak. Zie voor de verantwoording daarvan 4.1.

Om de kwalitatieve onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden, is gebruik gemaakt van data-analyses van 56 activiteitenplannen van BI-zones op bedrijventerreinen, van data verkregen uit enquêtes, uit interviews en rondetafelgesprekken en sessies op bedrijventerreinenevents.

- [Data-analyse Activiteitenplannen](#)  
Ten behoeve van de oprichting van een BI-zone wordt een meerjarig (maximaal 5 jaar) activiteitenplan opgesteld met een kostenbegroting. Binnen dit onderzoek zijn de activiteitenplannen van 56 BI-zones op bedrijventerreinen verzameld via deskresearch. Op basis van de activiteitenplannen is middels tekstanalyse nagegaan welke activiteiten vanuit de BIZ-bijdrage worden bekostigd, wat de financiële omvang ervan is en welk deel van de activiteiten gericht is op energietransitie, circulaire economie of klimaatadaptatie (zie 5.4 en [Bijlage 7](#)).
- [Enquêtes](#)  
Er is een tweetal enquêtes ontwikkeld en digitaal verspreid onder zowel bedrijventerreinen met en onder bedrijventerreinen zonder BI-zones (zie 5.3 en [Bijlage 5](#)).
- [Interviews en overige onderzoeksactiviteiten](#)  
Aan de hand van de resultaten uit de enquêtes van bedrijventerreinen met en zonder BI-zones is een aantal bedrijventerreinen geselecteerd waar door middel van diepte-interviews meer kwalitatieve informatie is verzameld. Daarbij ligt de focus op bedrijventerreinen (met en zonder BI-zones) waar uit de activiteitenplannen en/of enquêteresultaten blijkt dat wordt geïnvesteerd in verduurzaming (zie 5.5 en [Bijlage 6](#)). Aanvullend zijn empirische data verzameld door de organisatie van een workshop tijdens een door Stichting CLOK georganiseerde ‘Dag van de BIZ’, die plaatsvond op 12 september 2023.

## 1.5 Leeswijzer

Dit rapport is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- Eerst is in [Hoofdstuk 2](#) een beschrijving opgenomen van de Wet op de bedrijveninvesteringszones (hierna: Wet BIZ) in relatie tot bedrijventerreinen.
- Naast het BIZ-instrument, komen in de praktijk ook andere vormen van zogenoemde ondernemersfondsen voor. Deze zijn beschreven in [Hoofdstuk 3](#). Daarin worden deze alternatieve vormen ook vergeleken met het BIZ-instrument.<sup>13</sup>
- De kwantitatieve inventarisatie van bedrijveninvesteringszones (BI-zones) op bedrijventerreinen in Nederland is opgenomen in [Hoofdstuk 4](#).
- [Hoofdstuk 5](#) bevat de resultaten van de afzonderlijke onderzoeksdelen: de enquêtes, de analyse van de activiteitenplannen en de interviews.
- In [Hoofdstuk 6](#) is de analyse van de resultaten opgenomen.
- [Hoofdstuk 7](#) bevat de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek.

---

<sup>13</sup> De analyses in onderdelen (2 en 3) zijn deels ontleend aan: ESBL-rapport *Ruimte voor ambitie 2023*. Dit onderzoeksrapport is geschreven in opdracht van de gemeente Amsterdam en is gebaseerd op een in 2022 door 118 BIZ-organisaties ingevulde enquête. Naast Amsterdam waren ook de gemeenten Rotterdam en Den Haag, CLOK en Markus werklocatieregisseurs in een ten behoeve van dit onderzoek samengestelde klankbordgroep vertegenwoordigd. Die onderzoeksresultaten zijn vooral representatief voor BI-zones in centrum- en winkelgebieden. Slechts 15 van de 118 BI-zones die hebben deelgenomen aan dat onderzoek betrof een bedrijventerrein.

## 2. De Wet BIZ en bedrijventerreinen

### 2.1 Inleiding

Zowel ondernemers als gemeenten hebben belang bij investeringen in de bedrijfsomgeving. Voor ondernemers is de kwaliteit en veiligheid van de bedrijfsomgeving een belangrijke factor voor de aantrekkelijkheid van het gebied voor klanten. Voor de lokale overheid is een veilige en leefbare openbare ruimte van belang om bedrijven (werkgelegenheid) en bezoekers aan te trekken. Een leefbare bedrijfsomgeving heeft invloed op de leefbaarheid van het omliggende gebied; inwoners en gebruikers van het gebied willen een veilige en leefbare omgeving om in te werken, te wonen en te winkelen. Het collectieve belang van de ondernemers valt op deze punten samen met het algemene belang van een kwalitatief hoogwaardige bedrijfsomgeving. Gezamenlijke investeringen liggen voor de hand omdat dit synergievoordelen oplevert en het effect van de investeringen groter wordt. Tegelijkertijd zijn er uiteenlopende belangen, bedrijfstakken en verschillende grootte en type ondernemingen die aan het op vrijwillige basis gezamenlijk investeren in de gedeelde bedrijfsomgeving in de weg staan. De aanwezigheid van *free riders* vormde de directe aanleiding voor het introduceren van de Wet BIZ. Wanneer er onder een bepaalde meerderheid van ondernemers draagvlak is voor gezamenlijke investeringen, dan komt een BI-zone tot stand. Gevolg daarvan is dat gedurende 5 jaar een activiteitenplan wordt uitgevoerd waaraan ook tegenstanders middels een heffing, de BIZ-bijdrage, bijdragen.

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens beschreven de totstandkoming en uitvoering van een BI-zone (2.2), de wetsgeschiedenis van de Wet BIZ (2.3) en de wettelijk toegestane activiteiten in relatie tot bedrijventerreinen (2.4).

### 2.2 De totstandkoming en uitvoering van een BI-zone

In de Wet op de bedrijveninvesteringszones uit 2015 is vastgelegd onder welke voorwaarden een BI-zone tot stand kan komen.<sup>14</sup> In de praktijk is een aantal wettelijke voorwaarden verder ingevuld. De belangrijkste kenmerken van de totstandkoming van een BI-zone en de uitvoering ervan kunnen als volgt worden opgesomd:

- In het ontwerp van de BIZ-regeling staat het **draagvlak onder bijdrageplichtige ondernemers** centraal voor door de initiatiefnemers van de BIZ voorgenomen activiteiten. Een BI-zone kan pas worden ingevoerd en ook de BIZ-bijdrage kan pas worden geheven, als daarvoor voldoende steun is onder de toekomstig belastingplichtigen. De wettelijk vereiste draagvlakmeting die door de gemeente wordt uitgevoerd, geldt als voorwaarde voor inwerkingtreding van de belastingverordening (art. 4 lid 1). Nadat de gemeenteraad de verordening heeft vastgesteld, treedt de verordening pas in werking na gebleken voldoende draagvlak voor invoering ervan. Hierbij geldt dat minimaal de helft van de belastingplichtigen zich moet hebben uitgesproken en dat twee derde daarvan zich vóór inwerkingtreding heeft uitgesproken (art. 5). Is de hoogte van de BIZ-bijdrage afhankelijk van de WOZ-waarde van de onroerende zaak, dan gelden aanvullende draagvlakeisen. De meerderheid van de voorstemmers moet dan ook meer dan de helft van de WOZ-waarde van de totale WOZ-waarde in de BI-zone vertegenwoordigen.

---

<sup>14</sup> Deze beschrijving is afkomstig uit ESBL-rapport *Ruimte voor ambitie 2023*, p. 12 e.v.

- De BI-zone kan voor een periode van **maximaal vijf jaar** worden ingesteld (art. 3 lid 1). Na die periode moet opnieuw een draagvlakmeting worden georganiseerd. Hiermee komt opnieuw tot uitdrukking dat het draagvlak onder bijdrageplichtigen centraal staat in de regeling. Gedurende de looptijd van een BIZ kan de samenstelling van de bijdrageplichtige ondernemers en ook het draagvlak voor de activiteiten veranderen. Door de BIZ-periode te maximeren op vijf jaar wordt voorkomen dat een BI-zone blijft bestaan, zonder dat daar nog voldoende draagvlak voor is. In feite moet na afloop van een BIZ-periode de gehele invoeringsprocedure opnieuw worden doorlopen.
- Het initiatief voor de instelling van een BI-zone komt van een groep ondernemers. Wanneer de gemeente bereid blijkt een BI-zone te faciliteren, wordt door de initiatiefnemers een **activiteitenplan** opgesteld, waarvan zij inschatten dat daarvoor voldoende steun onder de toekomstig bijdrageplichtigen te vinden is. De begrote kosten van de voorgenomen activiteiten vormen de basis voor de berekening van het tarief of de tarieven van de BIZ-bijdrage.
- In de praktijk wordt door gemeenten vaak een niet-wettelijk verplichte **informele draagvlakmeting** geëist onder toekomstig bijdrageplichtigen. Met deze meting wordt beoogd de initiatiefnemers te dwingen om reeds in een vroeg stadium de wenselijkheid van bepaalde activiteiten te bespreken met de eigenaren en/of ondernemers in een gebied. Hiermee wordt voorkomen dat het initiatief voor instelling van een BI-zone door een niet-representatief deel van de ondernemers wordt genomen. Ook dient de uitslag van deze informele meting om te bepalen of totstandkoming van de BIZ kansrijk is. Op basis van de uitslag bepaalt de gemeente of zij bereid is de totstandkoming van de BI-zone te faciliteren. Dit voorkomt dat pas aan het einde van de rit, nadat alle inspanningen aan gemeentezijde reeds zijn gedaan, blijkt dat er helemaal geen draagvlak is voor een BI-zone.
- De **activiteiten** die kunnen worden bekostigd met de opbrengst van de BIZ-bijdrage moeten voldoen aan de wettelijke omschrijving ervan. De activiteiten moeten plaatsvinden in de openbare ruimte van de BI-zone of op internet en moeten zijn gericht op het bevorderen van leefbaarheid of de veiligheid in de BI-zone of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de BI-zone (art. 1 lid 2). De gemeente toetst of een activiteitenplan voldoet aan de wettelijke omschrijving ervan.
- Na toetsing van het activiteitenplan, wordt de **belastingverordening BIZ-bijdrage** opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Omdat de BIZ-bijdrage aansluit bij de systematiek van heffing van de onroerendezaakbelastingen, moet een verordening BIZ-bijdrage voorafgaand aan het jaar van invoering zijn vastgesteld door de gemeenteraad. De belastingplicht ontstaat immers aan het begin van het kalenderjaar (art. 1 lid 3). Zou gedurende het jaar een belastingverordening BIZ-bijdrage worden ingevoerd, dan komt dit in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel omdat dan sprake is van verboden terugwerkende kracht. Het is overigens wel toegestaan – nadat de verordening door de gemeenteraad in het voorafgaande jaar is vastgesteld – dat de draagvlakmeting in de loop van het jaar waarin de BIZ-verordening in werking treedt pas wordt uitgevoerd. Zolang de verordening maar is vastgesteld door de gemeenteraad vóór 1 januari van het jaar, waarin de verordening in werking zal treden.

- Voorafgaand of gelijktijdig met de uitnodiging om te stemmen voor of tegen de komst van een BI-zone (draagvlakmeting) **informeert het college van B&W de toekomstige belastingplichtigen** over de strekking van de belastingverordening (art. 4 lid 3).
- Het college van B&W voert een **schriftelijke draagvlakmeting** uit onder toekomstig bijdrageplichtigen om te bepalen of sprake is van voldoende steun voor inwerkingtreding van de verordening (art. 4 lid 1 en 2). Ook dient zij de strekking van de schriftelijke stemmen te waarborgen (art. 4 lid 4). De meeste gemeenten voeren de draagvlakmeting uit overeenkomstig bepaalde regels die door het college zijn vastgesteld in een **draagvlak-reglement** om de zorgvuldigheid van de stemming te waarborgen en om discussies achteraf over de uitslag te voorkomen.
- De **draagvlakeisen** zijn wettelijk vastgelegd en zijn afhankelijk van de keuze voor een voor iedere bijdrageplichtige vast bedrag, dan wel een tarief afhankelijk van de WOZ-waarde. Ook gelden afzonderlijke draagvlakeisen voor een gecombineerde BIZ van eigenaren en gebruikers (art. 5).<sup>15</sup>
- De **uitslag van de draagvlakmeting** wordt doorgaans in een besluit van het college van B&W vastgelegd en vervolgens (elektronisch) gepubliceerd.
- Voordat belastingaanslagen kunnen worden verstuurd, moet ook een **subsidieovereenkomst** worden gesloten met een stichting of vereniging die aan bepaalde wettelijke eisen voldoet (art. 7). Hierin wordt de procedure vastgelegd voor aanvraag van de jaarlijkse subsidie, voor het indienen van een jaarplan en voor het afleggen van rekening en verantwoording over de uitgevoerde activiteiten. In de Wet BIZ is voorgeschreven dat deze subsidieovereenkomst ook een bepaling moet bevatten die tot uitvoering van de voorgenomen activiteiten verplicht (art. 7 lid 3). Op basis hiervan kan de uitvoering van de toegezegde activiteiten door de gemeente privaatrechtelijk worden afgedwongen. In de praktijk wordt ook wel van een **uitvoeringsovereenkomst** gesproken in plaats van een subsidieovereenkomst. Deze eis volgt uit het bestemmingsheffingskarakter van de BIZ-bijdrage (art. 1 lid 2). Hierdoor wordt gewaarborgd dat de via belastingheffing bijeengebrachte gelden ook worden besteed aan de bekostiging van de activiteiten waarvoor ze zijn geheven.
- In de uitvoeringsovereenkomst worden tevens schriftelijke afspraken gemaakt over het minimale niveau van gemeentelijke dienstverlening in de BI-zone gedurende de BIZ-periode (art. 7 lid 5). Dit wordt in de praktijk ook wel een **service level agreement** genoemd.
- Bij ontevredenheid onder ten minste 20 procent van de bijdrageplichtigen, kan gedurende de looptijd van de BI-zone een draagvlakmeting tot intrekking van de BIZ-verordening worden aangevraagd bij de gemeente (art. 6). Uit deze mogelijkheid voor **tussentijds wegstemmen** blijkt opnieuw het belang van het draagvlak onder bijdrageplichtigen voor deze regeling.
- De vereniging of stichting stelt jaarlijks een activiteitenplan met bijbehorende begroting vast voor de uitvoering van de activiteiten. De jaarlijkse begroting en de jaarlijkse **rekening en verantwoording** over de uitgaven van het voorafgaande jaar vormen de basis voor de aanvraag voor de jaarlijkse subsidie (art. 8).

---

<sup>15</sup> Zie voor een beslisschema van de draagvlakeisen: <https://vng.nl/files/vng/20140715-draagvlakeisen-biz.pdf>.



- Na afloop van de termijn waarvoor de BI-zone werd ingesteld (maximaal 5 jaar) moeten opnieuw de hiervoor beschreven stappen in de procedure voor oprichting van een BI-zone worden doorlopen. Er geldt derhalve geen specifieke procedure voor verlenging van een bestaande BI-zone.

### 2.3 Wetsgeschiedenis en ontwikkeling van het BIZ-instrument

#### Ontstaan van een wettelijke regeling voor bedrijveninvesteringszones in Nederland

De Wet op de bedrijveninvesteringszones bestaat sinds 2015.<sup>16</sup> Deze permanente wet is voorafgegaan door een Experimentenwet op de BI-zones, die op 1 mei 2009 in werking trad.<sup>17</sup>

De Wet BIZ is de Nederlandse invulling van de in het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten voorkomend figuur van de 'business improvement districts' (BIDs).<sup>18</sup> Aanvankelijk wilde men in Nederland ook experimenten met dit instrument starten, maar is daar later vanaf gezien.<sup>19</sup> Later wordt alsnog een Nederlandse regeling aangekondigd in de vorm van een Bedrijfsgerichte Gebiedsverbetering (GBV), welke naamgeving later wordt gewijzigd in Bedrijven Investeringszones (BIZ).<sup>20</sup>

Als aanleiding voor de introductie van de Experimentenwet BIZ worden in de memorie van toelichting genoemd:<sup>21</sup>

- behoefte van veel bedrijvenlocaties aan hogere kwaliteit van de bedrijfsomgeving dan de gemeente biedt;
- verbeteren van de samenwerking tussen ondernemers onderling vooral in binnensteden en op verouderde bedrijventerreinen;
- onvoldoende organisatievermogen onder ondernemers om de financiering van een plan rond te krijgen, mede vanwege *free riders*;
- verbeteren van de mogelijkheden van gemeenten om afspraken te maken met ondernemers als deze slecht georganiseerd zijn.

Vooraf op oudere bedrijventerreinen en in bestaande centrum- en winkelgebieden met versnipperd eigendom ontbrak een instrument voor structurele financiering en een evenwichtige verdeling van de lasten. Een wettelijk verplichte bijdrage zou hiervoor uitkomst kunnen bieden. Op veel nieuwe bedrijventerreinen en planmatige winkelcentra (met één eigenaar) is minder behoefte aan een dergelijk instrument omdat daar een verplichte financiële bijdrage privaatrechtelijk kan worden afgedwongen. Daar worden aanvullende investeringen in de bedrijfsomgeving georganiseerd door middel van parkmanagement of centrummanagement waarbij ondernemers verplicht lid zijn van deze organisatie en is de verplichte bijdrage in de huur versleuteld en/of sprake is van een kettingbeding.<sup>22</sup>

---

<sup>16</sup> Stb. 2014, 506.

<sup>17</sup> Stb. 2009, 165.

<sup>18</sup> Vgl. Schep 2012, p. 306 e.v.

<sup>19</sup> Zie de brief van de Staatssecretaris van Economische Zaken aan de Tweede Kamer van 25 september 2006, *Kamerstukken II 2006-07*, 30800 XIII, nr. 6, p. 3.

<sup>20</sup> Brief van de Staatssecretaris van Economische Zaken aan de Tweede Kamer van 9 februari 2007, *Kamerstukken II 2006/07*, 30800 XIII, nr. 43.

<sup>21</sup> *Kamerstukken II 2007/08*, 31430, nr. 6, p. 3 en 7.

<sup>22</sup> *Kamerstukken II 2007/08*, 31430, nr. 6, p. 7.



### Resultaten evaluatie Experimentenwet BI-Zones

De Experimentenwet is na afloop van de experimentenperiode geëvalueerd.<sup>23</sup> Naar aanleiding van deze evaluatie is besloten tot invoering van een permanente Wet BIZ en zijn een aantal aanpassingen gedaan in de wettelijke regeling.

De conclusies van de evaluatie van de Experimentenwet die bij kunnen dragen aan het inzicht in het functioneren van de huidige BIZ-regeling worden hieronder opgesomd.<sup>24</sup>

De conclusies uit de evaluatie van de Experimentenwet BIZ:

- Vanaf de start van de experimentenperiode zijn in totaal 112 BI-zones tot stand gekomen in 80 gemeenten. In een andere 123 gevallen werd wel een initiatief gestart, maar is het niet tot instelling van een BI-zone gekomen. De BI-zones die tot stand zijn gekomen, bevonden zich in grofweg twee derde van de gevallen in winkelgebieden en in eenderde op bedrijventerreinen.
- De belangrijkste overweging voor ondernemers om tot een BI-zone te komen, is de financiering van activiteiten die het collectieve belang van ondernemers in een bepaald gebied dienen, zonder dat sprake is van free riders. Ook de behoefte om meer ondernemers actief te betrekken bij de bedrijfsomgeving en om verbetering van de kwaliteit van de bedrijfsomgeving collectief te financieren, worden als reden genoemd. In een aantal gebieden bleek het verenigen van ondernemers de belangrijkste motivatie.
- Concreet wordt de als subsidie verstrekte BIZ-bijdrage in winkelgebieden besteed aan gezamenlijke kerst- en sfeerverlichting, bloembakken en gebiedspromotie (website, flyers, evenementen, enz.). Op bedrijventerreinen gaat het vaak om bevordering van de veiligheid door middel van cameratoezicht en beveiliging, maar ook om zaken als bewegwijzering. Ook komt het in beide soorten gebieden voor dat een deel van het geld wordt besteed aan een centrummanager of parkmanager. Verder worden in het evaluatierapport als voorbeelden nog genoemd het gezamenlijk inkopen van energie, afvalverwerking of de aanleg van glasvezel, herstel van schade, graffitiwijdering en extra schoonmaakactiviteiten.
- Naast dat met de BIZ-bijdrage activiteiten worden bekostigd, wordt in de evaluatie een aantal positieve neveneffecten geconstateerd die optreden bij de totstandkoming van een BI-zone, namelijk:
  - o de professionalisering van samenwerking tussen ondernemers (de structuur van meerjarenplan, jaarplan en verantwoording dwingt om vooruit te kijken);
  - o de toename van het onderlinge vertrouwen tussen initiatiefnemende ondernemers en de gemeente;
  - o de grote betrokkenheid van ondernemers bij de activiteiten in de BI-zone.
- Met name ondernemers op bedrijventerreinen zijn positief over de bijdrage van de BIZ aan de toegenomen veiligheid van het gebied.
- Als belangrijke nadelen van de BIZ-regeling wordt onder meer door respondenten genoemd:
  - o de complexiteit van het totstandkomingstraject;
  - o de uitvoering van de draagvlaktoets en de zwaarte ervan;
  - o de beperking aan de bestemmingsmogelijkheden van de middelen.
- Een (fors) deel van de gemeenten ervaart het proces van de opzet van een eerste BI-zone als complex en zeer arbeidsintensief. Een aantal gemeenten heeft aangegeven dat de omvang van

---

<sup>23</sup> Berndsens e.a. 2012.

<sup>24</sup> Vgl. Schep 2013 en W.G. van den Ban 2015.

het uitgekeerde bedrag niet in verhouding staat tot de benodigde (arbeids)capaciteit en kosten die het heffen en uitkeren van de BIZ-bijdrage met zich meebrengt.

- Het jaarlijkse bedrag per gebied ligt veelal tussen de € 50.000 en € 100.000. Afhankelijk van de omvang van de gemeente en het aantal BI-zones binnen de gemeente, legt alleen al de uitvoeringsfase (dus nadat een BI-zone is ingevoerd) beslag op circa 0,5 - 1,5 fte per jaar. Tegenover de kosten staan opbrengsten. De onderzoekers komen in hun evaluatierapport tot een schatting per gebied die varieert tussen ca. € 10.000 en € 350.000. De totale opbrengst van de 112 onderzochte gebieden over vijf jaar wordt becijferd op ca. € 33 mln.
- De kosten voor ondernemers belopen procentueel zo'n 13% ten opzichte van de opbrengsten.
- De kosten voor het opzetten van een eerste BI-zone bedragen voor een gemeente gemiddeld zo'n € 100.000. De onderzoekers constateren dat de administratieve lasten voor ondernemers en de uitvoeringskosten voor gemeenten van veel grotere omvang zijn dan aanvankelijk gedacht.
- In de evaluatie wordt geconstateerd dat desondanks het merendeel van de onderzochte gemeenten en ondernemers de baten vinden opwegen tegen de kosten. Ook wordt geconstateerd dat de kosten vooral in de eerste oprichting van een BI-zone zitten en in de organisatie en uitvoering van de draagvlakmeting.
- Niet alle categorieën bijdrageplichtigen zijn even positief over de BIZ-regeling. Met name enkele grote, landelijk opererende grootwinkelbedrijven zien de BIZ-bijdrage als een vorm van lastenverzwaring, zonder dat daar evidente toegevoegde waarde voor geleverd wordt. Bij deze bedrijven hebben de filiaalhouders geen bevoegdheden als het gaat om het instemmen met de instelling van een BI-zone. Veel van de zaken die vanuit de BIZ gefinancierd worden, worden door het grootwinkelbedrijf niet als relevant geacht (promotie wordt bijvoorbeeld vaak via een landelijke campagne verzorgd). Wel kunnen activiteiten gericht op 'schoon, heel, veilig' relevant zijn voor grootwinkelbedrijven. Verder geven deze bedrijven aan dat de transparantie over de begroting en de besteding van de middelen te wensen over laat. Ook wordt een grote diversiteit ervaren in onder meer stemprocedures, te ondernemen activiteiten en de communicatie daarover.
- De onderzoekers komen tot de conclusie dat een permanente wettelijke verankering van de BIZ nodig is, omdat de argumenten op basis waarvan is gekomen tot experimentele wetgeving nog steeds relevant en valide zijn. De urgentie is zelfs toegenomen als gevolg van de huidige economische situatie en afnemende consumentenbestedingen. Ook binnen de alternatieven voor de BIZ heeft dit instrument toegevoegde waarde, aldus de onderzoekers.

Mede op basis van deze evaluatie is besloten tot invoering van een permanente Wet BIZ. Daarbij is het toepassingsbereik van de regeling vergroot doordat naast gebruikers van onroerende zaken (niet-woningen) in een BI-zone ook eigenaren voortaan bijdrageplichtig kunnen worden. Er kan sindsdien worden gekozen voor de volgende varianten BI-zones:

- van gebruikers van onroerende zaken (niet-woningen);
- van eigenaren van onroerende zaken (niet-woningen);
- van zowel eigenaren als gebruikers van onroerende zaken (niet-woningen).

Ter illustratie: uit een in 2019 uitgevoerd onderzoek bleek dat in dat jaar van de in totaal 302 BI-zones er 245 gebruikers-BI-zones, 33 eigenaren-BI-zones en 24 gecombineerde BI-zones in Nederland waren.<sup>25</sup> Een andere belangrijke vergroting van het toepassingsbereik van de Wet BIZ, die mede naar aanleiding van de evaluatie is doorgevoerd, is de uitbreiding van de wettelijk omschreven activiteiten die met een BIZ bekostigd kunnen worden. Zie ook hierna 2.4.

Alle wijzigingen van de wettelijke regeling bij de overgang van de Experimentenwet BIZ naar de huidige Wet BIZ zijn in tabel 1 weergegeven.

**Tabel 1. Wetswijzigingen bij overgang van Experimentenwet naar permanente Wet BIZ**

Verschillen tussen Experimentenwet BIZ en permanente Wet BIZ	
Experimentenwet BIZ	Huidige Wet BIZ
Heffing van BIZ-bijdrage alleen van gebruikers van onroerende zaken (niet-woningen) in de BI-zone (art. 1 lid 3 Exp. Wet BIZ)	Heffing van BIZ-bijdrage naar keuze mogelijk van gebruikers en/of eigenaren van onroerende zaken (niet-woningen) in de BI-zone. (art. 1 lid 3 Wet BIZ). Door deze aanpassing ook aanpassing van de volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanpassing van draagvlakeisen vanwege deze toevoeging (art. 5 lid 3 Wet BIZ).</li> <li>- Uiteenlopende heffingsmaatstaf (naar WOZ-waarde of vast bedrag per onroerende zaak) tussen eigenaren en gebruikers mogelijk (art. 2 Wet BIZ)</li> <li>- Ook afwijkend tarief van eigenaren tov gebruikers mogelijk (art. 2 lid 5 Wet BIZ).</li> </ul>
Activiteiten zijn beperkt tot die activiteiten die zijn gericht op het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit of een ander mede publiek belang in de openbare ruimte van de BI-zone (art. 1 lid 2 Exp. Wet BIZ)	Activiteiten in de openbare ruimte en op het internet, die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid of de veiligheid in de bedrijveninvesteringszone of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de bedrijveninvesteringszone. (art. 1 lid 2 Wet BIZ)
	Introductie Service Level Agreement over minimale niveau van gemeentelijke dienstverlening in BIZ-periode (art. 7 lid 5 Wet BIZ)

In het wetsvoorstel voor de permanente wet werd ook nog voorgesteld om het percentage te verhogen van 20% naar 30% van het deel van de bijdrageplichtigen dat minimaal nodig is om een tussentijdse draagvlakmeting aan te vragen (art. 6 lid 2 Wet BIZ). Dit voorstel heeft het echter niet gehaald door een amendement.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Risselada e.a. 2019.

<sup>26</sup> Amendement van het lid Verhoeven, *Kamerstukken II 2013/14, 33917, nr. 7.*

## 2.4 Wettelijk toegestane activiteiten in relatie tot bedrijventerreinen

### Activiteiten versus voorzieningen

De activiteiten die met de opbrengst van de BIZ-bijdrage mogen worden bekostigd zijn wettelijk gedefinieerd.<sup>27</sup> Het betreft activiteiten die in de openbare ruimte van de BI-zone of op het internet kunnen plaatsvinden en die:

*“zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid of de veiligheid in de BI-zone of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de BI-zone.”*

Met de BIZ-bijdrage kunnen ‘activiteiten’ worden bekostigd. In de terminologie van de lokale belastingwetgeving wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten enerzijds en voorzieningen anderzijds. Zie daarvoor de wettelijke regeling van de gemeentelijke baatbelasting. Dit is evenals de BIZ-bijdrage een bestemmingsheffing die als bekostigingsinstrument dient voor de bekostiging van (fysieke) voorzieningen.<sup>28</sup> De kosten van de aanleg van bijvoorbeeld een parkeergarage kunnen worden omgeslagen over daarbij gebate onroerende zaken. Gelet op de vaak hoge bedragen, voorziet die wettelijke regeling in de mogelijkheid van het omzetten van de aanslag in maximaal 30 jaarlijkse aanslagen. Gelet op dit wettelijke onderscheid tussen activiteiten en voorzieningen lijkt de wetgever in de Wet BIZ met het begrip ‘activiteiten’ het oog te hebben gehad op jaarlijks terugkomende activiteiten in de openbare ruimte van de BI-zone (en op het internet). Dit lijkt in een groot deel van de gevallen ook de praktijk waarbij jaarlijks een subsidieaanvraag moet worden ingediend bij de gemeente, vergezeld met een jaarplan van de voor dat jaar voorgenomen activiteiten.

Het tot stand brengen van fysieke voorzieningen in de BI-zone wordt niet expliciet uitgesloten, maar gelet op de vaak grote financiële investering, zal dan een vorm van sparen nodig zijn in de BIZ-periode. Het sparen voor grotere uitgaven later in de 5-jaarsperiode van een BIZ is mogelijk. Echter daarbij vormt de wettelijke mogelijkheid tot het tussentijds wegstemmen van een BI-zone bij ontevredenheid van tenminste 20% van de bijdrageplichtigen een groot risico (zogenoemde art. 6-procedure).<sup>29</sup> In het vervolg van dit onderzoek zullen de actuele activiteitenplannen van de BI-zones worden geanalyseerd en zal blijken welke investeringen op bedrijventerreinen met behulp van het BIZ-instrument worden bekostigd.

De scope van de mogelijk met de BIZ te bekostigen activiteiten wordt eveneens beperkt door de maximalisering van de termijn van een BI-zone tot maximaal 5 jaar. Het sluiten van meerjarige contracten voor bijvoorbeeld beveiliging of onderhoud, wordt daardoor bemoeilijkt.

### Afweging of activiteiten onder wettelijke definitie vallen is aan gemeenteraad

Uit de wetsgeschiedenis valt af te leiden dat de wetgever bij de overgang van de Experimentenwet BIZ naar de huidige Wet BIZ de beslissing over de vraag of bepaalde activiteiten al dan niet binnen de wettelijke omschrijving vallen en derhalve al dan niet met de BIZ-bijdrage bekostigd kunnen worden, aan de gemeenteraad heeft willen laten. De wetgever:

---

<sup>27</sup> Art. 1 lid 2 Wet BIZ.

<sup>28</sup> Art. 222 Gemeentewet.

<sup>29</sup> Art. 6 Wet BIZ.

---

*“Omdat de begrippen een zekere mate van abstractie kennen zal de invulling hiervan bij gelegenheid van de behandeling van de verordening een zorgvuldige afweging vergen door de gemeenteraad. Vanwege de democratische legitimatie is de gemeenteraad ook bij uitstek het forum waarbinnen deze brede algemene afweging kan en moet worden gemaakt. De gemeenteraad heeft daarbij vanwege zijn positie en vanwege de ruimte die de wettelijke begrippen laten een ruime, maar niet onbeperkte vrijheid. Het initiatief van de ondernemers kan niet klakkeloos overgenomen worden omdat de raad dient te waken tegen instelling van een zone die leidt tot willekeurige of onredelijke belastingheffing. De gemeenteraad zal in dat licht elementen als de tariefstelling, de verdeling van de lasten, de wijze waarop de grens van de zone is getrokken en het soort activiteiten zorgvuldig en in het licht van het algemeen belang moeten bezien. Activiteiten die uitsluitend een bepaald individueel belang, of uitsluitend het commerciële belang van bepaalde ondernemers dienen kunnen niet worden aangemerkt als het per definitie bredere publieke belang dat de BIZ-bijdrage beoogt te faciliteren. De heffing en de daarbij horende dwang en betrokkenheid van de gemeente worden gerechtvaardigd doordat het bredere publieke belang er ook bij gebaat is.”<sup>30</sup>*

---

De wettelijke begrenzing van de activiteiten die met de opbrengst van de BIZ-bijdrage kunnen worden bekostigd, vormt ons inziens dan ook niet de belangrijkste belemmering voor het type activiteiten dat met de opbrengst van de BIZ-bijdrage kan worden bekostigd. Veeleer vloeien beperkingen voort uit andere onderdelen van het BIZ-instrument zoals:

- er moet voldoende draagvlak voor de voorgenomen activiteiten zijn;
- de looptijd van een BI-zone is maximaal 5 jaar;
- bij ontevredenheid over het functioneren van de BI-zone bestaat een risico dat de BI-zone tussentijds moet worden opgeheven wanneer een tussentijdse draagvlakmeting tot opheffing wordt aangevraagd door ontevreden ondernemers.

#### Bekostiging van activiteiten gericht op verduurzaming van de BI-zone

In de wettelijke omschrijving van de met het BIZ-instrument te bekostigen activiteiten ontbreken investeringen gericht op verduurzaming. Afgevraagd kan worden of het noodzakelijk is de wettelijke omschrijving van de BIZ-activiteiten hiervoor aan te passen. Uit het eerdergenoemde ESBL-onderzoek naar het functioneren van BI-zones bleek dat een aantal gemeenten nu ook al toestaat dat bepaalde activiteiten gericht op duurzaamheid onderdeel uitmaken van de activiteitenplannen van BI-zones in oprichting omdat zij bijdragen aan de ‘leefbaarheid’ van de BI-zone.<sup>31</sup>

Zo is bijvoorbeeld met behulp van de BIZ-bijdrage in de BIZ ‘The Olympic (Amsterdam)’ een grondstof-fenhub opgezet waar met elektrische wagens dagelijks afval en grondstoffen worden ingezameld en waarbij wordt gestreefd het restafval terug te brengen naar 10%.<sup>32</sup>

Aangezien verduurzaming een nogal breed begrip is, kwam het ESBL in genoemd onderzoek tot de conclusie dat toevoeging van duurzaamheid aan de wettelijke omschrijving niet zinvol is. Het voegt

---

<sup>30</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33917, nr. 3, p. 5 en 6.

<sup>31</sup> ESBL-rapport *Ruimte voor ambitie* 2023, p. 23.

<sup>32</sup> Zie: <https://www.nieuwamsterdamsklimaat.nl/initiatieven/oscar-circulair-vermindert-bedrijfsafval-rondom-olympisch-stadion>.

niet meer aan duidelijkheid toe dan het huidige begrip 'leefbaarheid'. Wel dient te worden opgemerkt dat investeringen in verduurzaming mogelijk een groter uitstralingsbereik hebben dan de BI-zone zelf en daarmee soms alsnog buiten de met de BIZ-bijdrage toegestane te bekostigen activiteiten kunnen vallen.

Het ESBL kwam tot de conclusie dat andere wettelijke vereisten zoals de maximale termijn van een BI-zone en de mogelijkheid van tussentijdse draagvlakmeting een grotere belemmering voor bekostiging van duurzaamheidsinvesteringen zouden kunnen opleveren.

### 3. De Wet BIZ in relatie tot andere typen ondernemersfondsen

Naast de wettelijk gefaciliteerde BI-zones, komen in de praktijk ook andere varianten voor waarbij een gemeentelijke belasting wordt ingevoerd of de tarieven van een bestaande heffing worden verhoogd. Dit betekent dat de opbrengst in de vorm van subsidie wordt uitgekeerd aan belastingplichtigen, doorgaans ondernemers. Deze constructie wordt in de praktijk een ondernemersfonds genoemd. Zowel een fonds voor de hele gemeente als een variant, waarbij de belasting slechts in een beperkt gebied wordt geheven, doorgaans een winkelgebied, komt voor. De gemeentebrede variant wordt in de praktijk ook wel aangeduid als het 'Leidse model', aangezien de gemeente Leiden hier als eerste (in 2005) mee begon.<sup>33</sup> In deze variant worden de tarieven van de onroerende-zaakbelastingen (OZB) van eigenaren en/of gebruikers van niet-woningen verhoogd. De gemeente is zowel geografisch als sectoraal ingedeeld. Per geografisch gebied en per sector worden zogenoemde 'trekkingsrechten' toebedeeld: het bedrag dat binnen dat gebied of binnen de desbetreffende sector beschikbaar is aan (meer)opbrengst OZB. De gebieden en sectoren kunnen vervolgens bij een opgerichte stichting plannen indienen ter besteding van de gelden voor gezamenlijke doelen.

Naast de gemeentebrede variant, een OZB-fonds, is er ook een gebiedsgerichte variant van een ondernemersfonds: een fonds met reclamebelasting. De wettelijke regeling van de OZB verhindert dat de tarieven ervan kunnen worden gedifferentieerd naar bepaalde gebieden binnen de gemeente. Deze beperking kent de reclamebelasting niet. Deze belasting kan in beginsel ook enkel in een bepaald gedeelte van de gemeente worden geheven. Hiervoor gelden wel specifieke fiscaal-juridische voorwaarden.<sup>34</sup> Belangrijkste voorwaarde is dat sprake moet zijn van openbare aankondigingen (reclame) die zichtbaar is vanaf de openbare weg. Gelet op deze beperking, komt een gebiedsgericht ondernemersfonds met reclamebelasting vooral voor in centrumgebieden van gemeenten en zelden op bedrijventerreinen.

Elk type ondernemersfonds heeft zijn eigen kenmerken en daarmee voor- en nadelen.<sup>35</sup> Afhankelijk van de lokale situatie en het draagvlak onder de ondernemers en het gemeentebestuur wordt gekozen voor een van de varianten. In zijn algemeenheid kan wel worden gezegd dat de positie van ondernemers ten opzichte van de gemeente in de Wet BIZ beter is geborgd dan binnen de 'praktijkoplossingen' van ondernemersfondsen. Ook geldt dat de regels voor elke BI-zone vanwege de wet hetzelfde zijn. Dat is anders bij de andere fondsen. Bovendien is men bij de heffing van OZB en reclamebelasting ten behoeve van ondernemersfondsen gebonden aan de specifieke fiscaal-juridische vereisten die voor deze heffingen gelden. Dat leidt soms tot fiscaal-juridische risico's. Diverse gemeentelijke verordeningen van zowel OZB-fondsen als reclamebelastingfondsen zijn de afgelopen jaren door de belastingrechter onverbindend geacht. Dit heeft er vooral mee te maken dat de wettelijke regelingen van deze belastingen niet voorzien in de inzet ervan ten behoeve van ondernemersfondsen. Daardoor wordt door gemeenten de juridische grenzen opgezocht van de mogelijkheden die zij met deze heffingen hebben. Voor OZB-fondsen geldt bijvoorbeeld dat de belastingrechter heeft geoordeeld dat niet achteraf aan een bepaalde categorie belastingplichtigen de tariefverhoging mag worden gerestitueerd.<sup>36</sup>

---

<sup>33</sup> Zie voor het Leidse ondernemersfonds: [www.ondernemersfonds.nl](http://www.ondernemersfonds.nl).

<sup>34</sup> Zie HR 11 november 2011, nr. 10/04446, [ECLI:NL:HR:2011:BR4564](https://eclii.nl/HR:2011:BR4564).

<sup>35</sup> Vgl. Schep 2011.

<sup>36</sup> Hof Den Haag 12 mei 2020, [ECLI:NL:GHDHA:2020:927](https://eclii.nl/GHDHA:2020:927) (Teylingen) en Hof den Haag 14 juli 2020, [ECLI:NL:GHDHA:2020:1288](https://eclii.nl/GHDHA:2020:1288) (Bodegraven-Reeuwijk).

Voor reclamebelastingfondsen geldt dat het beperken van deze belasting tot slechts het centrumgebied van de gemeente aan bepaalde regels is gebonden. De activiteiten die binnen dat centrumgebied met de opbrengst van de reclamebelasting worden bekostigd mogen bijvoorbeeld niet ook ten goede komen van andere ondernemers. Het kunnen profiteren van de activiteiten is namelijk de reden dat door de belastingrechter is toegestaan dat de heffing van reclamebelasting zich mag beperken tot slechts het centrum van de gemeente.<sup>37</sup>

Over de opgelegde aanslagen BIZ-bijdrage worden in beperkte mate procedures gevoerd. Sinds de introductie van de Experimentenwet BI-zones zijn er rond de 35 procedures gepubliceerd op Rechtspraak.nl.<sup>38</sup> In verreweg de meeste gevallen bleef daarbij de aanslag BIZ-bijdrage in stand. Zijn de wettelijke regels goed nageleefd, dan zijn de fiscaal-juridische risico's van dit instrument gering.

De BIZ-regeling is een wettelijk gewaarborgd instrument voor een specifiek doel: de totstandkoming van gezamenlijke activiteiten in ondernemersgebieden. De wetgever stelt een aantal strikte voorwaarden aan de totstandkoming van de BI-zone, waarbij een evenwicht is gezocht tussen borging van de belangen van de bijdrageplichtige ondernemers enerzijds en die van de gemeente en het algemeen belang anderzijds. Bij de oprichting en de beëindiging van ondernemersfondsen met reclamebelasting en zeker ook met OZB is de gemeente meer de leidende partij. Een gemeente kan in beginsel eenzijdig besluiten tot het instellen, dan wel opheffen van dergelijke ondernemersfondsen. Ook is de aan- of afwezigheid van draagvlak onder ondernemers geen vereiste voor instelling ervan. Bij gebiedsgerichte ondernemersfondsen met reclamebelasting wordt doorgaans wel een meting georganiseerd, maar de inrichting van de procedure en de hoogte van het vereiste draagvlak staat vrij en verschilt dan ook per gemeente.

Tabel 2 vat de verschillen en overeenkomsten tussen de typen ondernemersfondsen enerzijds en de BIZ-bijdrage anderzijds samen.

---

<sup>37</sup> Zie bijvoorbeeld: Rb. Noord-Nederland 4 oktober 2021, [ECLI:NL:RBNNE:2021:4378](#) (Harlingen).

<sup>38</sup> Procedures waarin hoger beroep en cassatie tegen in zijn gesteld, zijn slechts één maal in de telling meegenomen. Worden deze erbij opgeteld is het totaal aantal gepubliceerde procedures 49 (stand op 21 februari 2023).



**Tabel 2. Overzichtstabel typen ondernemersfondsen met gemeentelijke heffingen**

	<b>OZB-fonds</b>	<b>Reclamebelastingfonds</b>	<b>BIZ-bijdrage</b>
<b>Gebied</b>	Gemeentebreed	Specifiek gebied (vooral in centrumgebieden)	Specifiek gebied, kan ook straat zijn
<b>Belastingsoort</b>	OZB van niet-woningen (eigenaren en/of gebruikers)	Reclamebelasting	BIZ-bijdrage
<b>Verdelingsmaatstaf</b>	WOZ-waarde	WOZ-waarde, vast bedrag, grootte aankondiging	Vast bedrag, WOZ-waarde
<b>Eisen aan opbrengstbesteding</b>	Geen voorwaarden, zowel fysieke voorzieningen als activiteiten	Geen voorwaarden, wel gebiedsgebonden. Zowel fysieke voorzieningen als activiteiten	In wet omschreven activiteiten gericht op schoon, heel en veilig en economische ontwikkeling BI-Zone
<b>Initiatiefnemer</b>	Gemeente. Gelet op het feit dat niet alleen ondernemers, maar alle niet-woningen gaan bijdragen, is breed politiek draagvlak vereist	Gemeente/ondernemers. De wens tot instelling komt meestal van ondernemers. Echter, de gemeenteraad gaat exclusief over het al dan niet invoeren of afschaffen van de reclamebelasting.	Ondernemers. Slechts bij voldoende draagvlak onder belastingplichtigen, kan een belastingverordening in werking treden.
<b>Draagvlak vereist</b>	Nee	Nee	Ja
<b>Systematiek</b>	Eerst geld, dan plannen	Eerst geld, dan plannen	Eerst plannen, dan geld
<b>Differentiatie naar type ondernemer mogelijk?</b>	Nee	Nee	Ja, zelfs een BIZ voor een specifieke branche is mogelijk (bijv. horeca).
<b>Risico van over- of onderbesteding</b>	Ja	Ja, zij het dat door gebiedsbeperking hoogte belastingtarief beter kan worden afgestemd op behoefte	Nee. Hoogte tarief wordt bepaald door begrote kosten van meerjarig activiteitenplan
<b>Sparen voor grotere uitgaven</b>	Ja	Ja	Ja, maar risico tussentijds opheffen BIZ
<b>Gebaseerd op specifieke wettelijke regeling</b>	Nee. De reguliere bepalingen van de OZB in de Gemeentewet zijn van toepassing (art. 220 e.v. Gemeentewet)	Nee. De reguliere bepaling van de reclamebelasting in de Gemeentewet is van toepassing (art. 227 Gemeentewet)	Ja: de Wet op de bedrijveninvesteringszones
<b>Begrenzing door belastingrechter</b>	Ja (restitutieregeling)	Ja (slechts bestedingsdoelen in gebied)	Nee
<b>Opbrengstpotentie</b>	Groot	Groot, iets minder ten opzichte van OZB-fonds vanwege risico weghalen aankondigingen	Afhankelijk van draagvlak in gebied. In praktijk gaat het in meeste gevallen om kleinere bedragen
<b>Beperkt in tijd</b>	In theorie niet, in praktijk wel afspraken over evaluatie na bepaalde tijd	In theorie niet, in praktijk wel afspraken over evaluatie na bepaalde tijd	Maximaal 5 jaar, dan opnieuw draagvlakmeting
<b>Free riders</b>	Nee	Ja (bij afwezigheid of verwijderen van openbare aankondiging)	Nee

## 4. Inventarisatie van BI-zones op bedrijventerreinen

### Inleiding

Onderdeel van dit onderzoek is een inventarisatie van het aantal BI-zones op bedrijventerreinen. De resultaten daarvan zijn beschreven in 4.2. In **Bijlage 1** is een volledige lijst opgenomen van de in deze fase van het onderzoek geïnterviewde BI-zones op bedrijventerreinen, gesorteerd op gemeentenaam. Daaraan gaat vooraf een verantwoording van de opzet, aanpak en keuzes van de inventarisatie (hierna 4.1).

### 4.1 Verantwoording van opzet, aanpak en keuzes van de inventarisatie

#### Inleiding

Bij aanvang van het onderzoek ontbrak een volledig en openbaar beschikbaar landelijk overzicht van BI-zones in Nederland. Inmiddels is in november 2023 een online dashboard verschenen van het Centre for Market Insights van de Hogeschool van Amsterdam.<sup>39</sup> Daaruit kan het totaal aantal BI-zones en ondernemersfondsen in Nederland worden ontleend, maar ontbreekt de specifieke focus op bedrijventerreinen. Het bleek derhalve noodzakelijk om via deskresearch de voor dit onderzoek noodzakelijke data zelf te verzamelen.

Uitgangspunt vormde daarbij een door het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO) ten behoeve van dit onderzoek verstrekt databestand. Het databestand ligt ten grondslag aan de grafische kaart die onderdeel is van de *Atlas van de lokale lasten 2023*.<sup>40</sup> In de COELO-Atlas wordt een overzicht gegeven van gemeenten die een of meer BI-zones en/of een of meer ondernemersfondsen kennen. De gegevens zijn door COELO verzameld door middel van jaarlijkse enquêtes onder alle gemeenten. Hoeveel BI-zones een gemeente heeft en of dit een centrum/winkelgebied betreft of een bedrijventerrein, is uit de verstrekte dataset niet af te leiden. Wel biedt de dataset een goed uitgangspunt voor de inventarisatie. Uitgaande van dit COELO-overzicht van gemeenten met een of meer BI-zones, is door middel van deskresearch per gemeente geïnterviewd hoeveel BI-zones in totaal aanwezig zijn. Daarbij is geïnterviewd of een verordening BIZ-bijdrage is gepubliceerd. In een paar gevallen bleek dat ondanks publicatie van een BIZ-verordening, alsnog geen BI-zone tot stand was gekomen omdat de draagvlakmeting niet was gehaald.

In de eerste fase van het onderzoek was het vooral van belang om een compleet beeld te krijgen van het aantal BI-zones op bedrijventerreinen in Nederland. Ook was van belang om gegevens van contactpersonen per BI-zone te verzamelen zodat in de volgende fase van het onderzoek enquêtes konden worden uitgezet en interviews konden worden gepland.

In de fase van datacollectie zijn de volgende data via deskresearch verzameld:

- CBS-code van de gemeente;
- gemeentenaam;
- provincienaam;
- aantal BI-zones;

---

<sup>39</sup> Zie: <https://public.tableau.com/app/profile/cmihva/viz/BIZen-Ondernemersfondsen-Nederland/BIZen-Ondernemersfondsen-Nederland>.

<sup>40</sup> Hoeben e.a. 2023, p. 67 en 68.

- aanwezigheid van een of meer ondernemersfondsen (COELO);
- aantal BI-zones op een bedrijventerrein;
- naam van de BI-zone;
- website van de BI-zone;
- naam en e-mail van de parkmanager/contactpersoon BIZ;
- online vindplaatsen van de Verordening BIZ-bijdrage, het Activiteitenplan en de subsidie-overeenkomst van de betreffende BI-zone.

#### Koppeling met Integraal Bedrijventerrein Informatie Systeem (IBIS)

Vervolgens zijn de hiervoor genoemde data gecombineerd met een aantal openbare gegevens van bedrijventerreinen die beschikbaar zijn in het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS).<sup>41</sup> Het IBIS is een databestand van het Interprovinciaal Overleg (IPO) waarin 3800 werklocaties zijn opgenomen.<sup>42</sup> De door ons geïnventariseerde data van BI-zones zijn vergeleken en aangevuld met data uit de IBIS database. We hebben uit IBIS de door ons geïnventariseerde data van BI-zones aangevuld met:

- het Ruimtelijk Identificatie Nummer (RIN) en de naam van het bedrijventerrein;
- de plan naam (naam/namen van het terrein);
- de bruto oppervlakte (in ha);<sup>43</sup>
- het start jaar;<sup>44</sup>
- het type werklocatie;<sup>45</sup>
- of de werklocatie is verouderd;
- of er parkmanagement aanwezig is.

## **4.2 Resultaten van de inventarisatie**

---

<sup>41</sup> Uitgangspunt is geweest het bestand IBIS\_NL\_2021\_20220712c.xlsx, wat is te downloaden van <https://provincies.pleio.nl/>.

<sup>42</sup> In IBIS wordt de volgende definitie van een werklocatie gehanteerd: een terrein dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder deze definitie vallen tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd en geschikt zijn voor kantoren. Uitgezonderd zijn terreinen voor grondstoffen-, olie-, water- en gaswinning, voor agrarische doeleinden zonder verwerkende industrie en logistiek en voor afvalstort.

<sup>43</sup> De totale oppervlakte van de werklocatie met bedrijfsbestemming. Totaal oppervlak werklocatie (in ha) binnen brutocontour, inclusief binnen de brutocontour aanwezige andere functies.

<sup>44</sup> Jaar waarop de eerste kavel op de werklocatie is verkocht of in erfpacht uitgegeven is.

<sup>45</sup> Er wordt een drietal typen werklocatie onderscheiden: A. Zeehaventerrein; B. Bedrijventerrein (een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte) en C. Economische zone (werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Op deze terreinen kan ook enige handel, nijverheid en industrie aanwezig zijn, maar deze hebben samen een duidelijk minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte). Binnen economische zones worden de volgende (combinaties van) functies onderscheiden: C1. Retail, meubelboulevards; C2. Onderwijslocatie; C3. Zorglocatie; C4. Platform gebonden bedrijvigheid (luchtvaartplatform); C5. Agribusiness complexen (combinatie van kassen en verwerkende industrie en logistiek).

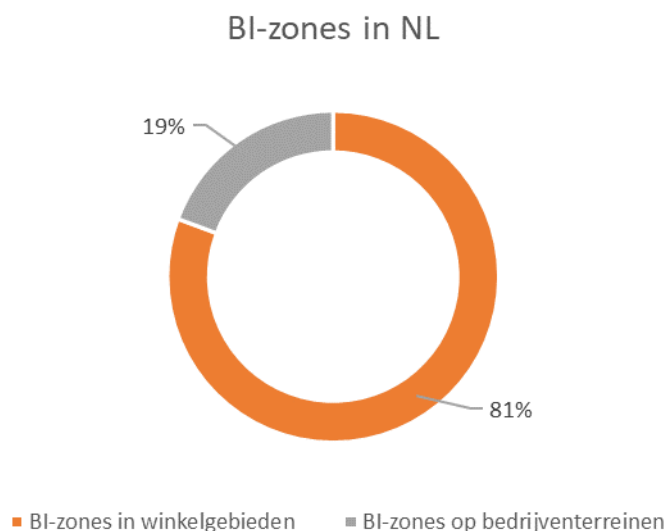
### *Aantal BI-zones op bedrijventerreinen en verhouding ten opzichte van winkelgebieden*

In totaal hebben we 75 BI-zones op bedrijventerreinen geïnventariseerd (stand november 2023). Het totaal aantal BI-zones (winkel-/centrumgebieden en bedrijventerreinen) in Nederland in november 2023 is 388.<sup>46</sup> Dat betekent dat er momenteel 313 BI-zones in winkel- en centrumgebieden zijn.

Vanaf de aanvang van de Experimentenwet BI-zones bleven bedrijventerreinen al achter ten opzichte van winkel- en centrumgebieden wat betreft aantallen tot stand gekomen BI-zones. Het hiervoor in 2.3 beschreven evaluatierapport van de experimentenperiode vermeldt een verhouding van 1/3 BI-zones op bedrijventerreinen ten opzichte van 2/3 BI-zones in winkelgebieden. In 2019 was de verhouding een kwart ten opzichte van driekwart (52 BI-zones op bedrijventerreinen en 149 in winkelgebieden).<sup>47</sup> Op dit moment bevindt iets meer dan een vijfde van de BI-zones in Nederland zich op bedrijventerreinen en ongeveer 4/5 in winkel- en centrumgebieden. Deze verhouding is nog schever gelet op het feit dat er 3800 bedrijventerreinen zijn geregistreerd tegenover beduidend minder aantal winkel- en centrumgebieden. Het BIZ-instrument lijkt veel minder te leven bij ondernemers op bedrijventerreinen, dan ondernemers in de centra.

Dat geeft het volgende beeld:

**Figuur 1. Verhouding BI-zones in centrum/winkelgebieden versus op bedrijventerreinen**



In 6.3 wordt geanalyseerd wat de belangrijkste redenen zijn voor het achterblijven van het aantal BI-zones op bedrijventerreinen ten opzichte van winkelgebieden

### *Meerdere bedrijventerreinen binnen eenzelfde BI-zone*

Van de in totaal 75 geïnventariseerde BI-zones omvatten er 22 meerdere in IBIS opgenomen bedrijventerreinen. In totaal omvatten de 75 BI-zones 130 afzonderlijk in IBIS opgenomen bedrijventerreinen.

<sup>46</sup> Daarbij baseren we ons op het in november 2023 op basis van onderzoek online gepubliceerde dashboard van het Centre for Market Insights van de Hogeschool van Amsterdam: <https://public.tableau.com/app/profile/cmihva/viz/BIZen-Ondernemersfondsen-Nederland/BIZen-Ondernemersfondsen-Nederland>.

<sup>47</sup> Zie: <https://www.cmihva.nl/data-visualisaties/5-jaar-biz-in-nederland/>.

nen. Zie [Bijlage 1](#) voor een volledig overzicht van zowel de BI-zones en de terreinen die daar onderdeel van uitmaken. In totaal zijn in IBIS 3800 bedrijventerreinen opgenomen. Dat resulteert erin dat slechts 3,4% van de in IBIS opgenomen bedrijventerreinen onderdeel uitmaken van een BI-zone.

Daarbij zij opgemerkt dat het vreemd genoeg soms moeilijk te achterhalen is welke bedrijventerreinen wel en welke niet binnen de BI-zone vallen. Daarvoor bood soms de website van de BI-zone uitkomst, soms het door de BIZ opgestelde activiteitenplan en soms moest worden teruggevallen op Google Maps. We kunnen dan ook niet uitsluiten dat er enige onvolkomenheden zitten in de terreinen die aan BI-zones zijn toegerekend.

Wanneer diverse afzonderlijke bedrijventerreinen (IBIS) binnen een gemeente onderdeel uitmaken van een BI-zone, zijn deze vaak ook op verschillende locaties gelegen. Er is echter wel maar één gezamenlijke BIZ-verordening vastgesteld. Dat betekent ook dat dezelfde tarieven gelden op al deze bedrijventerreinen. In een enkel geval maken zowel bedrijventerreinen als kantorenparken deel uit van dezelfde BI-zone.<sup>48</sup> Ook een centrumgebied gecombineerd met een of meer bedrijventerreinen in een gezamenlijke BI-zone komt voor.<sup>49</sup>

### Type bedrijventerreinen

Er wordt binnen IBIS een drietal typen werklocaties onderscheiden:

- A. Zeehaventerrein
- B. Bedrijventerrein
- C. Economische zone

Een bedrijventerrein (type B) wordt gedefinieerd als:

*“een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte).”*

Zoals eerder vermeldt, bestaan de 75 geïnventariseerde BI-zones uit 130 werklocaties die in IBIS afzonderlijk zijn opgenomen. Daarvan zijn 114 terreinen getypeerd als ‘B’ (bedrijventerrein). Een drietal terreinen heeft type ‘A’.<sup>50</sup> Verder wordt een vijftal terreinen getypeerd als C1 (Retail en/of meubelboulevards). Van een 11-tal terreinen is niet bekend wat de typering is (X).

### Grootte van de BI-zones

De grootte van de BI-zones hebben we afgeleid uit de bruto oppervlakte die is opgenomen in de IBIS database. De bruto oppervlakte is in IBIS gedefinieerd als de totale oppervlakte in hectare van de werklocatie met bedrijfsbestemming. Wanneer meerdere bedrijventerreinen (IBIS) binnen één BI-zone vallen, hebben we daarbij de bruto oppervlakte en type werklocatie gecombineerd. Daarbij zij opgemerkt dat de afbakening van een BI-zone niet in alle gevallen overeenkomt met de geografische afbakening van een bedrijventerrein. Een BI-zone wordt ingevoerd, daar waar voldoende draagvlak is

---

<sup>48</sup> Dit is bijvoorbeeld het geval bij Bedrijventerreinen Breda-Oost (3b-o) waar kantorenpark De Bijster onderdeel van uitmaakt.

<sup>49</sup> Dit is het geval bij de BIZ Roden (gemeente Noordenveld).

<sup>50</sup> Dit betreft kleinere zeehaventerreinen. Gemeenten als Rotterdam en Amsterdam hebben een eigen professionele gebiedsorganisatie via eigen havenbedrijven.

voor een bepaald activiteitenplan. Het komt in de praktijk sporadisch voor dat een deel van een bedrijventerrein wel en een ander deel geen onderdeel is van de BI-zone.<sup>51</sup> In de meeste gevallen omvat de afbakening van de BI-zone een of meer volledige bedrijventerreinen.

De grootste BI-zone is de BI-zone Venlo. Deze omvat een 20-tal bedrijventerreinen. De totale bruto oppervlakte is 1284 ha. De kleinste BI-zone is Het Oude Dorp in Amstelveen (1,1 ha). De gemiddelde bruto oppervlakte van de geïnventariseerde BI-zones is 83 ha. Zonder BI-Zone Venlo is de gemiddelde oppervlakte 66 ha. De gemiddelde oppervlakte van alle in IBIS opgenomen terreinen is 28 ha.

De tabel hieronder geeft een overzicht van het aantal BI-zones naar groottecategorie. In [Bijlage 1](#) is de oppervlakte van elke BI-zone afzonderlijk opgenomen.

**Tabel 3. Bruto-oppervlakte van BI-zones op bedrijventerreinen**

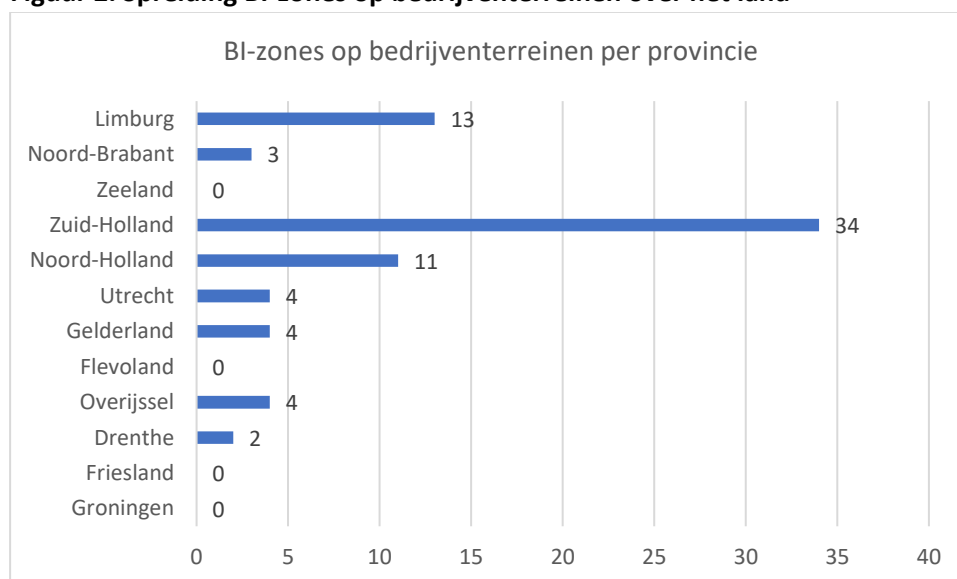
<i>Categorie bruto oppervlakte BI-zones</i>	<b>Aantal BI-zones</b>
<i>≥ 350 ha</i>	1 (Venlo)
<i>≥ 200 ha - &lt; 350 ha</i>	5
<i>≥ 100 ha - &lt; 200 ha</i>	11
<i>≥ 50 ha - &lt; 100 ha</i>	16
<i>≥ 25 ha - &lt; 50 ha</i>	14
<i>0 ha - &lt; 25 ha</i>	28

### *Spreiding over het land*

Uit onze inventarisatie blijkt dat van de 342 Nederlandse gemeenten er in totaal 132 een of meerdere BI-zones kennen (38,5%). De 75 geïnventariseerde BI-zones op bedrijventerreinen bevinden zich in 51 verschillende gemeenten. De spreiding van de BI-zones op bedrijventerreinen over de verschillende provincies is beschreven in figuur 2. Een mogelijke verklaring voor de dominantie van BI-zones in de provincies Noord- en Zuid-Holland en Limburg is de actieve rol van de betreffende provincies om middelen beschikbaar te stellen voor het aanjagen van betere samenwerking en organisatie van ondernemers en terreinen.

<sup>51</sup> Dit is bijvoorbeeld het geval op de BI-zones 'Bedrijventerreinen Roden', in de gemeente Noordenveld, de 'BIZ Westvlietweg' in Den Haag en 'Cruquius' in Haarlemmermeer.

**Figuur 2. Spreiding BI-zones op bedrijventerreinen over het land**



### *IBIS: wel of geen parkmanagement?*

Van de 130 bedrijventerreinen die onderdeel uitmaken van een BIZ en die in IBIS zijn opgenomen, blijkt in 11 gevallen dat onbekend is of sprake is van parkmanagement. In 23 gevallen is opgenomen dat geen sprake is van parkmanagement. In IBIS is parkmanagement gedefinieerd als:

*“de aanwezigheid (score wel of niet) van een (gezamenlijke) beheerorganisatie.”*

De opbrengst van de BIZ-bijdrage kan enkel aan een daartoe opgerichte BIZ-vereniging of -stichting worden uitgekeerd. Ons inziens is er dan sprake van een vorm van een beheerorganisatie. De IBIS database kan op dit punt naar aanleiding van onze inventarisatie worden aangevuld en geactualiseerd met gegevens over een (professionele) organisatie van het bedrijventerrein.

### *Samenvattende tabel*

Tabel 3 vat de belangrijkste getalsmatige resultaten samen.

**Tabel 3. Cijfermatige samenvatting van inventarisatie BI-zones op bedrijventerreinen**

<b>BI-zones op bedrijventerreinen: de cijfers</b>		
	<i>aantal</i>	<i>percentage</i>
Totaal BI-zones in Nederland	388	
BI-zones op bedrijventerreinen	75	19%
BI-zones met meerdere terreinen	22	
IBIS bedrijventerreinen in NL	3800	
IBIS bedrijventerreinen onderdeel van BI-zone	130	3,4%
Gemiddelde opp. in ha IBIS bedrijventerrein	28	
Gemiddelde opp. in ha BI-Zones op bedrijventerreinen	83	

*Bron: eigen bewerking*

## 5. BI-zones op bedrijventerreinen: de onderzoeksresultaten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden afzonderlijk de resultaten van de volgende onderzoeksactiviteiten beschreven:

- de enquêtes (5.3);
- de analyse van de activiteitenplannen (5.4);
- de interviews (5.5).

De analyse van de resultaten, de daaruit volgende conclusies en aanbevelingen zijn beschreven in hoofdstuk 6. Voorafgaand aan de beschrijving van de resultaten gaat een verantwoording van de onderzoeksmethoden (5.2).

### 5.2 Verantwoording onderzoeksmethoden

Zoals in 1.3 is beschreven, is van verschillende kwalitatieve onderzoeksmethoden gebruik gemaakt. Hierna zal de opzet van deze afzonderlijke methoden worden verantwoord.

#### 5.2.1 De enquêtes

Er is een tweetal enquêtes opgesteld. Voor de enquêtevragen wordt verwezen naar [Bijlage 5](#). Eén enquête is verspreid onder de 75 geïnventariseerde BI-zones en een andere vergelijkbare inhoudelijke enquête is verspreid onder een samengestelde controlegroep van bedrijventerreinen met een gebiedsorganisatie, maar zonder een BI-zone. De bedrijventerreinen in de controlegroep zijn geselecteerd op basis van het eerdergenoemde IBIS-bestand nadat voldoende data verzameld was van bedrijventerreinen waar wel een BI-zone actief is. Op basis van die data is een indeling gemaakt in bedrijventerreinen met een BI-zone op basis van type/grootte van de betreffende bedrijventerrein, grootte van de gemeente, hoogte van het beschikbare budget van de BI-zone en voorhanden informatie. Op basis van die indeling in type/grootte, grootte van de gemeente en spreiding over het land zijn vervolgens bedrijventerreinen zonder BI-zone geselecteerd die vergelijkbaar zijn met de te onderscheiden groepen bedrijventerreinen met een BI-zone. Daarbij zijn enkel bedrijventerreinen geselecteerd waar een vorm van parkorganisatie aanwezig was (zoals blijkt uit het IBIS databestand). In het IBIS-bestand is gelet op de grote maatschappelijke urgentie tevens aangegeven of een energyhub al dan niet wordt ontwikkeld op het betreffende bedrijventerrein. Een aantal van deze bedrijventerreinen zijn tevens opgenomen in de controlegroep. Op basis van een vergelijking van de resultaten van beide enquêtes is inzicht verkregen in rol en functie van BI-zones op bedrijventerreinen en mate van verduurzaming op die bedrijventerreinen ten opzichte van vergelijkbare bedrijventerreinen zonder BI-zone.

Van de 75 bevroegde organisaties van BI-zones op bedrijventerreinen is door 43 de enquête ingevuld (57%). De enquête die is uitgezet onder BI-zones bestaat uit 35 vragen. Deze vragen zijn verdeeld in categorieën. De eerste vragen betreffen de organisatie(graad) op de bedrijventerreinen. De volgende set vragen gaan specifiek over de BIZ-regeling en de derde set vragen gaat specifiek in op de verduurzaming van de bedrijventerreinen.



De controlegroep bestaat uit 101 bedrijventerreinen die zijn uitgenodigd voor het invullen van een enquête. Daaraan hebben 42 respondenten gevolg gegeven (42%). Deze enquête kent dezelfde indeling in categorieën en bestaat in totaal uit 20 vragen.

### 5.2.2 Analyse van de activiteitenplannen

De BIZ-activiteitenplannen van BI-zones op bedrijventerreinen zijn nader onderzocht om inzicht te krijgen in de grove 5-jarige acties op basis waarvan gebudgetteerd wordt. Dit deel van het onderzoek viel uiteen in grofweg twee verschillende stappen: dataverzameling en het ophalen van inzichten uit data-analyse en visualisatie. Deze fase is uitgevoerd door Jeroen de Vos.<sup>52</sup>

**Dataverzameling** – Uitgangspunt is de geïnventariseerde lijst met BI-zones op bedrijventerreinen. Vervolgens is gekeken of activiteitenplannen online beschikbaar zijn. Wanneer deze online beschikbaar waren, zijn deze verzameld en gebundeld. Wanneer deze niet beschikbaar waren, zijn deze opgevraagd bij de contactpersoon van de respectievelijke BIZ. Uiteindelijk resulteerde deze inspanningen in een totaal van 56 BIZ-activiteitenplannen. Van de overige groep van 19 terreinen is het om uiteenlopende redenen niet gelukt de plannen te krijgen of te vinden.<sup>53</sup>

**Data-analyse** - Voor het onderzoeken van de BIZ-activiteitenplannen is gebruikgemaakt van een combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve tekstanalyses:

- Enerzijds zijn de 56 plannen handmatig kwalitatief geanalyseerd. Hierbij is gekeken of en hoe duurzaamheidsvraagstukken onderdeel uitmaken van de plannen, over welke vraagstukken en interventies dit gaat, en op welke manier deze geagendeerd worden. Bij deze inventarisatie is ook gekeken naar de begroting, en de ratio waarin verschillende soorten activiteiten gebudgetteerd zijn.
- Anderzijds zijn de plannen kwantitatief geanalyseerd. Dit helpt de kwalitatieve analyse te staven met cijfers. Daarnaast geeft deze analyse ook een dwarsdoorsnede van de aanwezigheid van duurzaamheidsthema's in de verschillende plannen, en helpt het op haar beurt specifieke interessante casestudies in de kwalitatieve analyse te destilleren.
- Voor de kwantitatieve analyse is geturfd hoe vaak een specifiek woord voorkomt in de verschillende plannen (*count*), het doorzoeken van de activiteitenplannen op de zoekterm 'duurza' geeft aan hoe vaak deze exacte combinatie van letters voorkomt per plan. Door te kijken naar 'duurza' worden alle gerelateerde woorden (zoals 'duurzaamheid', 'verduurzaming' of 'duurzame') meegenomen in de analyse. In een tweede stap is de turving afgezet tegen de totale lengte van het respectievelijke activiteitenplan (tf-idf) om zo inzicht te geven in de relatieve prominentie waarin het woord aanwezig is.

### 5.2.3 De interviews

Aanvullend op de enquêtes en andere onderzoeksonderdelen is een 11-tal interviews afgenomen. Middels interviews is meer inzicht verkregen in de (organisatie)context wat er speelt op bedrijventerreinen, de wijze van organisatie en de wijze waarop en de mate waarin verduurzaming gezamenlijk

---

<sup>52</sup> Zie: Bijlage 3 voor de bij dit onderzoek betrokken onderzoekers.

<sup>53</sup> Nadat de analyse van de activiteitenplannen was afgerond, is nog een aantal mutaties aangebracht in de lijst met BI-zones op bedrijventerreinen. Ten opzichte van de analyse van activiteitenplannen zijn drie terreinen verwijderd omdat daar geen BI-zone bleek tot stand te zijn gekomen doordat de draagvlakmeting niet is gehaald. Dit betreft de terreinen Trekkerswerld (Zeewolde), Larserpoort (Lelystad) en Bedrijvenpark Vijf Eiken & Heihoef (Oosterhout). Er is sindsdien één terrein toegevoegd: Cornelisland (Ridderkerk).

wordt opgepakt. In **Bijlage 6** is een overzicht opgenomen van de personen waarmee interviews zijn afgenomen. Basis voor de gesprekken vormde de enquêtevragen. Zowel vertegenwoordigers van bedrijventerreinen met en zonder BI-zones zijn geïnterviewd. De keuze van de geïnterviewden is gebaseerd op resultaten uit de analyse van de activiteitenplannen, ingevulde enquêtes of naar aanleiding van aanbevelingen van de klankbordgroep. De focus lag op bedrijventerreinen waarbinnen ervaringen zijn opgedaan met collectieve verduurzaming.

#### 5.2.4 Overige onderzoeksactiviteiten

Naast de hiervoor beschreven onderdelen zijn nog op andere wijze inzichten opgehaald. Onder meer door middel van analyse van krantenartikelen, kennis delen via SKBN-netwerken en in de vorm van een workshop tijdens de Dag van de BIZ, georganiseerd door Stichting CLOK.<sup>54</sup>

### 5.3 Resultaten van de enquêtes

#### 5.3.1 Organisatiegraad

BI-zones

##### Grootte van de BI-zones op bedrijventerreinen

Op 43 bedrijventerreinen met BI-zones zijn in 19 gevallen (44%) tussen de 100 en 200 bedrijven gevestigd. Op 12 BI-zones (28%) zijn tussen de 250 en 500 bedrijven gevestigd. Binnen 1 BI-zone zijn tussen de 500 en 1000 bedrijven gevestigd. Een tweetal BI-zones omvatten meer dan 1000 bedrijven.

##### Keuze voor BIZ als organisatievorm

10% van de geënquêteerden geeft aan dat voorafgaand aan de totstandkoming van de BIZ ook een ondernemersfonds met OZB is verkend. In 5% van de gevallen is een ondernemersfonds met reclamebelasting verkend. Van de geënquêteerde bedrijventerreinen zonder BI-zone geeft een 14-tal aan dat zij in het verleden hebben verkend om een BI-zone te starten. Er worden diverse redenen genoemd waarom geen BI-zone tot stand is gekomen zoals onvoldoende animo, er gehecht wordt aan vrijwilligheid als basis voor samenwerken en dat er weerstand was onder vastgoedeigenaren.

##### Organisatiegraad voorafgaand aan de BI-zone

In 75% van de gevallen was er voorafgaand aan de BI-zone al enige vorm van organisatie aanwezig. Dit had in de meeste gevallen de vorm van een ondernemersvereniging (48%) of parkmanagement (22%). De BI-zone heeft in al die gevallen waarin reeds een vorm van organisatie aanwezig was, een functie gekregen naast de voorheen bestaande organisatievorm, opgebouwd ondernemers-vertrouwen en samenwerking met de gemeente.

##### Parkmanagement

Op 78% van de BI-zones is een vorm van parkmanagement aanwezig.

##### Voordelen van en redenen voor oprichten BI-zone

Als belangrijkste voordelen en redenen van oprichting van een BI-zone worden door ondernemers genoemd:

---

<sup>54</sup> De Dag van de BIZ vond plaats op 12 september 2023. Onderzoekers Cees-Jan Pen en Arjen Schep gaven daar een workshop over het functioneren van de BI-zones op bedrijventerreinen.

- (verdere) professionalisering/verhoging van de organisatiegraad;
- tot stand brengen van gezamenlijke investeringen;
- vergroting van de onderlinge samenwerking tussen ondernemers;
- meer financiële slagkracht voor gezamenlijke activiteiten;
- sterkere (collectieve) stem richting gemeente.

Vooraf de organisatiegraad in de zin van het gemak waarmee gezamenlijke activiteiten en uitgaven tot stand komen en de betrokkenheid van de ondernemers bij de gezamenlijke belangen en investeringen zijn verbeterd als gevolg van de BI-zone. Ongeveer 90% van de geënquêteerden benadrukt dit.

#### Specifieke aanvullende organisatie voor verduurzaming

Binnen 7 BI-zones (16%) is of wordt een afzonderlijke organisatie opgericht in het kader van de verduurzaming van het bedrijventerrein. Genoemd worden een energiecoöperatie, een energiehandelsplatform en een afzonderlijke stichting. In een tweetal gevallen is aangegeven dat er ook een relatie met de BI-zone is. De verwachting is dat dit aantal inmiddels al is toegenomen en snel verder zal toenemen mede door het eerdergenoemde Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen (PVB) vanuit het Ministerie van BZK. PVB Nederland stelt lokale stakeholders in staat om de verduurzaming op bedrijventerreinen te realiseren en stelt regionale en nationale stakeholders in staat om hierin te faciliteren. Inmiddels werken de volgende organisaties hier regionaal al aan: Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, Groningen Werkt Slim, Ik Ben Drents Ondernemer, Oost NL, Servicepunt Energietransitie Bedrijven Midden-Holland (SEB-MH) en Regio Stedendriehoek.

#### Controlegroep (zonder BIZ)

#### Organisatievormen op bedrijventerreinen zonder BI-zone

Op bedrijventerreinen zonder BI-zone bestaan de organisatievormen van waaruit gezamenlijk wordt opgetrokken vooral uit verenigingen (43%) en stichtingen (36%). Andere vormen die voor komen zijn een ondernemersfonds (32%), een besloten vennootschap (B.V.) ten behoeve van een glasvezelnetwerk (2%) en een energiecoöperatie (1 geval). Verder worden nog als varianten genoemd een overkoepelende ondernemersvereniging voor meerdere bedrijventerreinen, een vereniging van eigenaren, een parkmanagementfonds in de vorm van de C.V., een coöperatiemodel en mandeligheid.

#### Parkmanagementorganisatie

Op nagenoeg alle bedrijventerreinen zonder BI-zone is een vorm van parkmanagement aanwezig. Dit is niet verwonderlijk, aangezien de bedrijventerreinen zonder BI-zone die zijn geënquêteerd hierop zijn geselecteerd. De parkmanagementorganisatie wordt op uiteenlopende wijze bekostigd: vanuit de contributie van een ondernemersvereniging (al dan niet met een bijdrage van de gemeente), dan wel vanuit een parkmanagementfonds.

#### Voordelen van organiseren op bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen zonder BI-zone wordt aangegeven dat het gezamenlijk optrekken op het bedrijventerrein vooral voordelen biedt ten aanzien van:

- professionalisering/verhoging van de organisatiegraad (73%);
- tot stand brengen van gezamenlijke investeringen (65%);
- meer financiële slagkracht voor gezamenlijke activiteiten (42%);
- verhogen van de naamsbekendheid van het bedrijventerrein (19%);

- anders (19%).

Deze voordelen vertonen veel overeenkomsten met hetgeen naar voren kwam bij bedrijventerreinen met een BI-zone.

#### De organisatiegraad op bedrijventerreinen

De geënquêteerden op bedrijventerreinen zonder BI-zone zijn in meerderheid tevreden over de organisatiegraad. Met organisatiegraad wordt in dit kader bedoeld de mate waarin en het gemak waarmee gezamenlijke investeringen en initiatieven van de grond komen. De organisatiegraad wordt door 54% als optimaal beoordeeld. In 38% van de gevallen oordeelt men dat de organisatiegraad op orde is (neutraal). 8% vindt de organisatiegraad te laag. Voorgaande resultaten geven een enigszins vertekend beeld, omdat juist terreinen met een parkmanagementorganisatie hebben meegedaan aan het onderzoek.

#### Betrokkenheid van individuele ondernemers bij gezamenlijke investeringen

Op een schaal van zeer betrokken, neutraal, dan wel niet erg betrokken geeft 65% van de respondenten van bedrijventerreinen zonder BI-zone 'neutraal' aan. In 23% van de gevallen wordt aangegeven dat ondernemers 'zeer betrokken' zijn en in 8% dat zij niet betrokken zijn. Dit beeld sluit aan op de gevoerde interviews, krantenartikelen en sessie op bedrijventerreinenevents. Het is vaak een groep koplopers op een terrein dat de kar trekt en die direct profijt zien en hebben van een betere organisatie.

### *5.3.2 Totstandkomingsprocedure BIZ*

Ongeveer 75% van de ondervraagden ervaart belemmeringen/moeilijkheden bij het tot stand brengen dan wel verlengen van een BI-zone. Wat meerdere keren terugkomt in de gevraagde toelichting is:

- de maximale termijn van 5 jaar wordt als belemmerend ervaren;
- moeilijk om bestuurders te vinden voor de BIZ-vereniging of -stichting;
- draagvlakeisen zijn hoog;
- veel kleinere garageboxen/bedrijfsunits die geen binding hebben met het terrein;
- samenwerking met gemeente verloopt moeizaam;
- tijdsintensieve procedure.

Van de geënquêteerden is het voor 34% de eerste BIZ-periode, voor 23% is het de tweede en voor 43% van de BI-zones is het al de derde of vierde BIZ-periode.

### *5.3.3 Bekostiging van gezamenlijke activiteiten/investeringen*

BI-zones

#### De wettelijke vereisten

BIZ-organisaties ervaren de wettelijke omschrijving van de activiteiten die met de BIZ-bijdrage kunnen worden bekostigd afdoende. De maximale vijfjaarstermijn van de BIZ vindt ruim 70% van de ondervraagden te kort. Dit hangt mede samen met het feit dat het opnieuw doorlopen van de procedure tijdrovend is, gezamenlijk investeren vaak een kwestie is van jaren en pas op langere termijn de resultaten zichtbaar worden voor individuele ondernemers. Wel is er begrip voor de subsidieprocedure en het opstellen van jaarplannen.

### De gezamenlijke activiteiten/investeringen

Het grootste deel van het budget in BI-zones gaat naar activiteiten die vallen onder de noemer 'basis op orde' en snel zichtbare activiteiten (op volgorde van uitgaven):

- veiligheid/beveiliging;
- parkmanagement;
- openbaar groen, schoon en heel.

Controlegroep (zonder BIZ)

### Gezamenlijke activiteiten/investeringen

De gezamenlijke investeringen/activiteiten op bedrijventerreinen zonder BI-zone bestaan volgens de geënquêteerden uit:

- Parkmanagement (100%);
- Veiligheid/beveiliging (96%);
- Duurzaamheid/energietransitie (77%);
- Openbaar groen, schoonmaak en onderhoud van de openbare ruimte (50%);
- Naamsbekendheid (19%);
- Overig (50%).<sup>55</sup>

### Ontvangen subsidies

Bedrijventerreinen zonder BI-zone ontvangen in 35% van de gevallen subsidies voor bekostiging van onder meer de volgende activiteiten/doelen:

- Kwo certificering
- Energietransitie/vergroening/klimaatadaptatie/Green Deal
- Aanleg wandelpad
- Algehele belangenbehartiging en vertegenwoordiging
- Compensatie voor beheer en onderhoud terrein
- Deelfietsenproject

### Bereidheid van individuele bedrijven om bij te dragen aan gezamenlijke uitgaven

Op bedrijventerreinen zonder BI-zone wordt in 54% van de gevallen aangegeven dat er onder de bedrijven grote bereidheid bestaat om (al dan niet vrijwillig) bij te dragen aan gezamenlijke uitgaven.<sup>56</sup> In 31% van de gevallen wordt aangegeven dat de meeste meebetalen, maar er ook een groep *free riders* is. In 12% van de gevallen betaalt ongeveer de helft mee.

## 5.3.4 Contact met gemeente en andere overheden

BI-zones

### Vormen van ondersteuning door gemeente bij totstandkoming/verlenging BIZ

Hoewel in 12% van de gevallen wordt aangegeven dat de gemeente geen of nauwelijks ondersteuning biedt, is de meerderheid van de ondernemers tevreden over de ondersteuning die door gemeenten

---

<sup>55</sup> Hier worden nog genoemd: afvalinzameling, bewegwijzering, AED's, glasvezelnetwerk, bijeenkomsten.

<sup>56</sup> Daaronder zijn ook bedrijventerreinen waar verplicht wordt bijgedragen als gevolg van een OZB-ondernemersfonds of een verplichte bijdrage via de VVE op het bedrijvenpark, danwel als grondeigenaar.

geboden wordt bij in- en uitvoering van een BIZ. In een derde van de gevallen is er een vast aanspreekpunt beschikbaar van de gemeente. In een kwart van de gevallen worden initiatiefnemende ondernemers begeleid bij de totstandkoming van een BI-zone. Verder fungeert de gemeente als vraagbaak. In een kleine 10% van de gevallen stelt de gemeente ook een startsubsidie beschikbaar.

#### Afspraken en subsidies

In 65% van de gevallen zijn er behalve met de gemeente ook met andere overheden en/of instanties (werkgeversorganisaties) afspraken en/of worden daarvan subsidies ontvangen ten behoeve van gezamenlijke investeringen. In de meeste gevallen betreft dit afspraken/subsidies van de provincie. Verder worden genoemd de MRDH en andere subsidies van de gemeente voor bijvoorbeeld het overnemen van het onderhoud van het openbaar groen.

Controlegroep (zonder BIZ)

#### Bedrijventerreinen zonder BI-zone

Respondenten van bedrijventerreinen zonder BI-zone geven in 92% van de gevallen aan dat zij goed contact hebben met de gemeente. Gevraagd om een toelichting wordt door enkele individuele respondenten wel aangegeven dat de communicatie weliswaar goed verloopt, maar soms doorpakkend vermogen en in actie komen wordt gemist. Ook wordt traagheid en gebrek aan flexibiliteit ervaren in een enkel geval. In een ander geval heeft de gemeente zitting in de gezamenlijke stichting waarbij wordt aangegeven dat de gemeente goed meedenkt. In 8% van de gevallen is het contact moeizaam. Wanneer het contact moeizaam is wordt als toelichting door 1 respondent genoemd dat er veel personele wisselingen zijn binnen de gemeente en dat er geen besluiten worden genomen.

### *5.3.5 Verduurzaming van bedrijventerreinen*

BI-zones

#### Duurzaamheidsinvesteringen

75% van de geënquêteerden vermeldt reeds te investeren in duurzaamheid van het bedrijventerrein. Onder duurzaamheid wordt in het kader van deze vraag verstaan zowel energietransitie (zonnepanelen, windmolens, etc.) als circulaire economie (grondstoffenhub, afval, e.d.) als klimaatadaptatie (bestrijding wateroverlast en hittestress). Als concrete activiteiten waarin wordt geïnvesteerd of die worden verkend, worden onder meer de volgende zaken genoemd:

- het opzetten van een energiehandelsplatform;
- opzetten van een energiecoöperatie vanwege komst van windturbines;
- energieregisseur;
- aanleg warmtenet;
- aanleg laadstations voor elektrische voertuigen;
- (gezamenlijke inkoop van) en subsidieaanvraag van zonnepanelen en zonneweiden;
- afvalinzameling;
- biodiversiteit in groen;
- onderzoek naar investeringsmogelijkheden;
- rainproof maken.

### Stimulering verduurzaming vanuit overheid

86% van de ondervraagden geeft aan dat zij vanuit de overheid worden geholpen of gestimuleerd bij het verduurzamen van het bedrijventerrein. Dit betreft vooral stimulering door middel van merendeels provinciale subsidies, maar ook in de vorm van het beschikbaar stellen van ambtelijke capaciteit en kennisuitwisseling. De subsidies betreffen zowel planvormingssubsidies als subsidies voor vergroening. Bij de aanvraag van de subsidies speelt de parkmanager een belangrijke rol.

### Ervaringen met verduurzaming

De ervaringen met verduurzaming lopen zeer uiteen. Sommige terreinen zijn al heel ver met bijvoorbeeld een Green Business Club, eigen zonnepark en een aanstaand windmolenpark. Anderen hebben nog niets ondernomen.

Als belangrijke belemmeringen voor de verduurzaming worden genoemd:

- de lange duur van bijvoorbeeld de aanleg van een zonnepark (meer dan 6 jaar);
- beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet (netcongestie) en andere technische beperkingen;
- complexiteit van de materie;
- basis is nog niet op orde. Herstructurering heeft meer prioriteit.

### Controlegroep (zonder BIZ)

#### Duurzaamheidsinvesteringen

Van de controlegroep geeft 42% aan nog niet te investeren in verduurzaming van het bedrijventerrein tegenover 58% die aangeeft dat wel te doen. Een aantal bedrijventerreinen (25%) geeft aan dat zij reeds een afzonderlijke organisatie ten behoeve van de verduurzaming zoals een energiecoöperatie hebben of dat zij bezig zijn dit op te zetten.

## **5.4 Resultaten van de activiteitenplannen**

In de activiteitenplannen van BI-zones staat in grote lijnen uitgeschreven welke ambities de gezamenlijke ondernemers hebben en met welke activiteiten zij deze willen realiseren. Tevens is in deze plannen vaak, maar niet altijd, per activiteit of groepen van activiteiten een begroting opgenomen - zodat ook de verhouding tussen de verschillende geplande uitgaven duidelijk wordt. Bij de analyse van de activiteitenplannen van de BI-zones op bedrijventerreinen lag de focus op de vraag of, en in hoeverre activiteiten gericht op verduurzaming terugkwamen in de plannen.

Zie voor de volledige analyse [Bijlage 7](#).

De 56 onderzochte activiteitenplannen, hadden een gemiddelde begroting van € 733.881 voor uitgaven voor de gehele periode van 5 jaar. Daarbij valt een flinke variatie te constateren tussen BI-zones met kleinere begrotingen (< € 50.000) en grotere (> € 1 mio). 40 van de 56 BIZ activiteitenplannen benoemen duurzame overwegingen (71%) in de breedste zin van het woord. In deze 40 plannen wordt gemiddeld 7.3% van het budget voor duurzaamheidsvraagstukken apart gezet.<sup>57</sup> De grootte van deze begrotingspost loopt wel sterk uiteen. In 15 gevallen wordt er geen afzonderlijk budget aan gealloceerd. In 21 plannen is de begrotingspost wel expliciet opgenomen. Deze is voornamelijk bedoeld voor

---

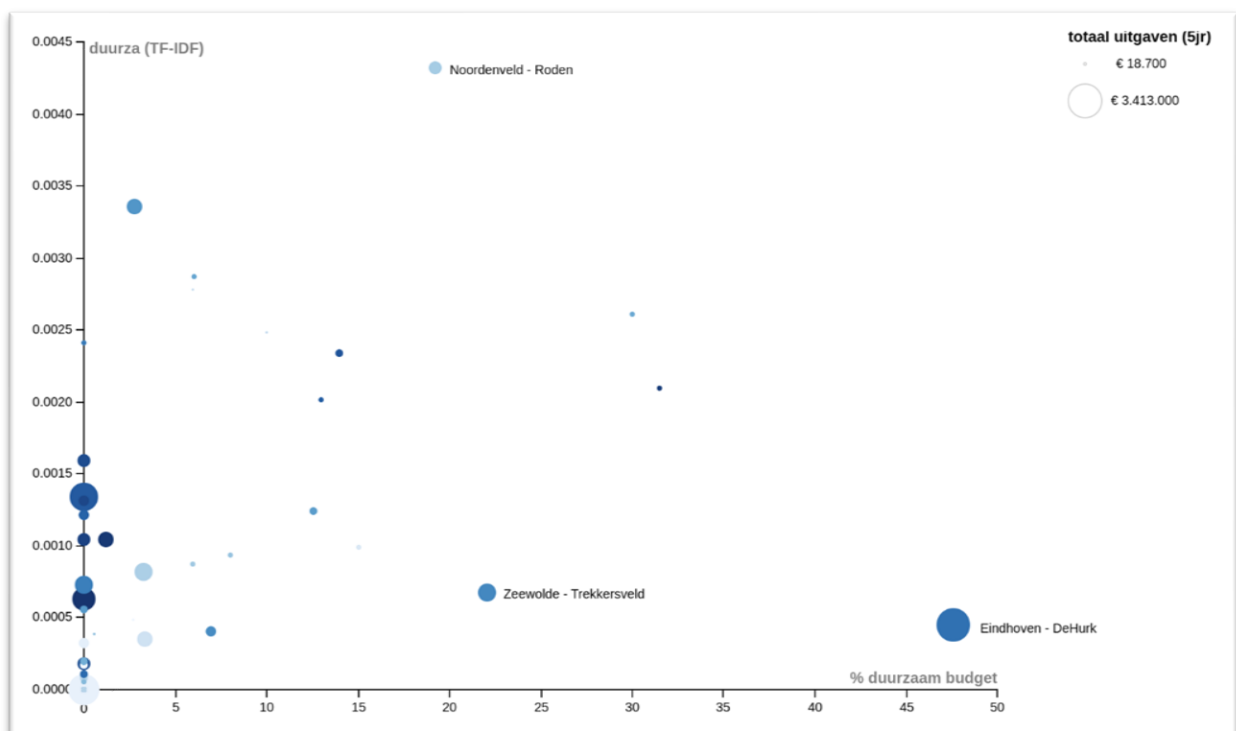
<sup>57</sup> Wanneer niet afzonderlijk is gealloceerd, is deze opgenomen als 0%, wanneer deze onder een gedeelde begrotingspost valt (bijv. "Duurzaamheid & bereikbaarheid") is deze als zodanig opgenomen.

onderzoek (bijv. door middel van werkgroepen), draagvlak en advies. Vaak wordt hiervoor externe expertise ingeroepen. Het gaat hierbij dan om bijv. warmtescans, onderzoek naar afvalstromen, collectieve vormen van elektriciteit en warmte (bijv. middels warmtenet). Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat het opzetten van duurzaamheidsvraagstukken als complex worden ervaren waarvoor specifieke externe expertise nodig is om tot handelingsperspectief te komen. De BIZ lijkt op basis van de activiteitenplannen te zorgen voor gunstige randvoorwaarden om later duurzaamheidsinvesteringen te kunnen doen.

Voor een aantal bedrijventerreinen staan duurzame vraagstukken centraal, en vormen die één van de aanleidingen om een BI-Zone te starten, om zo gezamenlijk de handen ineen te slaan. Uitschieters hebben meer dan 19% van hun budget exclusief gealloceerd voor duurzaamheid. Voorbeelden zijn De Hurk in Eindhoven (maar liefst 48%) het Trekkersveld in Zeewolde (22%) en Roden in Noordenveld (19%).<sup>58</sup>

Bij wijze van datavisualisatie (zie figuur 3) is tegen elkaar afgezet 1) hoeveel aandacht in een activiteitenplan wordt gegeven aan duurzaamheidsthema's, tegenover 2) het percentage van het totale BIZ-budget dat daadwerkelijk voor de verduurzamingsagenda is opgenomen. De grootte van de verschillende datapunten in de grafiek representeert de grootte van het budget van de BIZ. De blauwschaal is enkel opgenomen ter bevordering van de leesbaarheid. Men zou verwachten dat activiteitenplannen met meer aandacht voor duurzaamheidsvraagstukken hier ook meer budget voor vrij maken. In de praktijk blijkt dit om verschillende redenen niet altijd zo te zijn.

**Figuur 3. Duurzame plannen versus budget gealloceerd aan duurzame activiteiten**



<sup>58</sup> Gedurende het onderzoek is gebleken dat in Trekkersveld geen BI-zone tot stand is gekomen doordat de draagvlakmeting niet is gehaald.



In deze figuur zijn de 36 bedrijventerreinen weergegeven, waarbij in het BIZ-activiteitenplan duurzaamheid genoemd wordt en een budget is opgenomen. Deze grafiek zet tegen elkaar af: 1) hoeveel relatieve aandacht er is voor duurzaamheid gerelateerde vraagstukken in de verschillende BIZ-activiteitenplannen (tf-idf, zie ook methodologie), tegen 2) het percentage van het budget dat wordt gealloceerd voor duurzame activiteiten en interventies.

Wat opvalt, is dat een flink aantal BIZ-activiteitenplannen wel meer of minder aandacht heeft voor duurzaamheidsvraagstukken, maar hier niet afzonderlijk op wordt gebudgetteerd. Dit kan verschillende redenen hebben, bijvoorbeeld omdat duurzaamheid als integraal onderdeel wordt gezien van andere activiteiten, omdat er eerst gekeken wordt naar mogelijke duurzaamheidssubsidies en de BIZ vooral wordt ingezet om de basis voor latere duurzaamheidsinvesteringen te leggen. Een drietal casestudies springen er in deze visualisatie uit: 1) de Hurk in Eindhoven, 2) Trekkersveld<sup>59</sup> in Zeewolde en Roden in Noordenveld. Zij hebben allen een middelgroot of groot budget, en hebben relatief veel aandacht of budget voor duurzaamheidsvraagstukken.

### *De Hurk Werkt!*

'De Hurk Werkt!' stelt dat verduurzaming hét grote thema voor ondernemers en vastgoedeigenaren is. Volgens de vereniging zijn bedrijven en vastgoedeigenaren gebaat bij een duurzaam, leefbare en toekomstbestendige werkomgeving.<sup>60</sup> 'De Hurk Werkt!' besteedt in de komende jaren daarom de helft van haar middelen aan deze opgaven. Er worden aanvullende subsidies ontvangen van Provincie Noord-Brabant en Gemeente Eindhoven, vanuit de provinciale bijdrageregeling 'Grote Oogst'.

Dit levert, de ondernemers en vastgoedeigenaren (naar eigen zeggen), het volgende op:

- een betaalbare energierekening;
- de beschikbaarheid van energie;
- een aantrekkelijkere werkomgeving;
- groener, schonere lucht;
- beperking van hittestress en als gevolg hogere productiviteit;
- het voorkomen van wateroverlast;
- beschikbaarheid over grondstoffen;
- innovatie en aantrekkelijk vestigingsklimaat.

### *Bedrijventerreinen Roden (Noordenveld)*

De gemeente Noordenveld zet nadrukkelijk in op duurzame bedrijventerreinen in Roden.<sup>61</sup> Het Koploperproject heeft een goed vervolg gekregen in de pilot Energieneutrale bedrijventerreinen op Bitsveld in Roden. Als doelen worden onder meer gesteld:

- in 2025 is hebben we een monitor opgezet waarmee we de verduurzaming van bedrijven kunnen volgen en kunnen faciliteren als de monitor daar aanleiding toe geeft;
- we geven een podium aan ondernemers die excelleren op het gebied van duurzaamheid en innovatie. Dat doen we door deze duurzame voorlopers mee te nemen in onze publiciteit rond duurzaamheid;
- in 2025 hebben lokale ondernemers een prominente rol in de energietransitie, de verduurzaming van wijken en de nieuwe gemeentewerf;

---

<sup>59</sup> Na afronding van de data-analyse van de activiteitenplannen bleek dat de BIZ-Trekkersveld uiteindelijk de draagvlakmeting niet heeft gehaald en derhalve niet tot stand is gekomen. Dit was reden voor de onderzoekers om de organisatoren ervan te interviewen. Zie Voorbeeldcasus III in hoofdstuk 6.

<sup>60</sup> Zie: <https://www.dehurkwerkt.nl/duurzaamheid/>.

<sup>61</sup> *Programma Duurzaam Noordenveld*.

- ons doel is dat bedrijventerreinen toekomstbestendig zijn;
- we helpen ondernemers actief om een duurzame toekomst voor hun organisatie te creëren. met Ondernemers Contact Noordenveld (OCN) en Parkmanagement stimuleren we de samenwerking tussen bedrijven op het gebied van zon-opwekking en delen van energie. In 2025 hebben we een breed gedragen collectieve aanpak.

Er is een verbinding tussen de BI-zones in de gemeente en de verduurzaming van bedrijventerreinen. Een bedrag van € 20.000 is beschikbaar voor onder meer de volgende activiteiten:<sup>62</sup>

- Koplopersproject;
- onderzoek mogelijkheden zonnecollectief;
- laadpalen;
- openbaar vervoer stimuleren door onder andere leenfietsen op strategische punten beschikbaar te stellen voor medewerkers;
- ondersteuning bij maken actieplannen aan de hand van energiescans.

## 5.5 Resultaten van de interviews

### 5.5.1 Inleiding

Aanvullend op de enquêtes en andere onderzoeksmethoden zijn elf interviews afgenomen. Middels interviews is meer inzicht verkregen in de context van (de organisatie van) bedrijventerreinen, de wijze van organisatie en de wijze waarop en de mate waarin verduurzaming gezamenlijk wordt opgepakt. In **Bijlage 6** is een overzicht opgenomen van de personen waarmee interviews zijn afgenomen.

Het gezamenlijke beeld dat uit de afgenomen interviews van bedrijventerreinen met en zonder een BI-zone naar voren komt, is uitgewerkt in een zevental onderwerpen:<sup>63</sup>

- drijfveren voor verduurzaming (5.5.2);
- voorbeelden van verduurzamingsinitiatieven op bedrijventerreinen (5.5.3);
- financieringsconstructies bij verduurzaming (5.5.4);
- mogelijkheden van verduurzaming met een BIZ (5.5.5);
- uitdagingen bij de verduurzaming op bedrijventerreinen met en zonder BIZ (5.5.6);
- variatie van bedrijven op bedrijventerreinen en verduurzaming (5.5.7);
- de toekomstvisie, waarin ook eventuele alternatieven voor de BIZ aan bod komen (5.5.8);
- een conclusie (5.5.9).

### 5.5.2 Drijfveren voor verduurzaming

Uit de interviews komen verschillende drijfveren naar voren die hebben aangezet tot het verduurzamen van bedrijventerreinen. Dit leidt tot de volgende clusters, waarbij in lijn met de geest van de BIZ-wet opvalt dat drijfveren van ondernemers leidend zijn. Dit voordeel van de BIZ wet komt relatief weinig aan bod, maar duidelijk is geworden dat de BIZ ervoor zorgt dat men en niet over ondernemers wordt gesproken:

- het klimaatprobleem in het algemeen; het feit dat de energie duurder is geworden; verduurzaming kan op termijn juist geld opleveren en leidt tot innovatie;

---

<sup>62</sup> *Projectplan Roden 2019.*

<sup>63</sup> De inzichten opgedaan in interviews met andere personen (niet direct betrokken bij een bedrijventerrein) zijn verwerkt in de analyses van andere onderdelen van dit hoofdstuk.

- een aantrekkelijker vestigingsklimaat voor bedrijven; binding van ondernemers en een leefbare en toekomstbestendige werkomgeving;
- de wens van de overheid om in te spelen op verduurzaming.

Wat betreft de binding van ondernemers, wordt meer specifiek bedoeld dat duurzaamheid een thema is wat uiteenlopende type bedrijven raakt. Het zorgt voor een gedeeld belang tussen ondernemers, en dat draagt daarmee bij aan het collectief. Overigens blijkt uit de interviews dat de verbinding tussen ondernemers geen drijfveer voor verduurzaming is op bedrijventerreinen waar een 'ons-kent-ons-sfeer' heerst. In deze gevallen is er namelijk reeds sprake van onderlinge verbondenheid tussen ondernemers. Een solide (vertrouwens)basis is essentieel.

### *5.5.3 Voorbeelden van verduurzamingsinitiatieven*

De verduurzamingsinitiatieven op bedrijventerreinen zijn divers en vinden plaats binnen zowel klimaatmitigatie, als klimaatadaptie, als circulariteit. Ook is er een onderscheid tussen maatregelen op individueel niveau enerzijds en collectief niveau anderzijds. Zo vindt op individueel niveau bijvoorbeeld isolering van gebouwen plaats, terwijl op collectief niveau meer planten en bomen worden aangebracht op het bedrijventerrein. Wel is duidelijk dat collectieve duurzaamheidsprojecten complexer en kostbaarder zijn, en vragen om beleid met een langere termijn.

### *5.5.4 Financieringsconstructies bij verduurzaming*

Het verduurzamen van bedrijventerreinen kan via verschillende financieringsconstructies. Welke constructie uiteindelijk wordt toegepast, hangt onder meer samen met hoe de organisatie van een bedrijventerrein is ingericht. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan via een stichting, een vereniging, een BV, een coöperatie of een ondernemersfonds. In onder meer voorbeeldcasussen II en IV (zie hoofdstuk 6) zal dieper worden ingegaan op voorbeelden van organisatievormen en bijbehorende (financierings)constructies in het kader van verduurzaming van bedrijventerreinen.

Uit de interviews volgt dat op bedrijventerreinen gebruik wordt gemaakt van uiteenlopende constructies om verduurzaming te financieren. Enerzijds maakt men gebruik van de BIZ-bijdrage, als soort aanjaagbudget, die wordt opgehaald van de ondernemers op het desbetreffende terrein waarbij een deel van de opbrengst wordt gereserveerd voor het bekostigen van activiteiten gericht op verduurzaming. Anderzijds krijgen bedrijventerreinen subsidies van provincies en gemeenten, die specifiek bedoeld zijn om te investeren in duurzaamheid. Daarnaast nemen ook werkgeversorganisaties een steeds actievere rol. Ook is soms sprake van een koppeling tussen beide: de aanwezigheid van een BI-zone geeft toegang tot subsidies (zie ook hierna 6.4). Verder wordt voor sommige subsidies als voorwaarde een vorm van cofinanciering gesteld. Deze cofinanciering wordt soms ook opgenomen in het activiteitenplan van een BI-zone, zodat deze vanuit de BIZ wordt bekostigd.

Subsidies zijn over het algemeen de belangrijkste financieringsbron van verduurzamingsprojecten. Dit heeft onder meer te maken met het feit dat de subsidies vaak volledig moeten worden besteed aan duurzaamheid, terwijl van de totale BIZ-opbrengst slechts een deel hiervoor wordt gereserveerd. Terugkerend bezwaar dat kleeft aan de subsidies is dat elke bestede euro moet worden verantwoord aan de subsidie-verstrekende partij. Dit kost extra tijd en administratieve moeite. Anderzijds kunnen subsidies juist stimulerend werken voor BI-zones. Er is immers meer geld om te besteden, wat het aantrekkelijker maakt voor ondernemers om te participeren in de betreffende BI-zone als professionele basis voor verduurzaming van het terrein.

Een voorbeeld van hoe het aanvragen en doorzetten van de duurzaamheidssubsidie in de praktijk in zijn werk gaat, is het volgende. Allereerst wordt gepeild welke bedrijven zich willen inzetten voor verduurzaming. Dit vindt plaats aan de hand van enquêtes, interviews en bijeenkomsten. Nadat in kaart is gebracht welke bedrijven willen gaan verduurzamen, wordt samen met de betreffende ondernemers besproken aan welke collectieve en individuele maatregelen behoefte is.

#### *5.5.5 Mogelijkheden voor verduurzaming met BI-zones*

In het kader van het verduurzamen van bedrijventerreinen wordt de BIZ vooral als een goed instrument gezien als het gaat om het maken van een start. De kracht zit onder andere in het feit dat men met een BIZ gedwongen wordt een meer professionele organisatie op touw te zetten. Dit vereist een planmatige aanpak, wat bevorderlijk kan werken voor het realiseren van thema's zoals verduurzaming. Tevens kan het partijen stimuleren om met elkaar samen te werken en vertrouwen te winnen. De bedrijven op het terrein weten elkaar beter te vinden, maar bijvoorbeeld ook tussen de ondernemers en de gemeente worden de lijnen korter.

Daarnaast kan de aanwezigheid van een BIZ soms doorslaggevend zijn voor het verkrijgen van subsidies. Lokale overheden kunnen namelijk voor het verstrekken van een (duurzaamheids)subsidie als voorwaarde stellen dat ook vanuit het bedrijventerrein zelf geld moet worden ingelegd of sprake is van een professionele organisatie. Via de opbrengsten van een BIZ-bijdrage als cofinanciering kan dit worden gerealiseerd. Deze zogenoemde cofinanciering, die vaak door de overheid wordt geëist om draagvlak en enthousiasme te borgen, kan echter problematisch zijn bij duurzaamheidsinvesteringen. Dit geldt met name met betrekking tot financiering van activiteiten die enkel inventariserend zijn. Enerzijds duurt het vaak minstens een half jaar om de ondernemers te overtuigen om mee te betalen, en anderzijds is het vooraf onzeker of daadwerkelijk geïnvesteerd zal worden. Bovendien investeren ondernemers liever niet in iets waar ze (mogelijk) pas over lange tijd, bijvoorbeeld tien jaar, profijt van kunnen hebben. Gevolg is dat onvoldoende gemeenschappelijke urgentie wordt gevoeld om gezamenlijk te investeren. De inertie die het gevolg is, leidt ertoe dat ondernemers die wel de urgentie voelen op individueel niveau suboptimaal gaan investeren in de verduurzaming van hun eigen stukje bedrijventerrein. Daardoor komt een gezamenlijke aanpak verder onder druk te staan. Aanbeveling is daarom om niet te werken met cofinanciering bij subsidies die zich richten op het inventariseren van mogelijkheden tot verduurzaming (marktonderzoek), zo volgt uit de interviews. Cofinanciering kan wel een goed idee zijn indien daadwerkelijk is besloten waarin zal worden geïnvesteerd.

Verder kunnen de voor verduurzaming gereserveerde BIZ-opbrengsten dienen als 'hefboomgelden'. Meer geld en organisatiekracht zorgt immers voor meer investeringsmogelijkheden, waarmee grote(re) investeerders kunnen worden aangetrokken en subsidies worden aangevraagd, die op hun beurt weer voor extra financiële middelen zorgen.

#### *5.5.6 Uitdagingen bij de verduurzaming op bedrijventerreinen met en zonder BIZ*

Het verduurzamen van bedrijventerreinen kent de nodige uitdagingen zoals recent de Rli (2023) al uitgebreid heeft beschreven.<sup>64</sup> Vanwege de omvangrijke hoeveelheid informatie die in deze context volgt uit de interviews, is ervoor gekozen de uitdagingen in te delen in de volgende categorieën:

- a) algemene uitdagingen bij de verduurzaming van bedrijventerreinen;
- b) uitdagingen bij het verduurzamen van bedrijventerreinen met een BIZ; en

---

<sup>64</sup> Rli-advies *Samen werken* 2023.

- c) uitdagingen bij het verduurzamen van bedrijventerreinen zonder een BIZ.

Ad a) Algemene uitdagingen bij de verduurzaming van bedrijventerreinen

De opgave tot verduurzaming van bedrijventerreinen wordt als complex ervaren. Vooral netcongestie wordt op veel bedrijventerreinen als beperkende en ontmoedigende factor ervaren voor gezamenlijke verduurzaming. Bedrijventerreinen willen investeren in duurzame energie, echter is het elektriciteitsnetwerk vaak overbelast. Collectieve maatregelen komen daardoor stil te liggen.

Het wordt in de praktijk als lastig ervaren om bedrijven op een lijn te krijgen om gezamenlijk de duurzaamheidsopgave aan te pakken. Met name het meekrijgen van kleinere ondernemers op bedrijventerreinen wordt vaak genoemd als een knelpunt. Laatstgenoemde groep ondernemers weet vaak niet waar te beginnen en beschikt niet over medewerkers met specifieke kennis- en ervaring op het gebied van duurzaamheids- en transitievraagstukken.

Gelet op de complexiteit van de opgave is vereist dat de basisorganisatie op orde is. Voor verduurzaming zullen immers veel zaken geregeld moeten worden zoals de aanvraag van noodzakelijke subsidies en de uitvoering van duurzaamheidsscans. Hiervoor is organisatiekracht nodig. Om ondernemers te helpen met het opstarten van verduurzaming, kiezen sommige bedrijventerreinen ervoor om een zelfgemaakte duurzaamheidshandleiding aan te reiken. In deze handleiding staan basisstappen voor verduurzaming, zoals het vervangen van gloeilampen voor ledverlichting.

Uit de interviews komt derhalve naar voren dat het belangrijk is dat de basis op orde is voordat men aanvangt met het verduurzamen van een bedrijventerrein. In de praktijk wordt nog wel eens ervaren dat politici snel willen 'scoren', te weinig doen aan ondernemersparticipatie en meteen inzetten op duurzaamheid. Het verduurzamen kan echter pas beginnen nadat algemenere zaken zoals veiligheid en achterstallig onderhoud zijn aangepakt. Hiervoor is een BIZ een prima middel. Tegelijkertijd komt die basis onder druk te staan als BIZ-tarieven moeten stijgen om activiteiten gericht op verduurzaming te kunnen bekostigen. Dit leidt vervolgens tot verminderd draagvlak voor de BIZ. Daarmee kan de verduurzamingsopgave ook een bedreiging vormen voor het voortbestaan van de BIZ en daarmee van de kwaliteit van de gezamenlijke activiteiten op het bedrijventerrein.

Na het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen zal het groen immers moeten blijven worden onderhouden. Ook dit kost geld. Bedrijventerreinen zullen in gesprek moeten gaan met financierende partijen, om de duurzaamheid voor de langere termijn te waarborgen. Dit kan niet zonder een professionele bedrijventerreinorganisatie. Andersom kunnen investeringen in verduurzaming er ook voor zorgen dat de tarieven van de BIZ-bijdrage kunnen dalen.<sup>65</sup>

In het kader van het verkrijgen van financiering voor verduurzaming zijn er de nodige uitdagingen. Bedrijventerreinen zijn voor verduurzaming financieel veelal afhankelijk van lokale overheden. Daarbij kunnen provincies en gemeenten terughoudend zijn met het verstrekken van subsidies aan bedrijventerreinen. Bedrijventerreinen zijn anno nu nog steeds een relatief ondergeschoven kindje in het ruimtelijke beleid. Dit heeft onder meer te maken met het feit dat bedrijven geen stemmers zijn, en daardoor minder interessant voor lokale politici. Een goede relatie tussen de bedrijventerreinen en de lokale politici is daarom essentieel. Hierbij speelt tevens een rol in hoeverre politici ondernemingsgezind zijn. Een BI-zone kan helpen in die relatie. Immers, elke vijf jaar vindt er een gesprek plaats over de verdeling van de verantwoordelijkheden op het bedrijventerrein. De gemeente legt zich daarbij vast

---

<sup>65</sup> Zie daarvoor de in 6.5 uitgelichte voorbeeldcasus IV (BIZ Schiebroek).

op handhaving van een basis voorzieningenniveau in de vorm van een service level agreement.<sup>66</sup> Het is ook het moment om de duurzaamheidsambities van de gemeente af te stemmen op die van het bedrijventerrein. Wanneer voor het verkrijgen van een subsidie bijvoorbeeld een vorm van cofinanciering als voorwaarde wordt gesteld, kan dit in de BIZ-begroting worden meegenomen. Het draagvlak voor die investering gaat daarmee op in het draagvlak voor instelling of verlenging van de BI-zone. Ook de gemeenteraad wordt hierbij betrokken, aangezien de subsidie-overeenkomst samen met de verordening BIZ-bijdrage aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

#### Ad b) Uitdagingen bij het verduurzamen van bedrijventerreinen met een BIZ

Zoals eerder vermeld, wordt de BIZ in het kader van duurzaamheid ervaren als een geschikt instrument om een eerste start te maken. Aan de andere kant komt uit de interviews naar voren dat de BIZ ook wordt geduid als het 'minst slechte alternatief'. Men zou eigenlijk een ander instrument willen hantieren (zie ook 1.8), maar bij gebrek aan beter en andere mensen en middelen gebruiken bedrijventerreinen de BIZ.

Belangrijk bezwaar aan de BIZ is dat het veel private en publieke tijd en moeite kost om het instrument op touw te zetten. Zo moeten uitvoeringsovereenkomsten en reglementen worden opgesteld, en dient veel informatie vooraf te worden verzameld voor een informele en formele draagvlakmeting. Hierbij moeten ondernemers een voor een worden benaderd om te peilen of men interesse heeft in de BIZ. Dit kost veel zoekwerk, onder meer doordat in verband met de AVG-regels niet alle (contact)gegevens openbaar mogen zijn. Verder ervaart men enige druk, aangezien de wet strenge draagvlakvereisten voorschrijft om überhaupt een BIZ te kunnen opstarten. De gemeente heeft hierbij een belangrijke rol, terwijl de lokale mensen en middelen voor bedrijventerreinen vaak te gering zijn.

Nadat eenmaal een BIZ tot stand is gekomen, moet vervolgens elke vijf jaar een wettelijk verplichte draagvlakmeting plaatsvinden.<sup>67</sup> Ook dit wordt ervaren als belangrijke beperking van de BIZ. Om draagvlak te behouden, is het essentieel dat het voor ondernemers zichtbaar en duidelijk is waar het door hun betaalde geld aan wordt besteed. Zien ondernemers dit niet (voldoende), dan kan dat ten koste gaan van het draagvlak. Gevolg is dat het voortbestaan van de BIZ in gevaar komt. Dit is onwenselijk, met name als het gaat om investeringen voor de langere termijn zoals verduurzamingsinvesteringen. Sommige bedrijventerreinen kiezen er daarom voor om een deel van de opgehaalde BIZ-gelden te beleggen bij een bank, zodat in elk geval een deel van de financiële middelen niet verloren gaat bij gedwongen beëindiging van de BIZ.

Verder vragen sommige afgevaardigden van bedrijventerreinen zich af of het investeren in duurzaamheid überhaupt onder de wettelijke definitie van de met de BIZ te bekostigen activiteiten valt. Dit geldt vooral met betrekking tot verduurzamingsmaatregelen op individueel niveau. Bij de mogelijke aanpassing van de BIZ moet hierover duidelijkheid worden geschept.

Een veel terugkerende uitdaging van de BIZ is dat het veel organisatie kost. Samenwerken wordt beschouwd als essentiële voorwaarde voor een succesvolle uitvoering van de BIZ, ook als het gaat om het collectief verduurzamen van bedrijventerreinen. Het is van belang dat alle stakeholders betrokken raken en blijven. Daarbij volgt uit de interviews dat het belangrijk is dat de bedrijven zelf het initiatief moeten nemen om een BIZ op touw te zetten, en niet de gemeente. Het aanjagen van verduurzaming

---

<sup>66</sup> Art. 7 lid 5 Wet op de bedrijveninvesteringszones.

<sup>67</sup> Art. 3, 4 en 5 Wet op de Bedrijveninvesteringszones.

en besturen kan volgens de geïnterviewden beter vanuit een stichting gebeuren, zonder dat afgevaardigden van de gemeente in het stichtingsbestuur zitten. Wel kan de gemeente ambassadeur van de samenwerking zijn. Gemeenten kunnen dan succesverhalen van de BIZ gebruiken om te laten zien aan andere ondernemers. Wat die ondernemers daar vervolgens mee doen, is aan henzelf en dient niet te worden opgelegd door de gemeente. Ondernemers willen niet horen wat ze 'moeten' doen, maar ze moeten het gevoel hebben dat ze onderdeel zijn van het geheel en invloed kunnen uitoefenen. Dit is ook belangrijk met betrekking tot het borgen van het benodigde draagvlak. Ondernemersparticipatie moet serieus worden genomen.

Daarnaast blijkt dat onder de ondernemers vaak onvoldoende kennis bestaat over de BIZ in het algemeen. Om meer draagvlak te creëren, is het belangrijk dat de ondernemers op de hoogte zijn van de BIZ en waarvoor zij betalen. De geïnterviewden zien hier een rol weggelegd voor gemeenten en werkgevers als het gaat om de uitleg van de BIZ als instrument, ook met betrekking tot verduurzaming.

Tot slot blijkt dat BI-zones meer voor komen in winkelgebieden dan op bedrijventerreinen. Dit heeft met name te maken met de verschillende belangen tussen de bedrijven op de terreinen. Anders dan in een winkelgebied hoeft er vaak geen publiek te worden aangetrokken.

#### Ad c) Uitdagingen bij het verduurzamen van bedrijventerreinen zonder BIZ

Bij een van de geïnterviewde bedrijventerreinen heeft de BIZ het niet gehaald. Hieronder volgen de bijbehorende uitdagingen en geleerde lessen.

Het desbetreffende bedrijventerrein wilde een BIZ opzetten met als doel het terrein te verduurzamen. Eerste belangrijke reden waarom de BIZ-draagvlakmeting niet is gehaald, had te maken met binding. Enerzijds vanwege een gebrek aan lokale binding in het algemeen, mede doordat veel medewerkers en eigenaren niet in de omgeving wonen. Hierdoor was de belangstelling laag, onder meer bij de informatiebijeenkomsten. Anderzijds bleek er weinig behoefte aan het creëren van binding tussen ondernemers onderling via een BIZ. Hoewel op andere bedrijventerreinen verduurzaming juist werkt als gemeenschappelijk thema om bedrijven met elkaar te verbinden, werd in dit geval niet genoeg urgentie gevoeld om via een BIZ-collectief te investeren. Veel bedrijven vonden dat ze elkaar al konden vinden als ze elkaar nodig zouden hebben. Met name de lang gevestigde traditionele bedrijven leken geen heil te zien in een BIZ. Onder hen heerste het idee dat zij zouden moeten betalen voor de baten van de grotere bedrijven, en dat het hen werd opgedrongen door de bedrijfskring.

Ander belangrijk nadeel was dat recent een groot onderhoud was gepleegd door de gemeente op het bedrijventerrein. De BIZ blijkt een noodzakelijker organisatiemiddel indien het terrein in de basis niet op orde is, bijvoorbeeld door achterstallig onderhoud of een gebrek aan veiligheid. Juist nu het bedrijventerrein in kwestie een (nieuwe) opknabbeurt had gekregen, verdween onder veel ondernemers de prikkel om te stemmen voor een BIZ. Daarnaast bleek de administratie niet volledig op orde. Onder meer het adressenbestand was niet actueel.

Ondanks het feit dat de BIZ niet kon worden doorgevoerd, hebben positieve ontwikkelingen plaatsgevonden op het bedrijventerrein. De samenwerking is vergroot, en veel bedrijven zijn beter bereikbaar dan voorheen. Daarnaast is een aantal lessen geleerd:

- het is lastig om bedrijven te bereiken op terreinen, en het achterhalen van contactgegevens kost veel tijd en energie. De slechte bereikbaarheid draagt bij aan een lage opkomst. In de voorprocedure is daarom extra ondersteuning nodig;
- de lokale binding neemt steeds meer af, dit zou juist gestimuleerd moeten worden. Hiervoor is de lokale overheid met werkgevers verantwoordelijk;
- versoepeling van de huidige wettelijke eisen zou wenselijk zijn om een BIZ op te kunnen zetten. Onder meer de eis dat 2/3<sup>e</sup> van de meerderheid voor moet stemmen wordt bij bedrijventerreinen als (te) zwaar ervaren;
- de energietransitie zou kunnen worden aangedragen als argument om de BIZ-draagvlakeisen te versoepelen;
- in de voorbereiding zouden voorbeelden van succesverhalen kunnen bijdragen aan meer samenwerking en een meer positieve stemming;
- om een BIZ door te kunnen voeren, moeten bedrijven urgentie voelen om zich samen te organiseren.

### *5.5.7 Variatie van bedrijven op bedrijventerreinen en verduurzaming*

Het type bedrijven op de geïnterviewde bedrijventerreinen varieert sterk. Het enkel hebben van bedrijven die van zichzelf al bezig zijn met verduurzaming, zoals een producent van duurzame batterijen, hoeft geen voorwaarde te zijn om een bedrijventerrein (verder) te kunnen verduurzamen. Wel is het zo dat de aanwezigheid van bedrijven die al verder zijn met duurzaamheid, stimulerend kan werken voor het verduurzamen van het terrein. Dit is bijvoorbeeld op een terrein waar een producent van zonnepalen is gevestigd. Dit bedrijf zet actief in op het verspreiden van kennis onder de omliggende bedrijven. Uit de gesprekken met ondernemers blijkt duidelijk dat concrete resultaten en business cases van andere ondernemers de manier is te zorgen voor draagvlak bij ondernemers.

### *5.5.8 Toekomstvisie en alternatieven*

Voor wat betreft verduurzaming van bedrijventerreinen in het algemeen blijft er volgens de geïnterviewden veel te doen. Na het verduurzamen van de bedrijfspanden zou bijvoorbeeld de focus kunnen worden verlegd naar circulariteit. Of men de BIZ wil blijven inzetten voor verduurzaming is echter nog maar de vraag. Rode draad is dat de BIZ niet moet worden beschouwd als een doel, maar als een middel voor een meer solide basis. Op de kortere termijn hoopt men de BIZ-bijdrage voor de ondernemers te kunnen verlagen, zodat het voor bedrijven aantrekkelijk(er) is om te blijven participeren in de BIZ. Maar op de langere termijn hoopt men überhaupt van de BIZ afgestapt te zijn. Over het algemeen wordt de BIZ gezien als goed startpunt voor het verduurzamen van bedrijventerreinen, echter is men van mening dat voor de langere termijn een robuuster bekostigingsmodel nodig is. Dit heeft onder meer te maken met het feit dat het in stand houden van verduurzaming, en dan met name het onderhoud van de 'groene' maatregelen, niet direct vallen onder de wettelijke beschrijving van de Wet BIZ. Zolang de wet niet wordt aangepast, zal men moeten zoeken naar alternatieven.

Vraag is wat deze alternatieven dan kunnen zijn. Zoals in 5.5.6 beschreven, wordt de BIZ vaak gezien als 'minst slechte' alternatief. Toch zou het anders kunnen. De geïnterviewden noemen onder andere reeds bestaande alternatieve constructies, zoals ondernemersfondsen. Voordeel van een ondernemersfonds ten opzichte van een BIZ is bijvoorbeeld dat er niet elke vijf jaar een draagvlakmeting nodig is. Een nadeel van ondernemersfondsen is echter dat het free-riders in de hand kan werken omdat alle



bedrijven binnen een gemeente ervan kunnen profiteren. Andere genoemde voorbeelden van alternatieven zijn een Vereniging van Eigenaren (VvE)-achtige constructie, en een verplichte vestigingsbijdrage, maar dan niet vormgegeven als BIZ.

### 5.5.9 Conclusie

De bevindingen uit de interviews kunnen worden samengevat aan de hand van de volgende mogelijkheden en uitdagingen:

De BIZ-regeling in het algemeen	
Mogelijkheden	Uitdagingen
- BIZ kan samenwerking en binding tussen ondernemers stimuleren	- Goede communicatie en participatie tussen partijen is essentieel
- BIZ kan eraan bijdragen dat de lijnen tussen ondernemers en de gemeente korter worden	- Niet specifiek voor BIZ, maar wel complicerende factor: lokale binding van vastgoedeigenaren en ondernemers op bedrijventerreinen neemt af
- Succesverhalen kunnen bijdragen aan participatie bedrijven in BIZ	- BI-zones populairder bij winkelgebieden dan bij bedrijventerreinen
- Men moet BIZ niet zien als doel, maar als middel	- Vaak onvoldoende kennis bij ondernemers over BIZ in het algemeen

BIZ als investerings- c.q. bekostigingsvehikel	
Mogelijkheden	Uitdagingen
- BIZ 'minst slechte alternatief', voor langere termijn is robuuster bekostigingsmodel nodig	- Weinig expertise (mensen) en publieke en private middelen voor verduurzaming bedrijventerreinen
- BIZ-opbrengsten kunnen dienen als hefboomgelden	- De organisatiegraad van de meeste terreinen is te laag. Met het huidige tempo gaan we onze duurzaamheidsambities niet halen
- In de BIZ is er ruimte om binnen een financieringsconstructie te werken met verschillende entiteiten;	- Heldere en transparante gebiedsorganisatie is nodig
- BIZ spoort aan tot organisatie en daarmee tot een planmatige aanpak	- Hoe krijg je de organisatie en planmatige aanpak minder vrijblijvend?

Invoering en uitvoering van de BIZ-regeling	
Mogelijkheden	Uitdagingen
- Onbekendheid met wet BIZ	- Huidige Wet BIZ werpt (te)veel drempels op

- BIZ kan als instrument worden ingezet om achterstanden in te lopen en nadien de basis op orde te houden	- Groen moet blijven worden onderhouden – ook dit kost geld (voor de langere termijn)
- BIZ zorgt voor professionele gebiedsorganisatie	- Een BIZ op touw zetten kost veel organisatie, tijd en moeite
- BIZ zorgt voor ondernemersparticipatie	- Om BIZ te starten moet voldoende steun van ondernemers aanwezig zijn, besef van urgentie collectief investeren bij ondernemers is essentieel
	- Verplichte draagvlakmeting elke vijf jaar maakt BIZ risicovol instrument
- Serieus nemen en weten wat stakeholders beweegt	- Alle stakeholders moeten worden betrokken bij opzetten en in stand houden BIZ
- Urgentie bedrijventerreinen is door ruimtenood en klimaatambities structureel	- Juist een recente opknabbeurt van bedrijventerrein kan oprichten BIZ in de weg zitten
- Basisadministratie komt op orde	- Administratie m.b.t. gegevens bedrijven moet op orde zijn

BIZ als instrument voor verduurzaming van bedrijventerreinen	
Mogelijkheden	Uitdagingen
- BIZ is geschikt instrument om start te maken met verduurzamen van bedrijventerrein	- Veel (kleinere) bedrijven weten vaak niet waar te beginnen met verduurzaming
- Investeren in verduurzaming kan aansporen tot innovatie bedrijven	- Veel bedrijven moeten zoveel mogelijk ontzorgd worden om te gaan verduurzamen
- Verduurzaming bedrijventerrein kan zorgen voor aantrekkelijker, leefbaarder en toekomstbestendiger vestigingsklimaat	- De basis moet op orde zijn op een bedrijventerrein alvorens te kunnen beginnen aan verduurzaming
- Verduurzaming kan op termijn geld opleveren	- Financiering verduurzaming bedrijventerreinen veelal afhankelijk van subsidies overheid
- Verduurzaming BT kan plaatsvinden ongeacht type bedrijven op het terrein;	- Cofinanciering kan problematisch zijn, met name bij puur inventariserende activiteiten
- Innovatieve bedrijven kunnen andere bedrijven helpen en inspireren bij verduurzaming	- Provincies en gemeenten kunnen terughoudend zijn met verstrekken subsidies
	- Onzekerheid of verduurzaming onder wettelijke definitie BIZ-activiteiten valt, met name bij maatregelen op individueel niveau

## 6. Analyse van de resultaten, conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de analyses en conclusies van de in hoofdstuk 5 beschreven onderzoeksresultaten en de aanbevelingen die daaruit volgen. Daarbij is de volgende indeling aangebracht:

- Effecten van BI-zones op de organisatiegraad op bedrijventerreinen (hierna 6.2);
- Functioneren van de BIZ-regeling op bedrijventerreinen (6.3);
- BI-zones en de relatie met gemeenten en provincies (6.4);
- Verduurzaming van bedrijventerreinen en BI-zones (6.5);
- Alternatieven voor het BIZ-instrument (6.6);
- Slotconclusie (6.7).

In dit hoofdstuk worden op verschillende plaatsen in gekleurde kaders een aantal aansprekende voorbeelden beschreven van bedrijventerreinen waarop een BI-zone actief is en waarop gezamenlijk wordt geïnvesteerd in verduurzaming. Ook bevat dit hoofdstuk op diverse plaatsen illustratieve quotes afkomstig uit verschillende media.

### 6.2 Effecten van BI-zones op de organisatiegraad op bedrijventerreinen

➤ ZIE OOK 5.3.1

#### 6.2.1 BI-zones vooral op grotere bedrijventerreinen

Zoals geconstateerd in 4.2 komen BI-zones vooral op relatief grotere bedrijventerreinen voor en omvatten ongeveer een derde van de zones meerdere in IBIS opgenomen bedrijventerreinen. Zonder de uitzonderlijk grote BI-Zone Venlo is de gemiddelde oppervlakte van BI-zones 66 ha. De gemiddelde oppervlakte van alle in IBIS opgenomen terreinen is 28 ha. BI-zones lijken dus vooral interessant voor wat grotere terreinen of voor het samenbrengen van gezamenlijke activiteiten op meerdere terreinen. Niet ondenkbaar is dat vanuit de aanjaagrol die sommige provincies spelen expliciet is ingezet op de totstandkoming van BI-zones op grotere terreinen omdat daarmee meer duurzame en zichtbare impact bereikt kan worden. Zo heeft de provincie Zuid-Holland in aanvulling op haar subsidieprogramma bedrijventerreinambassadeurs aangesteld die zich specifiek richten op de wat grotere bedrijventerreinen.<sup>68</sup> Ook de provincie Noord-Brabant richt zich in haar aanpak 'Grote Oogst' specifiek op grote terreinen met veel duurzame potentie.<sup>69</sup>

Puur gelet op de gemiddelde omvang en op het feit dat in een substantieel aantal gevallen meerdere bedrijventerreinen zijn ondergebracht in eenzelfde BI-zone, kan worden geconcludeerd dat een BI-zone positief effect heeft op de organisatiegraad van individuele terreinen. Tegelijk bestaat het risico dat wanneer de BI-zone te groot wordt, de kans toeneemt dat deze in de toekomst niet meer tot stand komt vanwege de wettelijke draagvlakelisen. Het draagvlak zal toenemen naarmate de voorgenomen gezamenlijke investeringen zoals opgenomen in het activiteitenplan, specifiek en concreter zijn. In

---

<sup>68</sup>Zie: <https://www.zuid-holland.nl/online-regelen/subsidies/subsidies/verduurzaming-bedrijventerreinen-subsidie/>.

<sup>69</sup> Zie: <https://www.brabant.nl/subsites/groteoogst>.

de praktijk botst dit dan weer met duurzame investeringen die juist weer vragen voor een wat meer lange termijn. Dat veronderstelt dat een BI-zone makkelijker tot stand kan worden gebracht op een middelgroot bedrijventerrein. Anderzijds bewijst de BIZ in Venlo dat het niet onmogelijk is mits er een professionele organisatie achter staat zoals Greenport Venlo. Een vergelijkbare organisatie is SADC rond de terreinen op Schiphol. Ook geldt: hoe groter het bedrijventerrein, hoe meer budget beschikbaar is en/of hoe lager de bijdrage per individuele ondernemer en/of eigenaar kan zijn. Het ESBL deed eerder onderzoek naar het functioneren van BI-zones in winkelgebieden.<sup>70</sup> Daaruit bleek dat de omvang en afbakening van een BI-zone vooral wordt bepaald door de geografische locatie van het winkelgebied. Zo zijn er in Amsterdam verschillende BI-zones die een enkele winkelstraat omvatten.<sup>71</sup> Bij bedrijventerreinen lijkt er meer behoefte aan en ruimte voor samenwerking tussen bedrijventerreinen ook als die in sommige gevallen op verschillende locaties in de gemeente zijn gelegen. Gelet op het toenemend belang van duurzame en energie-ambities op terreinen en op te pakken duurzame acties neemt de noodzaak samen te werken toe. Illustratief zijn de vele energiehubs die momenteel in worden opgezet.<sup>72</sup> De vraag is of de BIZ in haar huidige vorm hiervoor een geschikt instrument is.

---

“Het parkmanagement en de ondernemers hebben hard gewerkt om tot dit resultaat te komen. Daar mogen ze trots op zijn! De komende jaren werken we weer nauw samen om het bedrijventerrein aantrekkelijk en veilig te houden. Ik juich de samenwerking met en tussen ondernemers van harte toe.” (Wethouder economische zaken Nick van Egmond, gemeente Roelofarendsveen)

[https://regioonline.nl/regio-rijnland/veenderveld-blijft-biz/#google\\_vignette](https://regioonline.nl/regio-rijnland/veenderveld-blijft-biz/#google_vignette)

---

### *6.2.2 Een vorm van organisatie voorafgaand aan de totstandkoming van een BI-zone is essentieel*

Uit de enquêtes blijkt dat in 75% van de gevallen er voorafgaand aan de totstandkoming van de BI-zone al enige vorm van organisatie aanwezig was. Dit had in de meeste gevallen de vorm van een ondernemersvereniging (48%) of parkmanagement (22%). Dit is niet zo verwonderlijk, gelet op de nodige wettelijke en gemeentelijke vereisten voor het tot stand brengen van een BI-zone en de tijd die dit vraagt van betrokkenen en vertrouwen en bekendheid tussen ondernemers. Op veel bedrijventerreinen is hier geen sprake van. Dit was voor de Rli een van de aanleidingen te adviseren om op termijn te komen tot een verplichte organisatiegraad. Het gebrek aan enige vorm van een gezamenlijke organisatie op bedrijventerreinen ten opzichte van winkelgebieden vormt ons inziens dan ook een belangrijke verklaring voor het achterblijven van het aantal BI-zones op bedrijventerreinen ten opzichte van centrum- en winkelgebieden. Doordat in winkelgebieden samenwerking meer voor de hand ligt vanwege onder meer een gemeenschappelijk belang, is er vaker al sprake van een gemeenschappelijke organisatie zoals een ondernemersvereniging voorafgaand aan de oprichting van een BIZ. Zie uitgebreider 6.3 over de verklaringen voor het achterblijven van BI-zones op bedrijventerreinen ten opzichte van centrum- en winkelgebieden.

Zoals eerder in 4.2 beschreven, vormt het aantal van 75 BI-zones op bedrijventerreinen, slechts 19% van het totaal aantal BI-zones van 313 in Nederland in 2023. In winkelgebieden is veelal een onderne-

---

<sup>70</sup> ESBL-rapport *Ruimte voor ambitie* 2023.

<sup>71</sup>Zie: <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/bedrijveninvesteringszone/biz-gebieden-amsterdam/>.

<sup>72</sup>Zie: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/energiehubs>, en <https://www.stimular.nl/doe-het-zelf/duurzaam-bedrijventerrein/energiehub-bedrijventerreinen/>.

mersvereniging actief en is veel meer sprake van een gemeenschappelijk belang. Vanuit die ondernemersvereniging wordt vervolgens een BI-zone gestart. De organisatiegraad op bedrijventerreinen is laag. Op slechts 20% van de terreinen is een vorm van een beheersorganisatie aanwezig.<sup>73</sup> De kans op een succesvolle invoering van een BI-zone in de situatie waarin nog geen enkele vorm van samenwerking aanwezig is, is derhalve gering. Daaruit vloeit de volgende aanbeveling voort.

#### Aanbeveling Organisatiegraad 1

In geval er nog geen vorm van organisatie van samenwerking of parkmanagement aanwezig is op een bedrijventerrein (wat op 80% van de bedrijventerreinen het geval is), is het effectief als gemeenten/provincies en ondernemerskoepels tijdelijk voor enkele jaren extra ondersteuning en financiering bieden aan de initiatiefnemers voor een meer professionele organisatie. Er kan zo eerst een vorm van organisatie worden opgebouwd welke de kans van slagen van de totstandkoming van een BI-zone of andere vorm van fondsvorming op een later moment vergroot. Een startsubsidie is daarbij effectief, maar ook actieve ambtelijke ondersteuning.

In beginsel staat de Wet BIZ toe dat een parkmanagementorganisatie geheel of gedeeltelijk wordt bekostigd uit de opbrengst van de BIZ.<sup>74</sup> Toch blijkt dat lang niet op alle bedrijventerreinen met een BI-zone waar ook een parkmanager actief is de parkmanager deels of geheel wordt bekostigd vanuit de BIZ. Bekostiging van parkmanagers vindt ook plaats via diverse (andere) manieren, zoals via een stichting, vereniging, coöperatie, VvE, gelden reclamebelasting, ondernemersfonds of een bijdrage vanuit de gemeente. Wanneer blijkt dat een parkmanagementorganisatie betrokken is bij de totstandkoming van een nog niet bestaande BI-zone, ligt het opnemen van de bekostiging van de inzet van de parkmanager via het activiteitenplan soms gevoelig. In die situatie kan dit immers tot belangenverstrengelingsdiscussies leiden omdat idee kan ontstaan dat de parkmanagementorganisatie een financieel belang heeft bij de totstandkoming van een BI-zone. Dit schaadt het draagvlak voor een BI-zone.

Voor meer inzicht in de omvang en werking van een startsubsidie voor gebiedsmanagers verwijzen we naar 6.2.5. Als het gaat om enige richting van de benodigde bedragen voor parkmanagement gedurende de looptijd van een BI-zone, biedt onderstaande tabel enig inzicht. Hierin is voor verschillende grootte van BI-zones het activiteitenplan opgenomen bedrag opgenomen dat jaarlijks is begroot voor parkmanagement. Ook is het jaarlijkse bedrag opgenomen dat in totaal is begroot voor de BIZ-activiteiten en hoe groot het aandeel van de kosten voor het parkmanagement daarbinnen procentueel is.

Gemeente	BI-Zone	Grootte BIZ (ha)	Bedrag Parkmanagement	Totaal BIZ-begroting	Aandeel in %
Haarlem	Waardepolder	241,3	€ 72.680	€ 373.000	19,5%
Oosterhout	Weststad	324	€ 41.000	€ 78.000	52,6%
Westland	Wateringen	74,7	€ 40.000	€ 900.000	4,4%
Den Haag	ZKD	80,7	€ 66.000	€ 181.000	36,5%
Haarlemmermeer	Spoorzicht	24,8	€ 15.000	€ 818.000	1,8%

<sup>73</sup> De Kort & Gradussen 2023, p. 13.

<sup>74</sup> Dit blijkt uit de totstandkomingsgeschiedenis van de Wet BIZ: "Bij economische ontwikkeling gaat het om het versterken van de economische kracht van een gebied, door het versterken van het ondernemerschap in de zone. Dit kan bijvoorbeeld door het versterken van het zelforganiserend vermogen, bepaalde vormen van gebiedspromotie, of de inzet van een park- of winkelstraatmanager." (*Kamerstukken II 2013/14, 33917, nr. 3, p. 5*).

Dordrecht	Louterbloemen	24,3	€ 31.500	€ 46.695	67,5%
<i>Gemiddelden</i>		128,3	€ 44.363	€ 399.449	30,4%

Een tweede aanbeveling is:

#### Aanbeveling Organisatiegraad 2

Gelet op de afwezigheid van een vorm van een (beheers- en professionele) organisatie op 80% van de bedrijventerreinen, is hun startpositie ten opzichte van winkelgebieden voor een succesvolle introductie van een BI-zone laag. Wij geven de wetgever in overweging om in de Wet BIZ een mogelijkheid te scheppen verlaagde draagvlakeisen te stellen voor de totstandkoming van BI-zones op bedrijventerreinen.

Beide aanbevelingen op het gebied van de organisatiegraad zijn ook in lijn met het advies van de Rli om organisatievorming vanuit zowel de rijks- als lokale overheid verleidelijk te maken en organisatievorming met startsubsidies en kennis te ondersteunen.<sup>75</sup> Uit het Rli-advies (samenvatting):

---

*“Het Rijk zou samenwerking in georganiseerd verband op bedrijventerreinen verleidelijk moeten maken en uiteindelijk verplicht moeten stellen. Het Rijk kan hiervoor om te beginnen stimulerende instrumenten inzetten, zoals fiscale voordelen en subsidies voor collectief opgezette verduurzamingsprojecten. Niet vrijblijvende samenwerking kan bovendien een voorwaarde vormen voor financiële ondersteuning vanuit het Rijk.”*

---

### 6.2.3 Effecten van de BIZ op de organisatiegraad

Uit de enquête blijkt dat 90% van de geënquêteerden ervaart dat de organisatiegraad, in de zin van het gemak, waarmee gezamenlijke activiteiten en uitgaven tot stand komen en de betrokkenheid van de ondernemers bij de gezamenlijke belangen en investeringen zijn verbeterd als gevolg van de BI-zone. Ook wordt aangegeven dat een actieve betrokkenheid van de overheid bij het tot stand komen van een BI-zone wordt gezien als een bewijs van gezamenlijke betrokkenheid bij het bedrijventerrein. Daardoor is bijvoorbeeld de slagingskans bij de aanvraag van diverse subsidies groter dan zonder een BI-zone. Verder wordt aangegeven dat de BI-zone helpt om de basis op orde te krijgen en houden op het bedrijventerrein. Deze uitslag is logisch gelet op de wettelijke doelstellingen die neerkomen op het bevorderen van het schoon, heel en veilig krijgen en houden en van de economische ontwikkeling van de BI-zone.

---

”Dit is echt wel een mijlpaal! De ondernemers van het bedrijventerrein hebben in grote meerderheid besloten dat de Bedrijven Investeringszone ook voor hun meerwaarde heeft. Dankzij de BIZ kunnen we extra verbeteringen uitvoeren op Het Ambacht. Zo werken we de komende jaren samen verder aan een mooi, dynamisch en veilig bedrijventerrein” (Jan Derksen, wethouder economie gemeente Westervoort).

<https://www.westervoortplaza.nl/ondernemers-stemmen-voor-biz-het-ambacht/>

---

<sup>75</sup> Rli-advies *Samen werken* 2023, p. 42 en 43.

Wanneer je de BIZ-regeling als onderdeel ziet van rijksbeleid, zoals de Rli doet in haar advies uit 2023, dan is de conclusie die de Raad trekt ten aanzien van de effectiviteit van de BIZ begrijpelijk:<sup>76</sup>

---

*"Tot op heden is de BIZ-regeling van de rijksoverheidsbeleid niet effectief. De regeling heeft nauwelijks geleid tot een hogere organisatiegraad op bedrijventerreinen. (...) Sommige provincies en gemeenten hebben aanvullende maatregelen getroffen om de organisatiegraad te verhogen. Zo stelt de provincie Zuid-Holland de energiesubsidieregeling alleen beschikbaar voor een georganiseerde groep bedrijven en is de gemeente Amsterdam heel actief in het ondersteunen van de vorming van BIZ'en. Deze maatregelen hebben enig effect gehad in winkelgebieden, maar nauwelijks op bedrijventerreinen (Schep, 2023)."*

---

De wetsgeschiedenis van de BIZ biedt ons inziens geen aanknopingspunten voor de conclusie dat deze regeling is bedoeld als en onderdeel is van bewust rijksoverheidsbeleid om de organisatiegraad op bedrijfslocaties te verbeteren. Een verbeterde organisatiegraad is eerder een gevolg dan een doel van deze regeling. Voorop staat het faciliteren van gezamenlijk investeren in de bedrijfsomgeving zoals ook verwoord in de memorie van toelichting bij de huidige Wet BIZ:<sup>77</sup>

---

*"Zowel ondernemers als gemeenten hebben belang bij investeringen in de bedrijfsomgeving. Voor het bedrijfsleven is de kwaliteit en veiligheid van de bedrijfsomgeving een belangrijke factor voor de aantrekkelijkheid van een onderneming voor klanten. Voor de lokale overheid is een veilige en leefbare openbare ruimte van belang om bedrijven (werkgelegenheid) en bezoekers aan te trekken. Een leefbare bedrijfsomgeving heeft invloed op de leefbaarheid van het omliggende gebied; burgers willen een veilige en leefbare omgeving om in te werken, te wonen en te winkelen. Het collectieve belang van de ondernemers valt op deze punten samen met het algemene belang van een kwalitatief hoogwaardige bedrijfsomgeving. Gezamenlijke investeringen liggen voor de hand omdat dit synergievoordelen oplevert en het effect van de investeringen groter wordt."*

---

De BIZ-regeling is primair bedoeld voor het tot stand brengen van gezamenlijke activiteiten gericht op het bevorderen van de leefbaarheid, de veiligheid, de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van een werklocatie. De op te richten BIZ-stichting of vereniging maakt onderdeel uit van de wettelijke vereisten om inspraak en verantwoording te borgen en om te garanderen dat de opgehaalde BIZ-gelden worden besteed aan de wettelijk toegestane activiteiten. De organisatorische vereisten in de Wet BIZ vormen zo eerder randvoorwaarden dan een op zichzelf met de BIZ na te streven doel. Desondanks onderschrijven wij de conclusie van de Rli dat de totstandkoming van BI-zones op bedrijventerreinen achter blijft op die van centrum- en winkelgebieden.

---

<sup>76</sup> Rli-advies *Samen werken* 2023, p. 33.

<sup>77</sup> *Kamerstukken II* 2013/14, 33917, nr. 3, p. 1.

Ook uit de enquête blijkt dat naast professionalisering en verhoging van de organisatiegraad ook andere motieven een rol spelen bij het tot stand brengen van een BI-zone zoals:

- tot stand brengen van gezamenlijke investeringen;
- vergroting van de onderlinge samenwerking tussen ondernemers;
- meer financiële slagkracht voor gezamenlijke activiteiten;
- sterkere (collectieve) stem richting gemeente.

#### 6.2.4 Verband tussen de BI-zone en andere organisatievormen

Wanneer naast een BI-zone op een bedrijventerrein ook andere organisatievormen aanwezig zijn, dan wordt daar opmerkelijk genoeg slechts incidenteel een verbinding met de BIZ-organisatie gelegd. Dat is formeel juridisch begrijpelijk vanuit het in de Wet BIZ opgenomen vereiste dat de BIZ-vereniging of -stichting als enige statutaire doelstelling mag hebben het uitvoeren van de wettelijk toegestane activiteiten.<sup>78</sup> Een professionele organisatie van een bedrijventerrein vraagt echter juist om afstemming, samenwerking en bundeling van krachten.

Uit de enquêtes blijkt dat slechts binnen 7 BI-zones (16%) een afzonderlijke organisatie is of wordt opgericht in het kader van de verduurzaming van het bedrijventerrein. Genoemd worden een energie-coöperatie, een energiehandelsplatform en een afzonderlijke stichting. In een tweetal gevallen is aangegeven dat er ook een relatie met de BI-zone is. De verwachting is dat de totstandkoming van afzonderlijke organisaties op bedrijventerreinen waarbinnen verduurzamingsopgaven gezamenlijk worden opgepakt, de komende jaren snel zal toenemen (zie 5.3.1). De problemen op het energienet, opkomst van energiehubs en stimuleringsmaatregelen van diverse kennisdelings- en stimuleringsprogramma's zorgen hiervoor.<sup>79</sup>

Uit de enquêtes volgt dat de meeste ondervraagde bedrijventerreinen met een BI-zone geen alternatief voor de BIZ zouden willen op dit moment. De BIZ wordt echter niet gezien als instrument dat andere organisatievormen overbodig zou maken. Voorafgaand aan het opstarten van de BIZ hebben sommige bedrijventerreinen andere instrumenten en organisatievormen verkend, zoals een vrijwillige bijdrage (zonder BIZ-constructie) of een vereniging. Het meest gekozen alternatief voor de BIZ is een ondernemersfonds. Meer specifiek een ondernemersfonds met reclamebelasting wordt onder de bedrijventerreinen zonder BI-zone als beter alternatief beschouwd, omdat dit haalbaarder en consistent zou zijn. Zie verder onderdelen 6.5 en 6.6 voor inzicht in de alternatieve organisaties die worden opgericht voor organisatie van gezamenlijke investeringen op bedrijventerreinen in het algemeen en voor verduurzaming in het bijzonder.

#### 6.2.5 Een BI-zone en parkmanagement

Een parkmanager neemt veel taken uit handen bij het tot stand brengen van een BI-zone. Uit ons onderzoek blijkt dat op bijna 80% van de BI-zones een parkmanager actief is. Uit ander onderzoek naar de BI-zones in winkelgebieden is gebleken dat een winkelstraat- of gebiedsmanager een succesfactor is voor het tot stand brengen van een BI-zone.<sup>80</sup> Uit dat onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat de startsubsidie van de gemeente Amsterdam die beschikbaar is voor straat- en gebiedsmanagers om de totstandkoming van een BI-zone te onderzoeken en begeleiden een van de redenen is voor het hoge aantal BI-

<sup>78</sup> Art. 7 lid 2, onderdeel a, sub 3 (vereniging) en art. 7 lid 2, onderdeel b, sub 2 (stichting) Wet BIZ.

<sup>79</sup> Zoals het Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen (PVB) van het Ministerie van BZK, maar ook regionale organisaties als Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, Groningen Werkt Slim, Ik ben Drents Ondernemer, Oost NL, Servicepunt Energietransitie Bedrijven Midden-Holland (SEB-MH) en Regio Stedendriehoek.

<sup>80</sup> ESBL-rapport *Ruimte voor ambitie 2023*.



zones in die stad (78 in 2023).<sup>81</sup> Uit datzelfde onderzoek blijkt ook dat wanneer een winkelstraat- of parkmanager actief is, het makkelijker is om bestuurders te vinden uit de kring van de ondernemers/eigenaren voor de BIZ-vereniging of -stichting. Het vinden van goede ondernemers/bestuursleden die op vrijwillige basis de in- en uitvoering van de BIZ op zich willen nemen, blijkt een belangrijke kwetsbaarheid van de regeling.<sup>82</sup>

In de gemeente Amsterdam is de hoogte van de startsubsidie afhankelijk van de vraag of de instelling van een gebruikers-, danwel een eigenaren- of combi BI-zone wordt beoogd.<sup>83</sup> In het eerste geval is de hoogte van het bedrag € 3.500,- en in het tweede geval € 6.000,-. Daarbovenop geldt een bedrag per potentiële bijdrageplichtige van € 20. De vaste bedragen voor het doorstarten van een BIZ liggen op respectievelijk € 2.000,- en € 3.500,-. Ook in dat geval is daarbovenop een bedrag van € 20 per bijdrageplichtige beschikbaar.

De subsidie is beschikbaar voor:

- a. het organiseren van overleg met de ondernemers en eigenaren in het gebied, gericht op het instellen van een bedrijveninvesteringzone;
- b. het schrijven van een biz-plan;
- c. het oprichten van de biz-vereniging of biz-stichting bij de notaris en inschrijven in het Handelsregister en de voorbereidende handelingen daartoe;
- d. het maken van een doorstart van een biz-vereniging.

Ook uit de interviews blijkt dat parkmanagementorganisaties een essentiële rol spelen bij de totstandkoming en in stand houden van BI-zones.<sup>84</sup>

Dit leidt tot de volgende aanbeveling.

### Aanbeveling Organisatiegraad 3

Gelet op het belang van een basisorganisatiegraad voorafgaand aan de totstandkoming van een BI-zone en gelet op de positieve rol die parkmanagementorganisaties daarbij spelen, raden wij gemeenten en provincies aan om startsubsidies beschikbaar te stellen voor gebiedsmanagers en/of parkmanagementorganisaties. Nu is dat nog slechts in 10% van de BI-zones op bedrijventerreinen het geval. Parkmanagers kunnen de totstandkoming en/of doorstart van een BI-zone op een bedrijventerrein onderzoeken en begeleiden. De inzet van een parkmanager vergemakkelijkt bovendien

<sup>81</sup> De startsubsidie is beschikbaar zowel bij oprichting van een nieuwe BIZ als bij doorstart van een BIZ. De hoogte van het bedrag bij oprichting van een nieuwe BIZ is in geval van een gebruikers BIZ € 3500,- plus € 20 per potentiële bijdrageplichtige. Voor een combi- of eigenaren BIZ is het bedrag € 6000, plus € 20 per potentiële belastingplichtige. Bij doorstart liggen de bedragen lager (Zie: <https://www.amsterdam.nl/subsidies/subsidieregelingen/subsidie-oprichten-doorstarten/>).

<sup>82</sup> ESBL-rapport *Ruimte voor ambitie* 2023, p. 19.

<sup>83</sup> Zie voor de subsidieregeling van Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/subsidies/subsidieregelingen/subsidie-oprichten-doorstarten/>.

<sup>84</sup> Zo kan als positief voorbeeld worden genoemd Parkmanagement BV, dochteronderneming van de Limburgse Werkgevers Vereniging. Deze organisatie draagt zorg voor het parkmanagement op Limburgse bedrijventerreinen. Volgens deze BV brengt samenwerking van ondernemers in een BI-zone vele voordelen met zich mee en is zij gespecialiseerd in het opzetten en begeleiden van een BIZ-traject en het faciliteren en ontzorgen van een bestaande BIZ. Een ander bekende in Zuid-Holland opererende organisatie is Parktrust, welke organisatie heeft bijgedragen aan de totstandkoming van tientallen BIZ-en zoals het Dordtse bedrijventerrein Kil III van ruim 100 hectare en bedrijventerreinen in Gouda, Zoeterwoude, Leiden, Wassenaar, Voorschoten, Zwijndrecht, Rucphen, Wateringen en Capelle aan den IJssel.

het vinden van gemotiveerde bestuursleden voor BIZ-verenigingen en -stichtingen, zo blijkt uit eerder onderzoek.

## 6.3 Functioneren van de BIZ-regeling op bedrijventerreinen

➤ ZIE OOK 5.3.2 EN 5.3.3

### 6.3.1 Algemene ervaringen met BI-zones op bedrijventerreinen

Uit de enquêtes volgt dat de meerwaarde van een BIZ met name zit in: een sterke (collectieve) stem richting de gemeente, professionalisering van de organisatie, het tot stand brengen van gezamenlijke activiteiten, binding van ondernemers, meer financiële slagkracht voor het financieren van gezamenlijke activiteiten, en het tegengaan van *free-riders*. Moeilijkheden ziet men vooral bij het tot stand brengen en het in stand houden van de BIZ, wat vaak gepaard gaat met veel tijd en moeite (zie hierna). Dit beeld wordt bevestigd door de gehouden interviews.

Ondanks het feit dat de wettelijke regeling als drempelverhogend wordt beschouwd, ervaart een grote meerderheid van de geënquêteerden de wettelijk afgebakende BIZ-activiteiten niet als beperkend voor de activiteiten die zij met de BIZ-bijdrage willen bekostigen. Uit de interviews volgen diverse positieve voorbeelden van BI-zones op bedrijventerreinen. Zo kan de BIZ onder meer leiden tot een verbeterde organisatie (en daarmee tot een planmatige aanpak), en kan stimuleert de aanwezigheid van een BIZ de samenwerking en binding tussen ondernemers. Ook kunnen de BIZ-opbrengsten dienen als hefboomgelden, bijvoorbeeld door toegang tot aanvullende subsidies.

Veel genoemd kritiekpunt is de tijdsbelasting en bureaucratie gemoeid met het tot stand brengen en verlengen van een BI-zone. Dit kritiekpunt hangt samen met een ander veelgenoemd nadeel van de BIZ-regeling: de maximale BIZ-duur van 5 jaar wordt als te kort ervaren. Deze resultaten komen overeen met het ESBL-onderzoek uit 2023 naar de tevredenheid van BIZ-organisaties in winkel- en centrumgebieden.<sup>85</sup> In dat rapport worden diverse aanbevelingen gedaan om wettelijk meer ruimte te bieden. Zo is een van de voorstellen om een ongewijzigde doorstartende BI-zone toe te staan zonder dat een nieuwe draagvlakmeting nodig is. Een en ander leidt tot de volgende aanbeveling aan de wetgever.

#### Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 1

Gelet op de grote administratieve lasten bij de oprichting van een BI-zone voor ondernemers, zal een gemeente of provincie, die streeft naar een betere organisatie op bedrijventerreinen, actief moeten inzetten op het faciliteren en uit handen nemen van de administratieve lastendruk van initiatiefnemende ondernemers. Zie ook hierna Aanbevelingen 2 en 3.

### 6.3.2 Totstandkomingsprocedure BIZ

Ten aanzien van de wettelijke eisen verbonden aan de totstandkomingsprocedure van een BIZ komen de kritische geluiden uit de enquête overeen met de resultaten uit het hiervoor genoemde ESBL-onderzoek uit 2023. Ongeveer 75% van de ondervraagden ervaart belemmeringen/moeilijkheden bij het tot stand brengen, dan wel verlengen van een BI-zone. Wat meerdere keren terugkomt in de gevraagde toelichting is:

<sup>85</sup> ESBL-rapport *Ruimte voor ambitie* 2023, p. 19-20.

- dat de maximale termijn van 5 jaar als belemmerend wordt ervaren;
- het moeilijk is om bestuurders te vinden voor de BIZ-vereniging of -stichting;
- de draagvlakeisen hoog zijn;
- veel kleinere garageboxen/bedrijfsunits die geen binding hebben met het terrein problemen opleveren bij het vinden van voldoende draagvlak;
- samenwerking met de gemeente verloopt moeizaam;
- tijdsintensieve procedure.

### *6.3.3 Omvang en type activiteiten van BI-zones op bedrijventerreinen*

Uit de analyse van de 56 onderzochte activiteitenplannen blijkt dat de BI-zones op bedrijventerreinen een gemiddelde begroting hadden van € 733.881 voor uitgaven voor de periode van 5 jaar. Daarbij valt een flinke variatie te constateren tussen BI-zones met kleinere begrotingen (< € 50.000) en met grotere begrotingen (> € 1 mio). Het grootste deel van het budget in BI-zones wordt besteed aan (op volgorde van de grootte van de uitgaven):

- veiligheid/beveiliging;
- parkmanagement;
- openbaar groen, schoon en heel.

BIZ-organisaties ervaren de wettelijke omschrijving van de activiteiten die met de BIZ-bijdrage kunnen worden bekostigd als afdoende.

De volgende voorbeeldcasus is ontleend aan het Rli-advies.<sup>86</sup>

## Voorbeeldcasus I

### BIZ Grote Polder (Zoeterwoude)

Op het bedrijventerrein Grote Polder is al sinds 2005 een Coöperatieve vereniging 'Park Management Grote Polder' (PMGP) actief, waar 50 van de circa 130 bedrijven lid van zijn. De BIZ verkeert inmiddels in zijn derde periode en is nog altijd actief. Op Grote Polder is 95% van de ondernemers lid van de BIZ. Er is sprake van een nauwe relatie met de gemeente. De gemeente is agendalid van de BIZ en regelmatig zijn wethouders aanwezig bij bestuursvergaderingen. Ondernemers zien dat ze als BIZ dingen gedaan krijgen bij de gemeente en dat versterkt het succes van de BIZ. De BIZ heeft inmiddels verschillende projecten gerealiseerd:

- Er is een samenhangend plan gemaakt voor aanleg en beplanting van borders zowel op grond van de gemeente als van ondernemers. Daarin is Grote Polder een schakel tussen een aantal aansluitende gebieden en duurzaamheidsinitiatieven zoals Groene Cirkels Heineken. Het terrein is met verschillende bloemrijke borders een stuk aantrekkelijker en de biodiversiteit is versterkt. De BIZ onderzoekt nog of de borders kunnen worden geïrrigeerd vanuit het al aanwezige hemelwaterstelsel.
- De bereikbaarheid van het terrein is verbeterd door middel van een busverbinding. Ook zijn er acties geweest om (elektrisch) fietsen te stimuleren.
- Er is onderzoek verricht naar de rentabiliteit van maatregelen ter voorkoming van wateroverlast en hittestress. Op basis van de uitkomsten is besloten dat de BIZ deze klimaatadaptatiemaatregelen gaat uitvoeren.
- Met behulp van planvormingssubsidie van de Provincie Zuid-Holland is een toekomstvisie gemaakt getiteld 'Kompas Grote Polder 2040'. Deze visie wordt gebruikt als een leidraad om te toetsen of de toekomstige activiteiten toekomstbestendig zijn.

Er zijn ook factoren die het functioneren van de BIZ Grote Polder hinderen of die het succes van de BIZ bedreigen:

- De reikwijdte van de Wet BIZ is beperkt. In de wet staat dat activiteiten altijd in het publieke domein moeten plaatsvinden en het algemeen nut moeten dienen. Om deze reden kan de aanleg van bijvoorbeeld een warmtenet niet direct vanuit de BIZ worden uitgevoerd.
- De looptijd van een BIZ is maximaal vijf jaar. Daarna moeten alle bedrijven worden geraadpleegd over al of niet verlengen. De toekomstvisie van de BIZ heeft een langere tijdshorizon. Zo'n langetermijnplanning is lastig onder te brengen in een BIZ-agenda.
- De belangen binnen een BIZ komen sterk uiteen te lopen zodra projectontwikkelaars op vrijkomende kavels bedrijfspanden ombouwen tot kleine units. De aard van de bedrijvigheid in kleine units varieert doorgaans van particuliere opslag tot kantoorwerkplek. Wanneer de eigenaren/gebruikers van deze units geen voordeel ervaren van lidmaatschap van de BIZ, komt de volgende verlenging mogelijk in gevaar. (BIZ Grote Polder, 2023; Bureau Lubbers et al., 2016).

<sup>86</sup> Voorbeeldcasus enigszins ingekort en is afkomstig uit Rli-advies *Samen werken* 2023, p. 53 e.v.

#### 6.3.4 Oorzaken voor het achterblijven van het aantal BI-zones op bedrijventerreinen ten opzichte van winkel- en centrumgebieden

Zoals in 4.2 beschreven, maken BI-zones op bedrijventerreinen slechts 20% uit van het totaal aantal BI-zones in Nederland. Daarvoor zijn verschillende oorzaken aan te wijzen:

- In winkelgebieden is de organisatiegraad al beter op orde voorafgaand aan de totstandkoming van een BI-zone. Zoals eerder door ons geconcludeerd is de kans op een succesvolle introductie van een BI-zone een stuk kleiner wanneer al niet reeds een vorm van een gezamenlijke organisatie aanwezig is. Op 80% van de bedrijventerreinen is dit niet het geval. De startpositie van bedrijventerreinen wijkt in dat opzicht negatief af van die van winkel- en centrumgebieden waar voorafgaand aan de totstandkoming van een BI-zone vaak al wel een ondernemersvereniging actief was.
- In centrum- en winkelgebieden is een gezamenlijk belang bij het aantrekkelijk maken en houden van de openbare ruimte vanwege sfeer (denk aan kerst) en het aantrekken van winkelpubliek naar het gebied door het creëren aantrekkelijk winkelklimaat.
- De investeringen die worden gedaan in winkelgebieden zijn vaak zichtbaarder en tastbaarder dan op bedrijventerreinen. Dit komt het draagvlak voor de BIZ ten goede. Op bedrijventerreinen is de samenwerking meer functioneel vanuit de gedachte dat het de individuele ondernemer ook wat moet opleveren, wat vaak vooral op korte termijn blijkt uit collectieve beveiliging, inhoudelijke bedrijfsbijeenkomsten of parkmanagement.
- Doordat de activiteiten op bedrijventerreinen meer gericht zijn op basisvoorzieningen die neerkomen op 'schoon, heel en veilig', is er op bedrijventerreinen een groter afbreukrisico op voortzetting/doorstart van een BI-zone nadat deze basisvoorzieningen in die vijf jaar op orde zijn gebracht. Het draagvlak voor voortzetting van de BIZ en de daarbij behorende heffing van de BIZ-bijdrage neemt daardoor op bedrijventerreinen in de loop van de tijd meer af. Daarentegen komen in winkelgebieden bepaalde activiteiten zoals kerstverlichting en publieksevenementen jaarlijks terug.
- De omvang van de bedrijven lopen op bedrijventerreinen meer uiteen dan in winkelgebieden. Bovendien is ook de diversiteit aan sectoren waarbinnen zij werkzaam zijn groter op bedrijventerreinen. Dat maakt het vinden van draagvlak voor gezamenlijke investeringen lastig.
- Een algemene signalering is dat ondernemers op bedrijventerreinen vaak geen lokale ondernemers zijn, waardoor zij minder binding hebben met het gebied of de andere ondernemers die wel een lokale binding hebben. In centrum- en winkelgebieden geldt hetzelfde voor de betrokkenheid van landelijke ketens, maar deze zijn daar vaker in de minderheid.
- Niet elk bedrijventerrein leent zich voor een BIZ, zoals terreinen waar veel panden worden gebruikt voor opslag, of terreinen waar grote industriële ondernemingen gevestigd zijn die hun hele bedrijf hebben afgegrensd met hekken en toegangspoorten.
- We constateren dat gemeenten die de totstandkoming van BI-zones ondersteunen een focus hebben op winkel- en centrumgebieden. Gemeenten hebben niet of nauwelijks een specifieke aanpak of beleid ontwikkeld gericht op het bevorderen van de totstandkoming van BI-zones op bedrijventerreinen. De totstandkoming van BI-zones op bedrijventerreinen blijft daarom achter bij winkel- en centrumgebieden.
- Een andere verklaring voor het geringe aantal BI-zones op bedrijventerreinen ligt in de regeling van de Wet BIZ zelf. De wettelijke vereisten en hoge administratieve lasten voor in- en uitvoeren van een BI-Zone wegen in negatieve zin zwaarder door bij een BI-zone op een bedrijventerrein vergeleken met een BIZ in een winkel- en centrumgebied. Dit komt onder meer doordat de ac-

tiviteiten op bedrijventerreinen zich van nature vooral op de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid richten en minder op de economische ontwikkeling van het gebied. De wettelijke vereisten en administratieve lasten wegen dan minder op tegen de voordelen van het gezamenlijk investeren. Anders gezegd: de BIZ-regeling is meer geschikt en sluit beter aan bij de behoefte van ondernemers in winkel- en centrumgebieden dan op bedrijventerreinen.

Uit deze verklaringen voor het achterblijven van BI-zones op bedrijventerreinen ten opzichte van winkelgebieden vloeit de volgende aanbeveling voort:

#### Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 2

Gemeenten die willen werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen zullen zich bewust moeten zijn van de specifieke moeilijkheden die bedrijventerreinen ervaren bij het tot stand brengen en doorstarten van een BI-zone. Er kan door gemeenten specifiek beleid worden ontwikkeld die in voldoende mate rekening houdt met de verschillen tussen centrum- en winkelgebieden enerzijds en bedrijventerreinen anderzijds. Uit dit onderzoek volgt dat de specifieke situatie op bedrijventerreinen een intensievere betrokkenheid en ondersteuning van gemeenten vereist dan in centrum- en winkelgebieden.

#### Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 3

Gelet op de grote administratieve lasten bij de oprichting van een BI-zone voor ondernemers, zal een gemeente of provincie, die streeft naar een betere bedrijventerreinorganisatie actief moeten inzetten op het faciliteren en uithanden nemen van de administratieve lastendruk van initiatiefnemende ondernemers. Concreet kan onder meer worden gedacht aan:

- aanreiken van een model activiteitenplan en actief meedenken over mogelijke activiteiten in plaats van toetsing achteraf;
- proactief aan de hand van de WOZ-administratie toekomstig belastingplichtigen en WOZ-waarden in kaart brengen en zo initiatiefnemers ondersteunen bij tariefberekening van de BIZ-bijdrage;
- meer nadruk en intensiever informeren van de ondernemers voorafgaand aan de draagvlakmeting;
- actief ondersteunen van de uitvoering van de draagvlakmeting;
- aanvullende subsidies voor concrete activiteiten in het vooruitzicht stellen (positief effect op draagvlak en leidt tot lagere tarieven BIZ-bijdrage);
- subsidiëren van een park- of gebiedsmanager die als aanspreekpunt voor de initiatiefnemende ondernemers en de gemeente kan dienen en ook veel werk uit handen kan nemen van ondernemers.

Ervaringen kunnen worden gebundeld van gemeenten die reeds ruime ervaring hebben met het professioneel ondersteunen van BI-zones zoals bijvoorbeeld de gemeenten Amsterdam<sup>87</sup>, Den Haag<sup>88</sup> en Rotterdam<sup>89</sup>.

#### Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 4

<sup>87</sup> Zie: <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/bedrijveninvesteringszone/>.

<sup>88</sup> Zie: <https://www.haagsretailpunt.nl/biz-infopunt/biz/>.

<sup>89</sup> Zie: <https://www.rotterdam.nl/bedrijveninvesteringszone-biz-starten>.

Dit onderzoek onderschrijft het belang van het clusteren van sectoren en bedrijven op bedrijventerreinen. Wanneer bedrijven op hetzelfde terrein meer gezamenlijke belangen hebben doordat zij elkaar aanvullen of anderszins synergievoordelen optreden, zal dat ook de kansen voor het tot stand komen van een BI-zone vergroten. Meer gemeenschappelijke belangen leidt tot meer draagvlak voor gezamenlijke investeringen in de gedeelde openbare ruimte. Illustratief is de professionele gebiedsorganisatie van veel campuslocaties (zoals bijvoorbeeld High Tech campus Eindhoven en Bio Science Park Leiden).

### 6.3.5 Voorstellen tot aanpassing van de Wet op de bedrijveninvesteringszones

#### Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 5

De hiervoor beschreven verschillen tussen bedrijventerreinen en winkelgebieden zouden ook aanleiding kunnen vormen voor een afzonderlijke wettelijke regeling of specifieke regels in de Wet BIZ voor BI-zones op bedrijventerreinen. Naast verminderen van de administratieve lasten voor ondernemers valt ook verlaging van de wettelijke draagvlakeisen voor BI-zones op bedrijventerreinen te overwegen. De verschillen tussen bedrijventerreinen enerzijds en winkel- en centrumgebieden anderzijds leiden ertoe dat het op bedrijventerreinen moeilijker is om voldoende draagvlak te vinden voor gezamenlijke investeringen. Dergelijk draagvlak op bedrijventerreinen is juist cruciaal voor werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen en het beter behouden en ontwikkelen van bestaande bedrijventerreinen in lijn met het Rijksprogramma Ruimte voor economie (2023).

De draagvlakeisen voor totstandkoming van een BI-zone zijn hoog. Destijds heeft de wetgever buitenlandse varianten van de BIZ onderzocht en heeft vervolgens de strengste draagvlakeisen overgenomen.<sup>90</sup> Dit onderzoek biedt ons inziens argumentatie voor de wetgever om verlaging van de wettelijke draagvlakeisen specifiek voor bedrijventerreinen te overwegen.

In 2023 is door het ESBL onderzoek gedaan onder BIZ-organisaties in vooral winkel- en centrumgebieden.<sup>91</sup> Uit dat onderzoek bleek eveneens dat de administratieve lasten voor initiatiefnemers en BIZ-organisaties hoog zijn. Het ESBL komt in dat rapport tot aanbevelingen voor de wetgever om de aantrekkelijkheid van het BIZ-instrument te vergroten. Deze aanbevelingen zullen eveneens gunstig uitpakken voor de totstandkoming van BI-zones op bedrijventerreinen, zij het dat wij in aanvulling daarop aanbevelen om de draagvlakeisen specifiek voor bedrijventerreinen te verlagen.

In het genoemde rapport uit 2023 wordt voorgesteld om in de Wet BIZ onderscheid te gaan maken tussen de oprichting van een nieuwe BI-zone enerzijds en de ‘doorstart’ van een reeds bestaande BI-zone anderzijds. Uitgangspunt in dat rapport is dat voor nieuw op te richten BI-zones de huidige wettelijke vereisten ongewijzigd blijven, maar dat een verruiming van een aantal regels mogelijk wordt voor doorstartende BI-zones. De voorgestelde wijzigingen waarvan doorstartende BI-zones gebruik kunnen maken bieden ruimte voor het sparen voor grotere investeringen waarmee het BIZ-instrument ook aantrekkelijker wordt voor investeren in verschillende vormen van verduurzaming.

Het initiatief om bij een ‘doorstart’ van een BI-zone van ruimere wettelijke mogelijkheden gebruik te maken, ligt wat het ESBL betreft in eerste instantie ter keuze aan het BIZ-bestuur. Het gebruik maken

<sup>90</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33917, nr. 6, p. 8-9.

<sup>91</sup> ESBL-rapport, *Ruimte voor ambitie*, 2023.

van ruimere wettelijke mogelijkheden bij doorstart betekent een dermate belangrijke wijziging ten opzichte van de eerdere BIZ-periode dat dan in beginsel ook altijd een draagvlakmeting vereist.

De ruimere mogelijkheden die het ESBL voorstelt zijn de volgende:

Voorstel 1: Alleen bij ongewijzigde voortzetting van een BIZ kan worden afgezien van een draagvlakmeting

In de visie van het ESBL is slechts in één situatie denkbaar dat wordt afgeweken van de vereiste wettelijke draagvlakmeting voor inwerkingtreding van een BIZ-verordening. Dat is het geval waarin sprake is van een doorstartende BIZ en waarbij men de bestaande BI-zone ongewijzigd wil voortzetten. Niet alleen de tarieven moeten dan ongewijzigd blijven, maar ook de categorie belastingplichtigen (eigenaren en/of gebruikers van onroerende niet-woningen) het activiteitenplan en de afbakening van de BI-zone. Deze mogelijkheid zou tegemoet komen aan de ervaren administratieve en uitvoeringslast die de totstandkomingsprocedure betekent voor BIZ-organisaties en gemeenten. Mocht het zonder draagvlakmeting verlengen van een BI-zone op weerstand stuiten bij meer dan 20% van de bijdrageplichtigen, dan kunnen zij altijd gebruik maken van de in de huidige Wet BIZ gegeven mogelijkheid om een tussentijdse draagvlakmeting (artikel 6-procedure) aan te vragen tot intrekking van de verordening. Voorstelbaar is dat de wetgever een maximum stelt aan het aantal jaar dat een BI-zone zonder draagvlakmeting kan worden verlengd. Wordt bij doorstart voor een van de hierna uitgewerkte opties gekozen, dan geldt de uitzondering niet. Er moet dan wel verplicht een draagvlakmeting plaatsvinden.

Voorstel 2: Bij doorstart kan worden afgezien van tussentijdse wegstemmogelijkheid

Wanneer een BIZ-organisatie na afloop van een BIZ-periode het ambitieniveau omhoog wil brengen van de met de BIZ-bijdrage te bekostigen activiteiten, kan de wettelijke mogelijkheid om op aanvraag van 20% van de bijdrageplichtigen een draagvlakmeting tot opheffing te houden, een belemmering vormen voor grotere investeringen (zogenoemde art. 6-procedure). De aantrekkelijkheid van het BIZ-instrument kan worden vergroot wanneer kan worden afgezien van de mogelijkheid van het aanvragen van een tussentijdse draagvlakmeting. Het voorstel tot wijziging van de Wet BIZ op dit punt komt erop neer dat de art. 6-procedure verplicht is voor nieuwe BI-zones en dat deze optioneel wordt bij een doorstartende BI-zone. Uiteraard zal het afzien van de tussentijdse wegstemmogelijkheid wel onderdeel moeten zijn van de verplichte draagvlakmeting bij de doorstart van de BI-zone. Als alternatief van het volledig afzien van de mogelijkheid om een artikel 6-procedure te starten bij doorstart van een BIZ, is wellicht ook een optie om de drempel te verhogen die nodig is voor het kunnen aanvragen van een tussentijdse draagvlakmeting.

Voorstel 3: Bij doorstart kan worden gekozen voor langere BIZ-periode dan 5 jaar

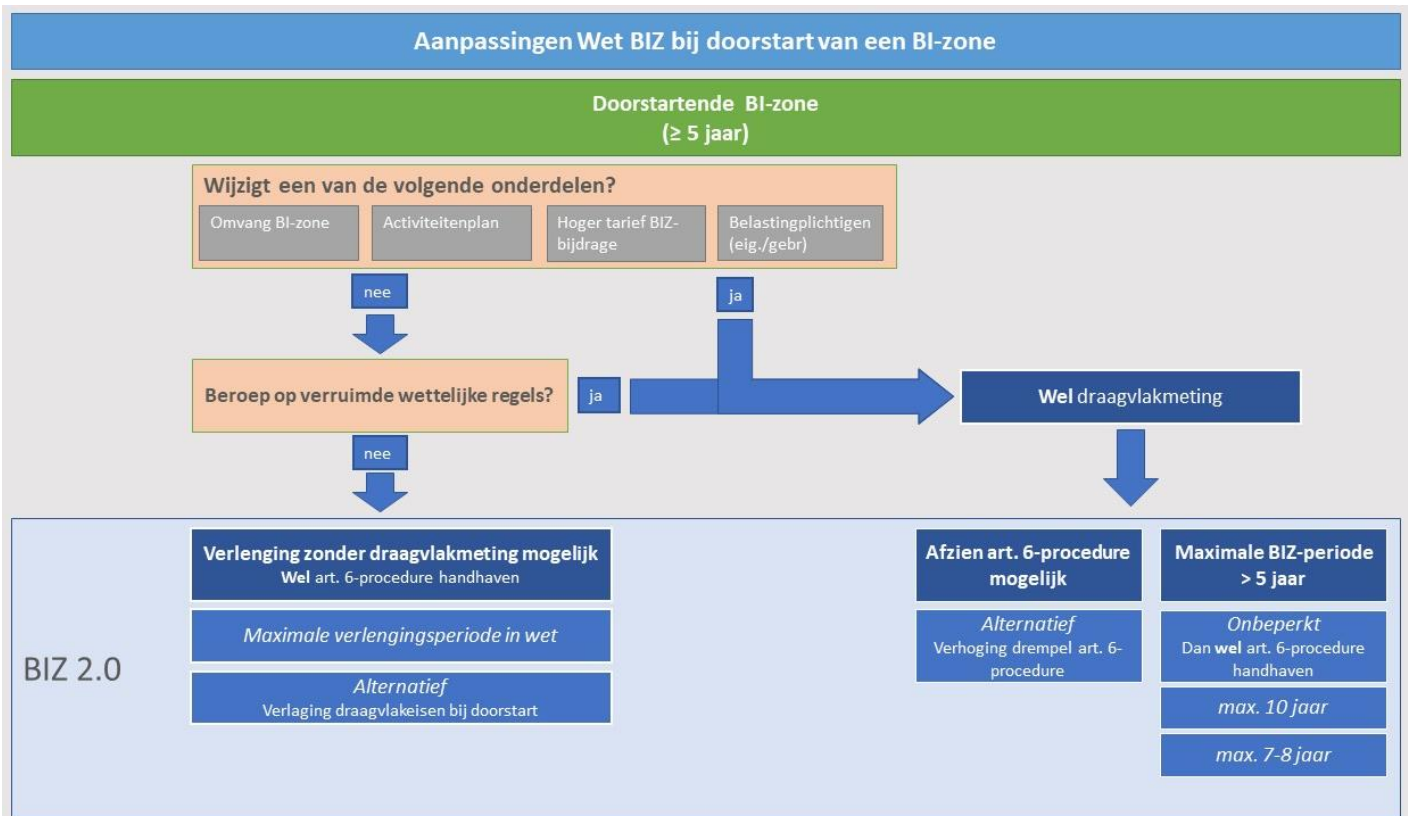
De aantrekkelijkheid van het BIZ-instrument kan worden vergroot door de mogelijkheid van sparen voor grotere investeringen beter te faciliteren door de maximale BIZ-periode te verlengen. Dat is niet onbelangrijk gelet op de uitdagingen van de komende decennia op het gebied van verduurzaming en circulariteit. Op deze wijze kan tevens ruimte worden gegeven aan een ruimere ambitie die kan zijn ontstaan na een of meer BIZ-perioden. In combinatie met het afzien van de mogelijkheid van een tussentijdse draagvlakmeting (zoals hiervoor beschreven) kan een verruiming van de maximale BIZ-duur vergroot de investeringsmogelijkheden van een BIZ. Op deze wijze kan een grotere bijdrage worden bijeengebracht om te investeren gedurende een BIZ-periode. Ook wordt dan het afsluiten van contracten voor de langere termijn mogelijk. Ten slotte kan door het toestaan van een langere maximale BIZ-periode dan 5 jaar de tarieven worden gematigd. Het verhogen van het ambitieniveau van de ene op



de andere BIZ-periode kan ook gepaard gaan met verhoging van de verschuldigde BIZ-bijdrage. Dat heeft mogelijk negatieve gevolgen voor het behalen van de draagvlakmeting, ook bij een reeds succesvolle afronding van een eerdere BIZ-periode. De mogelijkheid om de maximale BIZ-periode te verlengen naar meer dan de huidige 5 jaar, maakt het mogelijk om de kosten van bepaalde investeringen langer in tijd te spreiden. Hierdoor kan de tariefverhoging die het gevolg is van het hogere ambitieniveau worden gedempt.

Gelet op de centrale rol die draagvlak voor de BI-zone speelt in de huidige wettelijke regeling, lijkt de veronderstelling dat de wetgever in het geheel geen maximum zou willen stellen aan de duur van een BIZ moeilijk voorstelbaar. In de visie van het ESBL is daarom een verruiming van de maximale duur van een BI-zone wel gewenst, maar een verlenging voor onbepaalde duur niet. Hoe lang de maximale duur van een doorstartende BI-zone zou moeten zijn, is ter bepaling door de wetgever. Zoals hiervoor beschreven, blijkt uit de enquête dat bijna 32% van de voorstanders van verlenging van de maximale BIZ-periode een voorkeur hebben voor een maximale duur van 9-10 jaar. Onderzoek naar gewenste investeringen door BIZ-organisaties voor bijvoorbeeld verduurzaming van de bedrijfslocaties de komende jaren zou wellicht ook richting kunnen geven aan de gewenste maximale duur van een BI-zone.

De voorstellen worden door het ESBL in het genoemde rapport als volgt grafisch samengevat:



Het ESBL doet ook voorstellen voor enkele technische verbeteringen van de Wet BIZ:<sup>92</sup>

1. introductie van een regeling voor beëindiging van een BI-zone;
2. introductie van de mogelijkheid van indexering van tarieven gedurende de BIZ-periode;

<sup>92</sup> ESBL-rapport, *Ruimte voor ambitie*, 2023, p. 38 e.v.

3. verduidelijking van de draagvlakkeisen in de situatie van meerdere eigenaren van één onroerende zaak;
4. het mogelijk maken van een digitale draagvlakprocedure;
5. de introductie van een wettelijke regeling voor levering van WOZ- en OZB-gegevens aan BIZ-voorbereiders en aan BIZ-organisatie gedurende de uitvoering van een BIZ.

### 6.3.6 Onvoldoende kennis over de mogelijkheden die een BIZ biedt

Ons inziens is onbekendheid met de mogelijkheden die de Wet BIZ biedt ook een van de oorzaken voor het beperkt aantal BI-zones op bedrijventerreinen. Vanwege onbekendheid valt wordt dan afgezien van introductie van een BIZ of worden suboptimale BI-zones opgezet die dan vervolgens de draagvlakmeting niet halen. Zo maakt de Wet BIZ tariefdifferentiatie mogelijk naar onder meer branche of sector (art. 2 Wet BIZ). Wanneer de meerderheid vooral kleinere bedrijven betreft, kan ten behoeve van die bedrijven een BI-zone worden gestart. Andersom: als het draagvlak voor gezamenlijke investeringen vooral bij een aantal grote industriële bedrijven ligt, kunnen zij een afzonderlijke BI-zone starten. Ook meerdere BI-zones op een bedrijventerrein met afzonderlijke activiteitenplannen en te onderscheiden groepen bedrijven is denkbaar en kan mogelijk in bepaalde situaties waar de belangen van groepen bedrijven teveel uiteen lopen, een oplossing bieden. Ook samenwerking tussen verschillende BI-zones is mogelijk waarbij bepaalde activiteiten gezamenlijk worden opgepakt.<sup>93</sup> Dit leidt tot de volgende aanbeveling:

#### Aanbeveling functioneren BI-zones op bedrijventerreinen 6

Het rijk en ook provincies (IPO) en gemeenten (VNG) kunnen meer investeren in kennisontwikkeling en kennisdeling over BI-zones. Gedacht wordt aan het delen van *best practices* van gemeentelijke organisatie, van activiteitenplannen en subsidie-overeenkomsten. Maar ook het delen van goede voorbeelden van BI-zones op bedrijventerreinen en van voorbeelden van activiteiten die met BI-zones tot stand worden of zijn gebracht. Door verbetering van kennis over en ervaringen met de BIZ-regeling, zullen meer BI-zones op bedrijventerreinen tot stand kunnen komen. Er kan daarbij ook gebruik gemaakt worden van kennis en ervaring van private partijen en reeds bestaande platformen zoals o.a. het Programma Verduurzaming Bedrijventerreinen (PVB) en ondernemersorganisaties zoals VNO NCW. Het actief bijeen brengen van kennis en ervaringen in een centraal kennisplatform waar zowel lokale overheden als initiatiefnemers van BI-zones als BIZ-organisaties kunnen aankloppen, heeft daarbij de voorkeur.

Voorkomen moet worden dat telkens opnieuw het wiel opnieuw moet worden uitgevonden. Uit de interviews komt de klacht naar voren dat bedrijvenfunctionarissen en economische adviseurs bij gemeenten veelvuldig veranderen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Interprovinciaal Overleg (IPO) kunnen hierin een rol spelen. Ook kan meer en beter gebruik worden gemaakt van de kennisinfrastructuur die nu verspreid aanwezig is.<sup>94</sup>

<sup>93</sup> Deze mogelijkheid wordt ook door de wetgever genoemd. Zie: *Kamerstukken II 2013/14*, 33 917, nr. 3, p. 10 en 13.

<sup>94</sup> Onder meer bij Stichting Clok, SKBN en Platform31.

## 6.4 BI-zones en de relatie met gemeenten en provincies

➤ ZIE OOK 5.3.4

### 6.4.1 BIZ als faciliterend platform voor gesprek tussen gemeente en bedrijventerreinen

In 6.3 is beschreven dat de invoering van een BI-Zone veel vraagt van ondernemersorganisaties. Gelet op de wensen vanuit de overheid die voortvloeien uit maatschappelijke opgaven zoals verduurzaming, klimaatadaptatie en circulariteit hebben zowel ondernemers als gemeenten veel baat bij een meer professionele ondernemersorganisatie. Een ondersteunende en actieve rol van de gemeente en de provincie is zeer gewenst (zie de aanbevelingen 1 en 2 in 6.3). Uit de enquête blijkt dat de meerderheid van de ondernemers tevreden is over de rol van betrokken gemeenten bij de totstandkoming en uitvoering van de BI-zone. Niet alleen voor ondernemers, maar ook voor gemeenten vormt een belangrijk argument om actief de totstandkoming van BI-zones op bedrijventerreinen te stimuleren het gesprek en de afspraken die kunnen worden gemaakt over de kwaliteit van het gebied op korte en langere termijn. Ondernemers op bedrijventerreinen voelen zich vaak onvoldoende gezien en het belang van het bedrijventerrein wordt in de ogen van ondernemers onvoldoende onderkend door gemeenten, zo blijkt uit de enquête en de interviews. De beleidsmatige inzet van gemeenten op de totstandkoming van BI-zones op bedrijventerreinen kan bijdragen aan het (herstel van) vertrouwen van ondernemers in de betrokkenheid van de gemeente. Een actieve houding van de gemeente en het bieden van een aanspreekpunt wordt door de BIZ-organisaties op bedrijventerreinen minstens zo belangrijk gevonden als de bekostiging van de activiteiten. Deze kwaliteit van de Wet BIZ kwam ook al naar voren bij de evaluatie van de Experimentenwet BIZ (zie 2.3) en wordt ook bevestigd door onderzoek naar het functioneren van BI-zones in winkel- en centrumgebieden.<sup>95</sup> Gelet op het feit dat een aantal grote transitie rond digitalisering, energietransitie en circulaire transitie ruimtelijk samenkomen op bedrijventerreinen en voor ondernemers zorgen voor veel onzekerheid en onduidelijkheid is een collectieve stem en duidelijkheid cruciaal voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Parkmanagers kunnen een cruciale rol spelen bij het vertolken deze stem als aanjager, aanvrager van noodzakelijke subsidies en aanspreekpunt voor zowel ondernemers als overheden.

In combinatie met de uitkomsten van de enquête onder de controlegroep blijkt dat een professionele organisatie van een bedrijventerreinen in wat voor vorm dan ook zorgt voor verbetering van het contact met de gemeente. In de Wet BIZ is dit gesprek ook onderdeel van de totstandkomingsprocedure doordat het activiteitenplan, de (subsidie)uitvoeringsovereenkomst en de verordening BIZ-bijdrage met elkaar zijn verbonden. Bovendien schrijft de Wet BIZ voor dat gemeente en BIZ-organisatie schriftelijke afspraken maken over het minimale niveau van dienstverlening van de gemeente voor de periode waarvoor de BIZ-bijdrage wordt ingesteld of verlengd.<sup>96</sup>

De BIZ is als instrument dus op zichzelf geschikt voor verbeterde ondernemersparticipatie (als variant op burgerparticipatie) en zorgt ook voor betere betrokkenheid en input voor het gemeentelijke beleid wat vervolgens weer kan leiden tot betere meer gedragen en integrale plannen.

Dit brengt ons tot de volgende aanbevelingen.

#### Aanbeveling relatie met lokale overheden 1

<sup>95</sup> ESBL-rapport *Ruimte voor ambitie* 2023, p. 19.

<sup>96</sup> Zie voor deze zogenoemde 'service-level-agreement' (SLA) art. 7 lid 5 Wet BIZ.

Een professionele organisatie van bedrijventerreinen zorgt voor wederzijds vertrouwen en tevredenheid tussen gemeenten en ondernemers. In het verlengde van het RLI-advies (2023), waarin wordt gepleit voor een op termijn meer verplichte vorm van ondernemersorganisaties, adviseren we op basis van vrijwilligheid snel aan de slag te gaan met versterking van ondernemersorganisaties en met het ten behoeve van dat doel vrij maken van mensen en middelen op alle overheidsniveaus, samen met koepelorganisaties van werkgevers. Werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen kan niet zonder een professionele ondernemersorganisatie.

#### Aanbeveling relatie met lokale overheden 2

Gemeenten en provincies kunnen organisatievorming stimuleren door een bepaalde organisatiegraad op bedrijventerreinen te koppelen aan subsidie- en investeringsprogramma's rond verduurzaming, circulariteit, klimaatadaptatie, bereikbaarheid en ruimte.<sup>97</sup>

#### Aanbeveling relatie met lokale overheden 3

Besprek in het periodiek overleg tussen het Ministerie van EZK, het IPO en de VNG hoe te komen tot een meer actieve en stimulerende houding, te werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen en te leren van *best practices* van gemeenten, regio's en provincies. De rol van de VNG bij de totstandkoming van BI-zones lijkt zich vooralsnog te beperken tot het beschikbaar stellen van een modelverordening. Een actievere rol is nodig en gewenst.

---

<sup>97</sup> We denken aan een parallel met subsidie- en investeringsprogramma's rond winkelgebieden en binnensteden zoals het programma Steengoed Benutten van de provincie Gelderland en impliciet de Impulsaanpak binnensteden van het ministerie van EZK waar dit samen met substantiële private bijdragen ook als eis wordt gesteld. Laat hierbij echter niet *sec* een BIZ of andere specifieke organisatievorm leidend zijn, maar vooral het zorgdragen en borgen van een actieve ondernemersparticipatie en structurele samenwerking op basis van vertrouwen tussen overheden en ondernemers.

## Voorbeeldcasus II

### BIZ De Hurk

#### Verduurzamingsinitiatieven

In het kader van verduurzaming kent BIZ De Hurk drie hoofdthema's:

1. **Duurzaam en slim gebruik van energie.** Hieronder valt onder meer groene stroom, opslag duurzaam opgewekte energie, gebouwscans en energie-infrastructuur;
2. **Ruimte voor groen, water en innovatie.** Denk hierbij bijvoorbeeld aan het planten van bomen en ander groen, ontharding, wateropslag en verlaging van hittestress;
3. **Circulaire ketens en gesloten kringlopen.** De Hurk heeft als doelstelling om in 2030 vijftig procent minder primaire grondstoffen te gebruiken, en in 2050 volledig circulair te zijn.

Om ondernemers te helpen hun bedrijf te verduurzamen, heeft De Hurk zogenoemde 'menukaarten' opgesteld waarin per duurzaamheidsthema op overzichtelijke wijze een handreiking wordt gegeven. Zie <https://www.dehurkwerkt.nl/nieuws/biz-menukaarten>.

#### Organisatie

In het kader van de BIZ heeft De Hurk een stichting opgericht (Stichting BIZ De Hurk) die nauw samenwerkt met OndernemersKontakt (OK) De Hurk. Beide partijen hebben op hun beurt weer een nieuwe stichting opgericht: Stichting De Hurk Werkt. Deze stichting gaat over de uitvoering van diverse thema's die spelen op het bedrijventerrein, waaronder verduurzaming. Zie voor een schematische weergave van de organisatiestructuur: <https://www.dehurkwerkt.nl/wp-content/uploads/2023/09/De-Hurk-Werkt-organisatie-kernteam-verduurzaming.pdf>.

#### Financiering

Stichting BIZ De Hurk ontvangt de BIZ-gelden, en Stichting De Hurk Werkt gaat over de uitgave van die gelden over verschillende thema's. Elk thema heeft een eigen begroting en plan van aanpak. Een relatief groot deel van de BIZ-opbrengsten wordt gereserveerd voor verduurzaming (jaarlijks €325.000 van ongeveer een miljoen euro). Duurzaamheid heeft aldus een hoge prioriteit bij De Hurk.

Begin 2023 heeft De Hurk van de provincie en gemeente de zogenoemde subsidie 'De Grote Oogst' ontvangen: een subsidie die puur en alleen bedoeld is om te investeren in verduurzaming. Deze subsidie is tot stand gekomen uit een samenwerking tussen de provincie Noord-Brabant, de gemeente Eindhoven, OK De Hurk en – ondersteund door – VNO-NCW Co-creatie.

### *6.4.2 Spreiding van BI-zones over het land en stimulering door provincies*

In 4.2 beschreven we de spreiding van BI-zones over het land. Opvallend daarbij was dat vooral de provincies die actief beleid voeren ten aanzien van verbetering van de organisatiegraad en verduurzaming van bedrijventerreinen ook de meeste BI-zones voor komen (Limburg, Noord-Holland en vooral ook Zuid-Holland). In de overige provincies komen BI-zones op bedrijventerreinen niet of nauwelijks voor. De provincies Noord- en Zuid-Holland en Limburg stellen ook middelen beschikbaar voor het aanjagen van betere samenwerking en organisatie van ondernemers en terreinen. De aanpak van de provincie Zuid-Holland heeft geleid tot een groei de organisatiegraad op bedrijventerreinen van 10% naar 25%. Uit de interviews bleek als mogelijke verklaring voor de grote verschillen dat in kleinere

gemeenten 'de lijntjes korter zijn' en er minder behoefte zou zijn aan een BI-zone. Wij constateren dat het al dan niet beschikken over middelgrote en grotere bedrijventerreinen eerder een verklarende factor kan zijn. Daarnaast zijn er regionale verschillen waarbij ondernemers gewend zijn samen te werken of zaken zelf op te lossen.

### 6.4.3 Aanvullende subsidies door gemeenten en provincies

Zoals hiervoor in 6.2.5 reeds beschreven, is gebleken dat de kans op een succesvolle oprichting van een BI-zone op een bedrijventerrein aanzienlijk wordt vergroot wanneer een parkmanagementorganisatie de initiatiefnemende ondernemers daarbij ondersteunt. Het vaker verstrekken van startsubsidies voor de bekostiging daarvan zal dan ook leiden tot meer BI-zones op bedrijventerreinen. Nu gebeurt dit slechts in 10% van de gevallen.

Sommige provincies stellen als voorwaarde voor bepaalde subsidies dat er sprake is van een gezamenlijke organisatie op een bedrijventerrein. De provincie Zuid-Holland stelt de aanwezigheid van een BIZ zelfs als voorwaarde voor diverse subsidieregelingen gericht op verduurzaming, klimaatbestendigheid en circulariteit.<sup>98</sup> Wellicht dat dit ook een deel van de verklaring vormt voor het relatief grote aantal BI-zones op bedrijventerreinen in die provincie. Deze provincie kent ook een planvormingssubsidie (startsubsidie).<sup>99</sup>

In sommige subsidieregelingen van provincies wordt als voorwaarde een vorm van co-financiering voorgesteld. De subsidie is pas beschikbaar wanneer ook de ondernemers een deuk in het zakje doen. De reden voor deze voorwaarde is dat er daarmee voor de betreffende overheid wordt aangetoond dat er voldoende draagvlak is voor de gesubsidieerde activiteit. Zoals in 5.5 beschreven, is dit in sommige gevallen problematisch met name wanneer subsidie wordt aangevraagd voor activiteiten als een energiescan of gericht op planvorming voor toekomstige gezamenlijke investeringen. Aan de zijde van de ondernemers leidt dit tot vertraging omdat het meerdere maanden kost om voldoende ondernemers te overtuigen om mee te betalen, en anderzijds is het vooraf onzeker of de planvorming uiteindelijk ook zal leiden tot daadwerkelijke investeringen. Bovendien investeren ondernemers liever niet in iets waar ze (mogelijk) pas over lange tijd, bijvoorbeeld tien jaar, profijt van kunnen hebben. Gevolg is dat onvoldoende gemeenschappelijke urgentie wordt gevoeld om gezamenlijk te investeren. De inertie die het gevolg is, leidt ertoe dat ondernemers die wel de urgentie voelen op individueel niveau suboptimaal gaan investeren in de verduurzaming van hun eigen stukje bedrijventerrein. Daardoor komt een gezamenlijke aanpak verder onder druk te staan. Cofinanciering kan wel een goed idee zijn indien daadwerkelijk is besloten waarin zal worden geïnvesteerd.

Dit leidt tot de volgende aanbeveling:

#### Aanbeveling relatie met lokale overheden 4

Het voorwaardelijk stellen van cofinanciering bij het verstrekken van planvormende subsidies kan averechts werken en leiden tot vertraging van de verduurzaming van bedrijventerreinen. Probeer als overheid op andere wijze het draagvlak voor verduurzaming te meten. Cofinanciering kan wel een goed idee zijn indien daadwerkelijk is besloten waarin zal worden geïnvesteerd.

<sup>98</sup>Zie: <https://www.zuid-holland.nl/online-regelen/subsidies/subsidies/verduurzaming-bedrijventerreinen-subsidie/>.

<sup>99</sup> Zie: <https://www.zuid-holland.nl/online-regelen/subsidies/subsidies/bedrijventerreinen/>.

Bij oprichting of doorstart van een BI-zone kan overigens rekening worden gehouden met de vereiste cofinanciering door dit als aparte activiteit mee te begroten. Het draagvlak voor de cofinanciering wordt daarmee onderdeel van het draagvlak voor de totstandkoming van de BI-zone. Bovendien kan het bedrag zo over meerdere jaren worden gespreid.

## 6.5 Verduurzaming van bedrijventerreinen en BI-zones

➤ ZIE OOK 5.3.5, 5.4 EN 5.5

### 6.5.1 Inleiding

Belangrijke vraag voor dit onderzoek is of en in hoeverre BI-zones kunnen bijdragen aan het behalen van maatschappelijke doelen op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Verduurzaming is immers niet apart genoemd als activiteit die kan worden bekostigd in de wet BIZ.

### 6.5.2 Het wettelijk ontwerp van het BIZ-instrument en duurzaamheidsinvesteringen

De wettelijke voorwaarden die worden gesteld aan een BIZ, maken dit instrument niet geschikt voor grote investeringen in fysieke voorzieningen gericht op bijvoorbeeld energietransitie, klimaatadaptatie of circulariteit. Uit de interviews blijkt dat er onder BIZ-organisaties onzekerheid bestaat of duurzaamheidsinvesteringen met een BIZ kunnen worden bekostigd, gelet op de wettelijk voorgeschreven doelstellingen van een BIZ. Deze onzekerheid is begrijpelijk, immers: verduurzaming wordt niet genoemd in de Wet BIZ. Wij concluderen echter dat activiteiten gericht op verduurzaming van de BI-zone wel binnen de wettelijke kaders van de met de BIZ te bekostigen activiteiten vallen. Hierover schreef het ESBL in 2023:<sup>100</sup>

---

*“Aangezien verduurzaming een nogal breed begrip is, lijkt het ESBL toevoeging van dit begrip aan de wettelijke omschrijving niet zinvol. Het voegt niet meer aan duidelijkheid toe dan het huidige begrip ‘leefbaarheid’. Wel dient te worden opgemerkt dat investeringen in verduurzaming mogelijk een groter uitstralingsbereik hebben dan de BI-zone zelf en daarmee soms alsnog buiten de met de BIZ-bijdrage toegestane te bekostigen activiteiten kunnen vallen. In de visie van het ESBL vormen andere wettelijke vereisten zoals de maximale termijn van een BI-zone en de mogelijkheid van tussentijdse draagvlakmeting een grotere belemmering voor bekostiging van duurzaamheidsinvesteringen.”*

---

#### Aanbeveling Verduurzaming van bedrijventerreinen met BI-zones 1

Gelet op het feit dat bij ondernemers en gemeenten onduidelijkheid bestaat over de vraag of bepaalde activiteiten gericht op verduurzaming al dan niet onder de wettelijke definities vallen, verdient het aanbeveling deze expliciet te benoemen in de Wet BIZ. Daarbij zal het niet alleen moeten gaan om activiteiten gericht op reductie van uitstoot (energietransitie), maar ook om activiteiten die gericht zijn op klimaatadaptatie en circulariteit.

<sup>100</sup> ESBL-rapport *Ruimte voor ambitie* 2023, p. 23.



Activiteiten gericht op duurzaamheid kunnen veelal onder de noemer ‘leefbaarheid’ worden geschaard. Op deze manier zijn ze onderdeel van met de BIZ-bijdrage te bekostigen activiteiten. Desondanks is de inrichting van het BIZ-instrument om de volgende redenen minder geschikt voor investeringen in fysieke voorzieningen gericht op verduurzaming:

- De wet is gebaseerd op de bekostiging van jaarlijks terugkomende ‘activiteiten’. Dit is wat anders dan een eenmalige investering, waarbij deze wordt uitgesmeerd in de tijd door middel van afschrijving.<sup>101</sup>
- Het sparen voor uitgaven is binnen een BIZ mogelijk, maar is beperkt tot de maximale looptijd van de BIZ van 5 jaar. Veel duurzaamheidsinvesteringen hebben een lange aanlooptijd, waarbij nog veel onzeker is over het eindbeeld. De 5-jaarsperiode is daarvoor te kort.
- De wettelijke regeling van de BIZ biedt de mogelijkheid tot het aanvragen van een tussentijdse draagvlakmeting wanneer ten minste 20% van de bijdrageplichtigen hiertoe een aanvraag doet.<sup>102</sup> De tussentijdse draagvlakmeting richt zich dan op het opheffen van de BIZ voor het einde van de 5-jaarstermijn. Deze tussentijdse wegstemmogelijkheid maakt sparen voor grotere uitgaven later in de BIZ-periode risicovol. Wordt een BIZ tussentijds weggestemd, dan komen de investeringen niet tot stand.
- Zoals hiervoor in 6.3 uiteengezet, zijn de draagvlakeisen voor totstandkoming van een BI-zone door de wetgever destijds bewust hoog vastgesteld. Doordat de BIZ-regeling is gebaseerd op draagvlak, is er ook een grens aan het bedrag wat ondernemers in een gebied maximaal over hebben voor gezamenlijke investeringen. Worden de ambities in het activiteitenplan te hoog vastgesteld en de draagvlakmeting niet gehaald, is alle moeite voor niets geweest. Met andere woorden: wil je als initiatiefnemende ondernemers de kans op een succesvolle totstandkoming of verlenging van de BIZ vergroten, dan is het niet verstandig om de activiteiten op te nemen die grote gevolgen hebben voor de hoogte van het tarief. Zie ook Voorbeeldcasus III Trekkersveld (hierna).

---

### Slechts 19% van de Nederlandse bedrijventerreinen is *Paris Proof*

Dit blijkt uit onderzoek van Rienstra beleidsonderzoek en ELBA/REC in samenwerking met Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland (SKBN) en Dutch Green Building Council (DBGC).

<https://www.skbn.nu/post/892>

---

### Aanbeveling Verduurzaming van bedrijventerreinen met BI-zones 2

Grootschalige en fysieke investeringen in de verduurzaming van bedrijventerreinen vraagt om een robuust bekostigings- en organisatiemodel gericht op de lange termijn. Daarvoor is het BIZ-instrument ongeschikt.

Vanuit het overkoepelende ‘programma ruimte voor economie’ is het zaak minimaal via de aangekondigde pilots te zoeken naar de introductie van nieuw instrumentarium. Zo heeft EZK het initiatief ge-

---

<sup>101</sup> Vgl. ESBL-rapport *Ruimte voor ambitie* 2023, p. 21. Het begrip ‘activiteiten’ moet in fiscale zin worden onderscheiden van de bekostiging van (fysieke) ‘voorzieningen’ zoals bijvoorbeeld in art. 222 van de Gemeentewet in de regeling van de baatbelasting. Bij deze laatstgenoemde belasting worden de kosten van aanleg van voorzieningen omgeslagen over belastingplichtigen. Belastingplichtigen kunnen vervolgens kiezen om dit belastingbedrag in één keer te voldoen of dit te laten omzetten een jaarlijkse belasting voor maximaal 30 jaar.

<sup>102</sup> Art. 6 Wet BIZ.



nomen om op basis van pilots een verkenning te starten naar de meerwaarde van een regionaal vestigingsfonds voor de financiering van herontwikkeling van complexe projecten. Deze scope moet nadrukkelijker worden gekoppeld aan verduurzaming van bedrijventerreinen.

### Voorbeeldcasus III

#### **BIZ Trekkersveld (Zeewolde) (draagvlakmeting niet gehaald)**

Uit de analyse van de activiteitenplannen kwam de BIZ Trekkersveld als positief voorbeeld naar voren waarin ook budget was toegekend aan verduurzaming. Echter gedurende dit onderzoek heeft de BIZ de draagvlakmeting niet gehaald.

Het bedrijventerrein Trekkersveld is gedeeltelijk verouderd. Oorspronkelijk waren de bedrijven vooral landbouw georiënteerd, maar later zijn daar ook andere bedrijven bijgekomen. Momenteel bestaat het terrein vooral uit logistieke bedrijven maar is ook een aantal innovatieve bedrijven aanwezig. Nog slechts een kwart van de medewerkers die werkzaam zijn op het bedrijventerrein woont in Zeewolde. Ook een groot deel van de eigenaren heeft geen binding met Zeewolde. In de plannen voor de oprichting van een BI-zone vormde de energiecongestie het probleem waarvoor bedrijven gezamenlijk wilden gaan optrekken.

Nadeel voor het draagvlak voor de BIZ was dat de gemeente Zeewolde net groot onderhoud had gepleegd aan het bedrijventerrein. Een initiële voorgenomen draagvlakmeting in het najaar 2022 is uitgesteld naar zomer 2023 vanwege andere prioriteiten bij bedrijven als gevolg van Covid. Vooral grote bedrijven stemden voor invoering van de BIZ. Vooral kleinere bedrijven die al sinds jaar en dag gevestigd zijn op het terrein, stemden tegen.

Van de bestaande ondernemersvereniging was maar zo'n 10% van de in totaal 195 bedrijven lid. Er was nauwelijks sprake van samenwerking. De initiatiefnemers geven aan dat zij als les hebben geleerd niet te beginnen aan een BI-zone als er nog nauwelijks tot geen sprake is van een gezamenlijke organisatie en samenwerking. Ondanks de energiecrisis werd onvoldoende urgentie gevoeld voor een gezamenlijke aanpak in de vorm van een BI-zone.

Zie ook: [www.trekkersveld.biz](http://www.trekkersveld.biz)

### *6.5.3 Praktijk van verduurzaming op bedrijventerreinen met BI-zones*

We constateren dat verduurzaming op bedrijventerreinen zich momenteel vooral concentreert op investeringen die zijn gericht op energietransitie (schone lucht). Dat is op zichzelf niet zo verwonderlijk omdat investeringen op het terrein van grondstoffen en circulariteit of klimaatadaptatie niet op alle bedrijventerreinen (nog) relevant zijn en ook verdergaande samenwerking en vaak ook grotere investeringen vergt.

40 van de 56 onderzochte BIZ activiteitenplannen benoemen duurzame overwegingen (71%) in de breedste zin van het woord. In deze 40 plannen wordt echter gemiddeld slechts 7,3% van het budget voor duurzaamheidsvraagstukken apart gezet. Dit is verklaarbaar gelet op de hiervoor weergegeven wettelijke vereisten die het BIZ-instrument minder geschikt maakt voor langjarige investeringen in fysieke voorzieningen.

We verwijzen verder naar 5.3.5 en 5.5 voor meer concrete voorbeelden van investeringen die vanuit de BIZ worden gedaan.

## Voorbeeldcasus IV

### **BIZ Schiebroek**

#### Verduurzamingsinitiatieven

De BIZ Schiebroek houdt zich actief bezig met het verduurzamen van het bedrijventerrein. De verduurzamingsmaatregelen variëren binnen de thema's energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie. Zo is onder meer vanuit de BIZ Schiebroek succesvol een energiecoöperatie opgezet voor de aanleg en het beheer van een zonnepark. Dit zonnepark moet een opbrengst van €25.000 per jaar gaan opleveren dat voor verdere verbetering van het bedrijventerrein kan worden ingezet. Ook kunnen deze inkomsten op termijn leiden tot een daling van de BIZ-tarieven. Op deze manier zou verduurzaming van het bedrijventerrein kunnen plaatsvinden binnen de huidige wettelijke definitie van de met de BIZ te bekostigen activiteiten.

Andere voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen bij de BIZ Schiebroek zijn het verduurzamen van panden (zonnepalen op het dak, isolatie, warmtepomp, dubbelglas etc.) en de aanleg van laadpalen voor elektrische voertuigen.

#### Organisatie

Voor het verduurzamen van het bedrijventerrein Schiebroek werken vier verschillende entiteiten met elkaar samen: 1) de vereniging BIZ, 2) Stichting BIZ Schiebroek, 3) Energiecoöperatie Schiebroek en 4) BV Zonnepark. De relatief grote hoeveelheid entiteiten zorgt voor een organisatorische uitdaging. Voordeel is dat de besturen van vier genoemde entiteiten allemaal uit dezelfde bestuurders bestaan.

#### Financiering

De BIZ Schiebroek heeft van de provincie en gemeente een subsidie van € 1 miljoen euro ontvangen om te investeren in verduurzaming.

Het betreft een brede waaier aan activiteiten van de maatschappelijke acute issues rond problemen op het energienet en waterbestendig maken van het gebied tot en met haalbaarheidsstudies voor zonnepanelen, -weides en vergroening. De meerderheid van de ondervraagden investeert in duurzaamheid. Diverse initiatieven en plannen binnen de thema's klimaatmitigatie, klimaatadaptatie en circulariteit worden genoemd. Sommige bedrijventerreinen omschrijven de resultaten van hun investeringen in verduurzaming als een succes, terwijl het bij andere bedrijventerreinen nog 'werk in uitvoering' is. Enerzijds weet geen van de ondervraagden of het BIZ-instrument een positief effect zou hebben op verduurzaming, maar anderzijds zegt geen van de ondervraagden dat de BIZ een negatief effect zou hebben.

#### 6.5.4 BIZ-instrument kan zinvolle rol spelen bij verduurzaming van bedrijventerreinen

Een BIZ lijkt minder geschikt voor verduurzaming als gevolg van zowel de kenmerken van de BIZ-regeling zelf als vanwege de lange duur van veel duurzaamheidsprojecten. Wel kan de BIZ een betekenisvolle rol spelen bij het op orde brengen van de basisorganisatie en basisvoorzieningen op veel terreinen. De positieve kenmerken van de BIZ-regeling zijn in dit verband:

- de BIZ leidt tot organisatievorming: er zal een BIZ-vereniging of BIZ-stichting moeten worden opgericht;
- de BIZ leidt tot een planmatige aanpak voor meerdere jaren, neergelegd in een activiteitenplan;
- de BIZ leidt tot het inventariseren en organiseren van voldoende draagvlak voor concrete gezamenlijke investeringen.

Is een BI-zone eenmaal aanwezig, dan kan de BIZ een springplank vormen voor het verwezenlijken van duurzaamheidsambities. De organisatie is op orde, er is veelal een parkmanagementorganisatie of parkmanager betrokken die de planvorming en ambities op het gebied van verduurzaming kan begeleiden. Er zijn lopende afspraken met de gemeente over het gebied. De BIZ kan zo een aanjaagfunctie krijgen in de verduurzaming van het bedrijventerrein. De BIZ-gelden kunnen 'hefboomgelden' vormen voor het aantrekken van subsidies. Hoewel de BIZ-regeling zelf niet geschikt is voor de bekostiging van langjarige investeringsprogramma's en fysieke voorzieningen, worden in de praktijk daarvoor aanvullende organisatieverbanden, rechtspersonen en financieringsconstructies opgericht. Zie ook Voorbeeldcasus IV (BIZ Schiebroek).

Een voordeel van de BIZ is dat periodiek overleg plaatsvindt met de gemeente over de wenselijke investeringen, onder meer over verduurzaming. Vanuit ondernemers zijn de zorgen over klimaatverandering, toekomstbestendig vestigingsklimaat en duurzaamheidsbeleid redenen aan de slag te gaan met verduurzaming. Interessant is dat de noodzaak van verduurzaming een aanleiding lijkt te vormen om meer samen te werken op terreinniveau. Het belang van de ondernemers loopt dan parallel aan het belang van de overheid.

We zien een divers beeld wat betreft de voor- en nadelen van meer BIZ-middelen alloceren aan verduurzaming. Aan de ene kant kan dit ten koste gaan van investeringen in de basis op orde, maar zoals op het terrein Schiebroek kan dit ook leiden tot een lagere BIZ-bijdrage wanneer concrete resultaten en opbrengsten worden geboekt.

## 6.6 Alternatieven voor BIZ-instrument

### 6.6.1 Inleiding

Bedrijventerreinen zonder BI-zone bestaan zoals eerder in hoofdstuk 5 bleek uit diverse organisatievormen van waaruit gezamenlijk wordt opgetrokken en financiering wordt verworven. Het gaat vooral om verenigingen (43%), stichtingen (36%) en een ondernemersfonds (32%) Verder worden nog als varianten genoemd een overkoepelende ondernemersvereniging voor meerdere bedrijventerreinen, een vereniging van eigenaren, een parkmanagementfonds in de vorm van de C.V., een coöperatiemodel en mandeligheid. Duidelijk is dat daadwerkelijke verduurzaming voornamelijk loopt via aparte subsidietrajecten. Bedrijventerreinen zonder BI-zone ontvangen in 35% van de gevallen subsidies voor bekostiging van onder meer Kwo certificering, Energietransitie/vergroening/klimaatadaptatie/Green

Deal, aanleg wandelpaden, algehele belangenbehartiging en vertegenwoordiging, compensatie voor beheer en onderhoud terrein en deelfietsenprojecten.

Het verduurzamen van bedrijventerreinen loopt via verschillende financieringsconstructies. Welke constructie uiteindelijk wordt toegepast, hangt onder meer samen met de organisatie van een bedrijventerrein via bijvoorbeeld een stichting, een vereniging, een BV, een coöperatie of een ondernemersfonds. Een illustratief voorbeeld is bedrijventerrein Honderdland in Maasdijk waar ondernemers zoveel zonnepanelen op hun daken hebben liggen, dat ze die soms noodgedwongen uit moeten zetten omdat het stroomnet dat anders niet aankan. Dat betekent dat ze dan geen stroom kunnen terugleveren. Daarom richten zestien bedrijven nu een energiecollectief op waardoor ze de capaciteit op het lokale energienet slimmer kunnen verdelen.<sup>103</sup>

### 6.6.2 *Organisatiegraad*

Het is goed te benadrukken dat in het onderzoek bedrijventerreinen met een BI-Zone zijn vergeleken met zonder BI-zone, maar waar wel al een vorm van organisatie aanwezig is. Op 80% van de bedrijventerreinen is geen enkele vorm van een gezamenlijke beheersorganisatie. Een nadere analyse van de activiteiten en duurzame presentaties op bedrijventerreinen zonder BI-zone viel buiten de scope van dit onderzoek. Duidelijk is wel dat er ondanks het zeer lage percentage BI-zones op bedrijventerreinen (3,4%) wel sprake is van andere manieren van professionalisering van bedrijventerreinen. In Zuid-Holland wordt gesproken over percentages als 20% van de terreinen dat professioneel is georganiseerd. Andere vormen zijn ondernemersfondsen, gemeentebrede ondernemersfondsen, verplichte bedragen per m<sup>2</sup> bij vestiging op een bedrijventerrein en gemeenschappelijke regelingen via een verplicht basispakket en optioneel aanvullend pakket.<sup>104</sup>

Onder de bedrijventerreinen zonder BI-zone worden diverse relaties tussen verschillende ondernemingsvormen aangekaart. Het gaat hier bijvoorbeeld om een ondernemersfonds dat een vereniging financiert, een stichting als uitvoeringsorganisatie van de vereniging, of een overkoepelende ondernemingsvereniging die onderdeel uitmaakt van een parkmanagementorganisatie. Daarnaast zijn er diverse bronnen om gezamenlijke activiteiten te bekostigen. Denk aan een contributie van leden, een retributieheffing, een parkmanagementorganisatie, een vrijwillige bijdrage, via een vereniging, VvE of stichting. De ondervraagden zijn grotendeels positief over de bereidheid van betaling onder de bedrijven op het terrein. Een groot deel van deze betalingen verloopt niet vrijwillig, maar bijvoorbeeld via de ozb, VvE of ondernemingsfonds. Als het gaat om de betrokkenheid van ondernemers, geven de meeste ondervraagde bedrijventerreinen een 'neutrale' beoordeling. Tot slot noemen de bedrijventerreinen zonder BI-zone als grootste voordelen van hun huidige organisatievorm: 1) professionalisering van de organisatiegraad, 2) het tot stand brengen van gezamenlijke activiteiten en 3) meer financiële slagkracht voor gezamenlijke activiteiten.

---

<sup>103</sup>Zie: <https://www.ad.nl/westland/ondernemers-honderdland-richten-energiecollectief-op-opgewekte-stroom-dan-weer-terugleveren~a3f0a814/>.

<sup>104</sup> Zie voor een voorbeeld: <https://cooperatiemedel.nl/>.

### 6.6.3 Relatie met gemeenten en provincies

Het belang van een professionele organisatie en goede organisatiegraad voor overheden blijkt ook uit de grote tevredenheid over de samenwerking. Respondenten van bedrijventerreinen zonder BI-zone geven in maar liefst 92% van de gevallen aan dat zij goed contact hebben met de gemeente. Het voordeel van korte lijntjes tussen ondernemers en de overheid wanneer je professioneel bent georganiseerd, wordt weer bevestigd. Investeren in organisatiegraad levert overheden een professionele en betrokken gesprekspartner op.

### 6.6.4 Verduurzaming

Verklaring voor de grotere nadruk op verduurzaming van de bedrijventerreinen zonder BIZ is gerelateerd aan de oververtegenwoordiging van deelnemende terreinen met een parkmanagementorganisatie in ons onderzoek. Op deze terreinen is de basis op orde, waardoor er een basis ligt voor duurzame activiteiten en investeringen. De BIZ blijkt juist vaak te worden gebruikt om de basis op orde te brengen om later wel duurzame activiteiten op te zetten.

Ronduit zorgelijk, gelet op de energienetcrisis en achterblijvende verduurzaming van terreinen, is dat 42% van de controlegroep niet investeert in verduurzaming en ogenschijnlijk alleen maar bezig is met basisactiviteiten. Verzachtende factor hierbij is wel dat de problemen op het energienet worden ervaren als ontmoedigende en sterk beperkende factor voor wat dan ook. Daarnaast blijkt dat vooral kleine bedrijven afhaken, nauwelijks betrokken zijn en door de duurzame bomen het bos niet meer zien.

## 6.7 Slotconclusie

### 6.7.1 Inleiding

Vanuit diverse kennis- en netwerkorganisaties, adviesraden en overheden neemt de roep toe om meer, intensiever en vooral duurzamer om te gaan met bestaande bedrijventerreinen en meer te doen met betrekking tot de duurzame potentie van bedrijventerreinen. In dit onderzoek stond de vraag centraal of en in hoeverre het instrument van de BIZ hierin een rol kan spelen.

### 6.7.2 BIZ-instrument minder aantrekkelijk voor bedrijventerreinen dan voor winkelgebieden

Op basis van de Wet op de bedrijveninvesteringszones kunnen activiteiten worden bekostigd op een bedrijventerrein. Het gaat in beginsel om jaarlijks terugkerende activiteiten die zijn opgenomen in een activiteitenplan. De activiteiten richten zich op de leefbaarheid, de veiligheid, de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van het bedrijventerrein.

We concluderen dat het BIZ-instrument minder aantrekkelijk is voor toepassing op bedrijventerreinen ten opzichte van winkel- of centrumgebied. Dit heeft verschillende oorzaken (zie 6.3). Een belangrijke oorzaak is dat de organisatiegraad voorafgaand aan de totstandkoming van een BI-zone beduidend slechter is op bedrijventerreinen ten opzichte van winkel- en centrumgebieden. De stap van geen enkele vorm van een beheersorganisatie naar een BI-zone is op de meeste bedrijventerreinen te

---

”Op bedrijventerreinen zijn heel eenvoudig duurzame doelen te bereiken. Begin eens met zonnepanelen”, Folings en Pen in het Nederlands Dagblad.

<https://www.nd.nl/opinie/opinie/1169078/op-bedrijventerreinen-zijn-heel-eenvoudig-duurzame-doelen-te->

---

groot vanwege onder meer de relatief hoge administratieve belasting voor initiatief nemende ondernemers vooral bij de eerste oprichting van een BI-zone. Omdat op 80% van de bedrijventerreinen enige vorm van een beheersorganisatie ontbreekt, vormt dit een belangrijke verklaring voor het huidige relatief geringe aantal BI-zones op bedrijventerreinen.

Een andere oorzaak is dat de administratieve lasten van de procedures uit de Wet BIZ voor ondernemers op een bedrijventerrein vaak niet opwegen tegen de voordelen van een BI-zone. Dat komt vooral doordat – in tegenstelling tot winkel- en centrumgebieden – de activiteiten op bedrijventerreinen zich doorgaans niet richten op de economische ontwikkeling van het gebied zoals het bevorderen van het winkelklimaat om publiek naar het gebied te trekken. De activiteiten van BI-zones op bedrijventerreinen vallen dan vooral binnen de wettelijke categorieën ruimtelijke kwaliteit van en de veiligheid op het bedrijventerrein. Dan gaat het voornamelijk om het op orde brengen en houden van de basisvoorzieningen en de beveiliging op het bedrijventerrein. Dat betekent ook dat wanneer voorafgaand aan een BIZ of na afloop van een succesvolle BIZ-periode de ruimtelijke kwaliteit en veiligheid op het bedrijventerrein op orde zijn gebracht, het lastiger is om voldoende draagvlak voor de start of doorstart van een BIZ te vinden dan bij de start of doorstart van een BIZ in een winkel- of centrumgebied. In winkel- of centrumgebieden waar ‘schoon, heel en veilig’ op orde zijn gebracht, is er altijd nog aanvullende behoefte aan bekostiging van jaarlijks terugkomende activiteiten die zich richten op de economische ontwikkeling zoals feestverlichting en evenementen en dergelijke. De conclusie luidt derhalve dat het huidige BIZ-instrument onvoldoende aantrekkelijk is voor veel bedrijventerreinen. Dit zou ons inziens een rechtvaardiging kunnen vormen om de wettelijke draagvlakeisen voor bedrijventerreinen lager vast te stellen dan die voor winkelgebieden. Er zou opnieuw naar ervaringen in het buitenland gekeken kunnen worden om te bepalen hoe hoog de draagvlakeisen zouden moeten zijn. Verder zou het mogelijk moeten worden gemaakt dat BI-zones langer kunnen doorlopen dan 5 jaar in geval de activiteiten nagenoeg hetzelfde blijven. Zie daarvoor ook onze aanbevelingen in 6.3).

Ook in het gemeentelijke beleid rond het stimuleren van de totstandkoming en doorstart van BI-zones zal meer aandacht moeten komen voor de verschillen tussen winkel- en centrumgebieden enerzijds en bedrijventerreinen anderzijds. Stimuleren zal niet beperkt kunnen blijven tot planvormingssubsidies en startsubsidies voor parkmanagement. Het vereist ook specifiek beleid van gemeenten waarbij specifieke en intensieve ambtelijke ondersteuning wordt gegeven aan bedrijventerreinen. Ook is betere afstemming nodig tussen programma's van rijk, provincies en gemeenten. Verder is ook kennisdeling nodig en een centrale plek waar die kennis en ervaring beschikbaar is. De kennisdeling zal daarbij zowel op gemeenten als op initiatiefnemers van een BIZ op bedrijventerreinen gericht moeten zijn. Niet bij alle betrokkenen is voldoende kennis aanwezig over zowel de beperkingen maar zeker ook de mogelijkheden die de Wet BIZ biedt.

### *6.7.3 Verleiden of verplichten?*

De Rli richt zich in het advies ‘Samen werken’ van oktober 2023 eveneens specifiek op de verduurzaming van bedrijventerreinen. De Rli constateert dat verduurzaming van bedrijventerreinen in veel gevallen vraagt om een gezamenlijke inspanning op verschillende niveaus. Een vorm van georganiseerde samenwerking is daarbij noodzakelijk. De Raad pleit er daarom voor om organisatievorming verleidelijk en uiteindelijk verplicht te maken. Organizevorming leidt volgens de raad tot onderling vertrouwen, tot meer investeringsbereidheid, tot visievorming (wat willen we met elkaar?) en een tot een door het bedrijventerrein gedragen aanspreekpunt voor overheden en andere belanghebbenden.

De overheid vraagt steeds meer van bedrijventerreinen vanwege maatschappelijke opgaven op het gebied van verduurzaming, circulariteit en klimaatadaptatie, maar ook in de rijksprogramma's specifiek gericht op bedrijventerreinen. De Wet BIZ gaat uit van het initiatief van ondernemers in een gebied en van voldoende draagvlak voor bekostiging van een activiteitenplan. Het is een vorm van belastingheffing op verzoek, waarbij de toekomstig bijdrageplichtigen (de ondernemers) de laatste stem hebben bij de totstandkoming ervan. Voor het realiseren van maatschappelijke doelstellingen waarbij het initiatief en het grootste belang van het behalen ervan bij de overheid ligt, is de BIZ-regeling niet bedoeld en ook niet geschikt. Dit vraagt om andere type instrumenten waarbij de overheid meer verplichtend optreedt.

Ook in de situatie dat ondernemers op eigen initiatief bereid zijn te investeren in verduurzaming van het bedrijventerrein, is het BIZ-instrument minder geschikt als bekostigingsinstrument. Dit is zowel het gevolg van zowel de kenmerken van de BIZ-regeling als vanwege de lange duur van veel duurzaamheidsprojecten en de financiële omvang ervan. De BIZ-regeling is primair ontworpen voor de gezamenlijke bekostiging van jaarlijks terugkomende activiteiten zoals beveiliging en voor intensivering van de kwaliteit van de openbare ruimte van de BI-zone ten opzichte van het door de gemeente geboden onderhouds- en kwaliteitsniveau.

Wel kan de BIZ op een bedrijventerrein in positieve zin bijdragen aan het behalen van genoemde maatschappelijke doelstellingen. Het door de verschillende betrokken overheidslagen (rijk, provincies en gemeenten) actief stimuleren van BI-zones op bedrijventerreinen kan in die zin onderdeel uitmaken van het door de Rli geadviseerde verleidelijk maken van organisatievorming en samenwerking. Zolang er geen wet is die organisatievorming en samenwerking verplicht stelt, is de BIZ-regeling de enige specifieke wettelijke regeling die faciliteert dat gemeenten en ondernemers periodiek afspraken maken over de verbetering van de leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en economische ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Als het gaat om de door de Rli gewenste organisatievorming en samenwerking, leidt de totstandkoming van een BI-zone tot:

- organisatievorming: er zal een BIZ-vereniging of BIZ-stichting moeten worden opgericht;
- een planmatige aanpak voor meerdere jaren, neergelegd in een activiteitenplan;
- tot het actief op zoek gaan onder de pandeigenaren en/of ondernemers naar draagvlak voor gewenste activiteiten en gezamenlijke investeringen.

#### 6.7.4 Stimuleren van BI-zones op bedrijventerreinen

Is een BI-zone eenmaal aanwezig, dan kan de BIZ een springplank vormen voor het verwezenlijken van duurzaamheidsambities, zo blijkt uit dit onderzoek. De organisatie is op orde, er is veelal een parkmanagementorganisatie of parkmanager betrokken die de planvorming en ambities op het gebied van verduurzaming kan begeleiden. Er zijn lopende afspraken met de gemeente over het gebied. De BIZ is dus voorwaardenscheppend en kan een aanjaagfunctie vervullen bij de verduurzaming van het bedrijventerrein. Voor het vrijwillig bijdragen van ondernemers aan verduurzamingsinvesteringen is noodzakelijk dat er een *business-case* is. De BIZ-gelden kunnen wel 'hefboomgelden' vormen voor het aantrekken van subsidies.

Onze conclusie dat de BIZ-regeling zelf minder geschikt is voor de bekostiging van langjarige investeringsprogramma's en fysieke voorzieningen, wordt bevestigd door de constatering dat in de praktijk aanvullende organisatieverbanden, rechtspersonen en financieringsconstructies worden opgericht voor de financiering en organisatie van verduurzamingsinvesteringen onder instandhouding van de BIZ-organisatie. In dat geval valt het ondernemersbelang samen met het belang van de overheid.

De oprichting van een BI-zone is zeker niet voor elke situatie een oplossing, zo bewijzen de bedrijventerreinen uit de controlegroep van dit onderzoek. Op basis van de Wet BIZ geldt een flink aantal vereisten en procedurele regels. Daar staat tegenover dat deze wettelijke regeling zowel voor gemeenten als voor ondernemers waarborgen bevat. Deze waarborgen zorgen voor een zorgvuldige en verantwoorde samenwerking tussen gemeenten en ondernemers. De duidelijkheid van de spelregels geeft ook houvast en doordat deze voor alle gemeenten gelden, kan er ook van elkaar worden geleerd en kunnen *best practices* ontstaan. Ook biedt de Wet BIZ voldoende mogelijkheden voor het actief stimuleren van de totstandkoming van BI-zones. In dat kader kan geleerd worden van de aanpak van een aantal grote steden (zoals onder meer Amsterdam, Den Haag en Rotterdam). Wanneer die aanpak meer specifiek wordt gericht op bedrijventerreinen, zal dit een positief effect hebben op de totstandkoming van BI-zones. De wetgever kan de aantrekkelijkheid van de BIZ voor bedrijventerreinen vergroten door de Wet BIZ op een aantal punten te herzien waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke situatie op bedrijventerreinen.

De maatschappelijke urgentie op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit biedt kansen op bedrijventerreinen doordat synergie mogelijk is wanneer ondernemersbelangen samenvallen met de overheidsbelangen. Daarvoor is nodig dat bedrijventerreinen zich organiseren en de basis op orde hebben. Een BI-zone biedt daarvoor een platform. De stap naar een BIZ is echter te groot voor bedrijventerreinen waar nog geen beheersorganisatie aanwezig is. In dat geval zijn subsidies voor parkmanagement zinvol (startsubsidies). Is eenmaal een BIZ of andere organisatievorm tot stand gekomen, dan kunnen planvormingssubsidies helpen om een op het betreffende bedrijventerrein toegesneden aanpak uit te werken voor verduurzamingsvraagstukken. Ook subsidies die de *business case* verbeteren voor duurzaamheidsinvesteringen zijn dan zinvol: het ondernemersbelang valt dan samen met het overheidsbelang.



## Literatuur

- Berndsen e.a. 2012  
Ruud Berndsen e.a., *Evaluatie Experimenten Bedrijven Investeringszones (BIZ), (rapport)*. Evaluatie uitgevoerd door bureau Berenschot in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I), augustus 2012.
- De Kort & Gradussen 2023  
Kort, Evert-Jan de & Gradussen, Marijn, *Governancemodellen op bestaande bedrijventerreinen in Nederland*, Stec groep 12 april 2023. Beschikbaar via: <https://www.rli.nl/publicaties/2023/advies/samen-werken>.
- ESBL-rapport, *Ruimte voor ambitie*, 2023  
A.W. Schep, *Ruimte voor ambitie van bedrijveninvesteringszones*, Erasmus Studiecentrum voor Lokale Belastingen (ESBL-rapport) mei 2023. Beschikbaar via: <https://www.eur.nl/esl/media/2023-05-ruimte-voor-ambitie-van-bedrijveninvesteringszonesesbl-rapport-mei-2023>
- Hoeben e.a. 2023  
C. Hoeben e.a., *Atlas van de lokale lasten 2023*, Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (COELO), Groningen 2023, p. 67. Beschikbaar via: <https://www.coelo.nl/index.php/atlas-lokale-lasten>.
- Programma Duurzaam Noordenveld*  
*Programma Duurzaam Noordenveld*, Op naar een toekomstbestendig Noordenveld in 2040, Gemeente Noordenveld. Beschikbaar via: <https://www.noordenveld.nl/programma-duurzaam-noordenveld>.
- Programma Ruimte voor Economie 2023*  
*Programma Ruimte voor Economie*, Den Haag: Ministerie van Economische Zaken en Klimaat 2023. Beschikbaar via: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/10/13/ezk-programma-ruimte-voor-economie>.
- Projectplan Roden 2019*  
*Projectplan voor samenwerking, leefbaarheid, veiligheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen in Noordenveld*, Roden 2019. Beschikbaar via: <http://www.ocn-noordenveld.nl/wpocn/wp-content/uploads/2019/09/Projectplan-BIZ-2020-2024-OCN-Parkmanagement.pdf>.
- Rli-advies *Samen werken* 2023  
Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli), *Samen werken. Kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen*, Adviesrapport, oktober 2023. Beschikbaar via:

<https://www.rli.nl/publicaties/2023/advies/samen-werken>.

Risselada e.a. 2019

Risselada, A., Ferguson, J., van de Mosselaar, M., Rutten, P., Bhansing, P., & Troxler, P. (2019). *Denken, durven, doen. Delen? Onderzoek naar 5 Jaar BIZ in Nederland. Platform De Nieuwe Winkelstraat*.  
<https://www.cmihva.nl/wp-content/uploads/2019/12/Onderzoek-5jaarBIZ-Eindrapport.pdf>

Schep 2011

A. Schep, 'Gemeentelijke ondernemersfondsen; Besteding van belastingen door ondernemers', *Het Register – Vaktijdschrift van het Register Belastingadviseurs*, april 2011.

Schep 2012

A.W. Schep, *Naar evenwichtig bijzonder kostenverhaal door gemeenten. Bekostiging van voorzieningen met baatbelasting, grondexploitatiebijdrage, ondernemersfondsen en BIZ-bijdrage*, Dissertatie, Delft: Eburon 2012. Beschikbaar via: <https://repub.eur.nl/pub/32487/>.

Schep 2013

A.W. Schep, 'Van evaluatie naar wetsvoorstel voor de Wet op de bedrijveninvesteringszones', *Belastingblad* 2013/362.

Van den Ban 2015

W.G. van den Ban, 'Wet BIZ: permanente regeling voor belastingheffing op verzoek', *Belastingblad* 2015/32.

## Bijlage 1 Lijst met BI-zones op bedrijventerreinen

nr	Naam BI-zone	Gemeente	Provincie	IBIS		
				Terreinen IBIS	Bruto opp.	Type
1	Bedrijventerrein Bornestraat	Almelo	Overijssel	Bornestraat	81,4	B
2	Het Oude Dorp Amstelveen	Amstelveen	Noord-Holland	Nieuwer-Amstel/Oude Dorp	1,1	X
3	Bedrijventerrein Osdorp	Amsterdam	Noord-Holland	Bedrijventerrein Osdorp	9,8	B
4	Rieker Business Park	Amsterdam	Noord-Holland	Rieker Business Park	3,0	B
5	Schinkel gebruikers	Amsterdam	Noord-Holland	Bedrijventerrein Schinkel	30,6	B
6	Dierenstein Barendrecht	Barendrecht	Zuid-Holland	Barendrecht-Oost	93,0	B
7	De Briellaard	Barneveld	Gelderland	De Briellaard	13,1	B
8	Aviation Valley	Beek	Limburg	Business Park Aviation Valley	98,4	B
9	Bedrijventerreinen Breda – Oost	Breda	Noord-Brabant	Hoogeind Moleneind-West Moleneind-Oost	109,4	X B X
10	Haarbrug-Noord	Bunschoten	Utrecht	Haarbrug Noord	17,0	B
11	Capelle-West	Capelle aan den IJssel	Zuid-Holland	Capelle-West	12,8	B
12	Capelle XL	Capelle aan den IJssel	Zuid-Holland	Capelle Trade Centre Hoofdweg-Noord Hoofdweg-Zuid	80,0	B B B
13	Ondernemend Coevorden	Coevorden	Drenthe	De Hare De Holwert Europark Leeuwerikenveld Leeuwerikenveld II	309,5	B B B B B
14	Westvlietweg	Den Haag	Zuid-Holland	Westvlietweg III	22,3	B
15	ZKD (Zichtenburg, Kerketuinen, Dekkershoek)	Den Haag	Zuid-Holland	Zichtenburg Kerketuinen Dekkershoek	80,7	B B B
16	Louterbloemen Duivelseiland	Dordrecht	Zuid-Holland	Louterbloemen Duivelseiland	24,3	B A
17	Handelskade	Dordrecht	Zuid-Holland	Handelskade	2,3	B
18	Dordtse Kil 1, 2 en Amstelwijck-West	Dordrecht	Zuid-Holland	Amstelwijck-West Dordtse Kil I Dordtse Kil II	119,4	B B B
19	Krabbepolder zeehaven	Dordrecht	Zuid-Holland	Krabbepolder	55,0	A
20	De Hurk	Eindhoven	Noord-Brabant	De Hurk	212,0	B
21	Euregio Bedrijvenpark	Enschede	Overijssel	Euregio Bedrijvenpark	76,3	B
22	Korteweg/Deltahaven Binnen Stellingdam	Goeree-Overflakkee	Zuid-Holland	Havens van Stellingdam Korteweg	48,0	B B

23	Tonisseweg Oude-Tonge	Goeree-Overflakkee	Zuid-Holland	Tonisseweg Tonisseweg II	28,4	B B
24	t Varck-Brammelo	Haaksbergen	Overijssel	T Vark	33,3	X
25	Stichting BIZ Waarderpolder	Haarlem	Noord-Holland	Waarderpolder	241,3	B
26	Spoorzicht	Haarlemmermeer	Noord-Holland	Spoorzicht bestaand	24,8	B
27	De Hoek	Haarlemmermeer	Noord-Holland	De Hoek	36,2	B
28	Cruquius	Haarlemmermeer	Noord-Holland	Cruquius	23,9	B
29	Graan voor Visch Zuid	Haarlemmermeer	Noord-Holland	Graan voor Visch Zuid	57,5	B
30	Nieuweweg	Hardinxveld-Giessendam	Zuid-Holland	Nieuweweg	29,0	B
31	De Trompet	Heemskerk	Noord-Holland	De Trompet	16,8	B
32	De Bosschen	Hoeksche Waard	Zuid-Holland	De Bosschen	105,0	B
33	De Hoogerwerf	Hoeksche Waard	Zuid-Holland	De Hoogerwerf	12,8	B
34	Veenderveld	Kaag en Braassem	Zuid-Holland	Veenderveld	20,0	B
35	De Wetering (Bergambacht)	Krimpenerwaard	Zuid-Holland	De Wetering (Bergambacht)	22,0	B
36	Pannenhuis	Lingewaard	Gelderland	Pannenhuis 1 Pannenhuis 2	72,0	B B
37	Bedrijvenpark Houtakker Bommel	Lingewaard	Gelderland	Houtakker I Houtakker II	21,7	B B
38	Gelkenes	Molenlanden	Zuid-Holland	Gelkenes	72,4	B
39	Halfweg-Molenwatering	Nissewaard	Zuid-Holland	Halfweg I Halfweg II Halfweg III Molenwatering	84,0	B B B C1
40	Roden	Noordenveld	Drenthe	Bitsveld 2 Noordhoek De Westerd 1 (Peize) Wester es	108,6	B B B C1
41	Gravendam	Noordwijk	Zuid-Holland	Gravendam	33,7	B
42	Bedrijventerrein Weststad	Oosterhout	Noord-Brabant	Weststad 1+2 Weststad III	324,0	B B
43	Tappersheul	Oudewater	Utrecht	Tappersheul	23,6	B
44	Cornelisland	Ridderkerk	Zuid-Holland	Cornelisland	57,4	B
45	Bedrijventerrein Roerdalen	Roerdalen	Limburg	Stationsweg	34,8	B
46	Merum	Roermond	Limburg	Merum	12,0	B
47	Swalmen	Roermond	Limburg	Reubenberg Breden Ars Boutestraat	57,2	B B X
48	Bedrijventerrein Roerstreek	Roermond	Limburg	Roerstreek Noord Roerstreek Zuid	189,4	B B
49	Bedrijventerrein Stadsrand Noord	Roermond	Limburg	Broekhin Broekhin 2 Zuid Spickerhoven I Spickerhoven II	29,2	C1 C1 B B
50	Willem Alexander	Roermond	Limburg	Willem Alexander	81,3	B
51	Hoogvliet Gadering	Rotterdam	Zuid-Holland	Gadering (Hoogvliet)	41,0	B

52	Bedrijventerrein Schiebroek	Rotterdam	Zuid-Holland	Schiebroek	11,2	B
53	Pothof	Rotterdam	Zuid-Holland	Pothof	12,0	B
54	Charloisse Poort	Rotterdam	Zuid-Holland	Charloisse Poort I	33,0	B
55	Vijfsluizen	Schiedam	Zuid-Holland	Vijfsluizen	35,4	A
56	Havengebied IJmuiden	Velsen	Noord-Holland	Haringhaven en Visserhaven e.o. (kadegebonden)	114,3	X
				Haringhaven en Visserhaven e.o. (niet kadegebonden)		X
				IJmondhaven (kadegebonden)		X
				IJmondhaven (niet-kadegebonden)		X
				Sluisplein (kadegebonden)		X
57	BIZ 20 bedrijventerreinen Venlo	Venlo	Limburg	Arienstraat	1284,3	B
				Bedrijventerrein Noorderpoort		B
				Spikweien		B
				Keulse Barriere		B
				Witveldweg		B
				Geloerverld		B
				Greenport Businesspark		B
				Pannenberg		B
				Kaldenkerkerweg		B
				Windhond		B
				Belfeld Bolenberg		
				Erkenkamp		B
				Hagerhof		B
				Venlo Trade Port		B
				Ubroek		B
				Emmaplein		B
				Trade Port Noord		B
				Trade Port West		B
				Trade Port Oost		B
58	Smakterheide	Venray	Limburg	Smakterheide	175,9	B
59	Industrie De Hagen en De Biezen	Vijfheerenlanden	Utrecht	De Hagen + De Biezen	153,9	B
60	Vergulde Hand	Vlaardingen	Zuid-Holland	De Vergulde Hand	25,3	B
61	Seggelant Vierpolders	Voorne aan Zee/Brielle	Zuid-Holland	Seggelant	22,0	B
62	Dobbewijk	Voorschoten	Zuid-Holland	Dobbewijk	17,0	B
63	Bedrijventerrein Maaldrift	Wassenaar	Zuid-Holland	Maaldrift	5,7	B
64	Weerter Boulevard	Weert	Limburg	Roermondseweg - Moesdijk (SD)	17,8	C1
65	De Kempen	Weert	Limburg	De Kempen	123,5	B
66	Kampershoek	Weert	Limburg	Kampershoek	159,8	B
				Kampershoek 2.0		B
67	Kanaalzone I	Weert	Limburg	Kanaalzone I	27,5	B
68	Het Ambacht	Westervoort	Gelderland	Het Ambacht	23,7	B
69	Leehove	Westland	Zuid-Holland	Leehove	17,5	B

70	Wateringen	Westland	Zuid-Holland	Westland Bedrijven Center Zwethove Wateringse Veld	74,7	B B B
71	Honthorst	Woerden	Utrecht	Honthorst	18,0	B
72	Grote Polder	Zoeterwoude	Zuid-Holland	Grote Polder	60,3	B
73	Kleine Vink	Zuidplas	Zuid-Holland	Kleine Vink	9,3	B
74	Groote Lindt	Zwijndrecht	Zuid-Holland	Groote Lindt	144,0	B
75	Hessenpoort	Zwolle	Overijssel	Hessenpoort	296,8	B

## Bijlage 2 De klankbordgroep

Ten behoeve van dit onderzoek is een klankbordgroep samengesteld. Hierin zijn de volgende instanties vertegenwoordigd en hebben de volgende personen zitting:

Instantie	Naam	Functie
VNO-NCW West	Rogier Krabbendam	Directeur Public Affairs
VNO-NCW Brabant Zeeland	Jan van Mourik	Manager belangenbehartiging
Limburgse Werkgeversvereniging	Sonja Demandt	Expertisemanager
VNO-NCW Midden	Christian Lorist	Program manager
Provincie Zuid-Holland	Leontien Cenin	Senior Beleidsmedewerker Duurzame Bedrijventerreinen
Gemeente Amsterdam	Mariëlle Kruijs	BIZ-Team
	Dana de Weerd	BIZ-Team
Gemeente Schiedam	Chiel Verbruggen	Accountmanager bedrijven
CLOK	Herman Timmermans	Bestuursvoorzitter
Markus Werklocatieregisseurs	Edwin Markus	Directeur

## Bijlage 3 De onderzoekers

De volgende onderzoekers zijn verantwoordelijk voor de teksten, aanbevelingen en conclusies en analyses:

- Prof. mr. dr. Arjen Schep (bijzonder hoogleraar heffingen lokale overheden, Departement Law & Tax, Erasmus School of Law/ wetenschappelijk directeur ESBL).  
Zie: <https://www.eur.nl/people/arjen-schep>
- Dr. Cees-Jan Pen (lector van lectoraat De ondernemende regio, Fontys Hogeschool)  
Zie: <https://www.fontys.nl/Contactpersoon-tonen-op/Dr.-C.J.-Cees-Jan-Pen.htm>
- Robert Kastelein, LL.M (wetenschappelijk onderzoeker Erasmus School of Law/ESBL)  
Zie: <https://www.eur.nl/people/robert-kastelein>
- Jeroen de Vos, MSc (zelfstandig data-analist)  
Zie: <https://www.jeroendevos.nl/>

Ondersteuning bij datacollectie en uitvoering van het onderzoek is verleend door:

- Bernadette van Rooij (onderzoeksassistent FONTYS)
- Iza Heltzel (onderzoeksassistent FONTYS)
- Anna Tran (student-assistent ESBL)
- Simone Versteeg, LL.M (student-assistent ESBL)
- Loran van Baardewijk (projectleider CLOK)
- Edwin Markus (ambassadeur bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland)

### Het ESBL en de bijzondere leerstoel heffingen van lokale overheden

Vanuit het Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden en de bijzondere leerstoel Heffingen van Lokale Overheden wordt onafhankelijk wetenschappelijk onderzoek verricht op het terrein van de belastingen van gemeenten, waterschappen en andere lokale overheden in binnen- en buitenland. Zowel het ESBL als de leerstoel zijn onderdeel van het departement Law & Tax van Erasmus School of Law. Het onderzoek van het ESBL en de leerstoelhouder wordt zowel op eigen initiatief als in opdracht van derden verricht. Opdrachtgevers zijn doorgaans (maar niet uitsluitend) overheden. Zowel het ESBL als de leerstoel zijn mede een initiatief van, en worden mede bekostigd vanuit, de Stichting J.H. Christiaanse die in 1992 is opgericht. Het bestuur van de Stichting J.H. Christiaanse bestaat naast vertegenwoordigers van Erasmus School of Law en Erasmus School of Economics uit vertegenwoordigers van de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Gemeentebelastingen en Basisregistratie Drechtsteden (GBD) en de Landelijke Vereniging voor Belastingen van Lokale overheden (LVLB). Bij alle onderzoeksactiviteiten van het ESBL en de leerstoelhouder geldt de gedragscode wetenschappelijke integriteit als uitgangspunt. Zie voor meer informatie en publicaties van het ESBL: [www.esbl.nl](http://www.esbl.nl).



## Bijlage 4 De onderzoeksvragen

De onderzoeksvragen kunnen op inhoud als volgt worden geclusterd:

- I. Vragen over investeringen en organisatiegraad op **bedrijventerreinen in het algemeen**
- II. Vragen over de **werking van de BIZ** in het algemeen en op bedrijventerreinen in het bijzonder
- III. Vragen over de werking van de **BIZ in relatie tot verduurzaming** van bedrijventerreinen

### Deel I Investeringen en organisatiegraad op bedrijventerrein in het algemeen

1. Welke organisatievormen komen voor op bedrijventerreinen?
2. Welke gemeenschappelijke investeringen worden er op bedrijventerreinen door ondernemersverenigingen in coproductie met overheden gedaan?
3. Tegen welke belemmeringen/moeilijkheden loop je aan bij het vergroten van de organisatiegraad op een bedrijventerrein?
  - A. Vanuit het oogpunt van de overheid/gemeente
  - B. Van uit het oogpunt van de ondernemers en/of eigenaren?

### Deel II Het instrument BIZ en de effectiviteit ervan op bedrijventerreinen

1. Welke vormen van publieke bekostiging en organisatie worden toegepast op bedrijventerreinen?
2.
  - A. Wat zijn de verschillen en overeenkomsten tussen een BIZ, verschillende typen ondernemersfondsen en vormen van parkmanagement (zie ook Deel I, vraag1)?
  - B. Kunnen deze vormen naast elkaar worden gehanteerd en op welke wijze kunnen deze instrumenten elkaar aanvullen en/of versterken?
3.
  - A. Hoeveel bedrijventerreinen zijn ook (geheel of gedeeltelijk) een BI-zone?
  - B. Hoe groot zijn die BI-zones wat betreft aantal deelnemende partijen (bijdrageplichtigen), beschikbaar jaarlijks budget?
4. Waarom is op een aantal van de grootste bedrijventerreinen geen BI-Zone tot stand gekomen? Indien zij geen gebruikmaken van de BIZ, maken zij dan gebruik van een ander instrumenten of een combinatie van instrumenten?
5. Tegen welke belemmeringen/moeilijkheden loop je aan bij het tot stand brengen van een BIZ in het algemeen en op bedrijventerreinen in het bijzonder?
6.
  - A. In welke mate (gelet op faciliterende handelingen) zijn de gemeenten betrokken geweest bij de BIZ of oprichting van een ondernemersfonds op bedrijventerreinen?
  - B. Wat kan de gemeente doen om de totstandkoming te bevorderen en de uitvoering te faciliteren?

7. Zijn er naast wetswijzigingen andere opties om de toepassing en effectiviteit van de BIZ te vergroten?
8. A. Welke BI-zones op bedrijventerreinen zijn succesvol te noemen en wat is de reden van dat succes?  
B. Aan welke voorwaarden moet worden voldaan om een BIZ succesvol te kunnen inzetten op een bedrijventerrein?
9. Hoe ga je om met nieuwe bedrijventerreinen? Kan je een BIZ of parkmanager verplicht stellen bij de uitgifte van een kavel? Wat is gebruikelijk in de praktijk en wat zijn de redenen waarom er niet voor een verplichte vorm van managementorganisatie wordt gekozen?

### **Deel III Het instrument BIZ en de effectiviteit ervan voor verduurzaming van bedrijventerreinen**

1. Wat is bekend over de behoeften/wensen van ondernemers op bedrijventerreinen om te investeren in energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie?
2. Welke bestaande BI-zones op bedrijventerreinen investeren in het verduurzamen van het desbetreffende bedrijventerrein en op welke wijze doen zij dit? Maken zij enkel gebruik van de BIZ of ook andere instrumenten. En tegen welke knelpunten liepen zij gaandeweg aan? Kunnen er best practices of lessons learned worden gedeeld?
3. Welke mogelijkheden biedt het BIZ-instrument op bedrijventerreinen voor bekostiging en/of bevorderen of tot stand brengen van energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie?
4. Welke andere instrumenten dan de BIZ zijn voor bedrijventerreinen beschikbaar om te investeren in verduurzaming?

## Bijlage 5 De enquêtevragen

### Enquêtevragen bedrijventerreinen met BIZ

#### Vragen over organisatiegraad

1. Hoeveel bedrijven vallen er ongeveer binnen de BI-zone?  
*(meerkeuze)*
2. Zijn er ook andere organisatievormen (naast een BIZ) aanwezig op uw bedrijventerrein? Bijvoorbeeld een ondernemersvereniging, een energiecoöperatie, etc.  
*(open vraag)*
3. Als u de vorige vraag met 'ja' hebt beantwoord: Is er een relatie met de BIZ en de andere organisatievorm(en)?  
*(Nee, geen relatie met de BIZ/ Ja, wel een relatie met de BIZ, namelijk...)*
4. Op sommige bedrijventerreinen is een energiecoöperatie opgericht van waaruit bijvoorbeeld een zonnepark wordt geëxploiteerd. Is er op uw bedrijventerrein ook een specifieke organisatievorm opgetuigd met het oog op verduurzaming?  
*(Ja/Nee)*
5. Als u de vorige vraag met 'ja' hebt beantwoord: is er een relatie met de BIZ en de andere organisatievorm voor verduurzaming? Was bijvoorbeeld de energiecorporatie ook tot stand gekomen als er geen BIZ was geweest? Of, wellicht geschiedt de bekostiging van het onderhoud uit de BIZ of iets dergelijks?  
*(Er is geen relatie met de BIZ/Er is wel een relatie met de BIZ)*
6. Heeft u ook andere organisatievormen verkend voorafgaand aan de BIZ?  
*(Nee, Ja ondernemersfonds reclamebelasting/Ja ondernemersfonds OZB/ Ja, andere vorm, namelijk...)*
7. Wanneer de gemeente daaraan zou meewerken, zou u dan overwegen om over te stappen op een alternatieve regeling voor de BIZ?  
*(Nee/Ja, ondernemersfonds reclamebelasting/Ja, ondernemersfonds OZB/Ja, andere regeling namelijk...)*
8. Was er al een vorm van organisatie aanwezig op uw bedrijventerrein voorafgaand aan de BI-zone?  
*(Nee/ Ja parkmanager of parkmanagementorganisatie/Ja, ondernemersvereniging/ Andere vorm, namelijk...)*
9. Als u de vorige vraag met 'ja' hebt beantwoord: Heeft de BIZ een of meer van de voorheen bestaande organisatievormen vervangen/overbodig gemaakt?  
*(Nee/ Ja, namelijk...)*
10. Is er op uw bedrijventerrein een parkmanager actief, of een parkmanagementorganisatie?  
*(Nee /Ja)*
11. Als u de vorige vraag met 'ja' hebt beantwoord: Wordt de parkmanager of -organisatie geheel of gedeeltelijk vanuit de BIZ bekostigd?  
*(Nee/Ja)*
12. Zijn er behalve met de gemeente ook met andere overheden/instanties afspraken, subsidies of anderszins overeenkomsten die betrekking hebben op de organisatie van

of investeringen op uw bedrijventerrein?  
(Weet ik niet/ Nee/ Ja, namelijk...)

### Vragen over de BIZ-regeling

13. Wat is of wat zijn volgens u de belangrijkste voordelen van of redenen voor oprichting van een BIZ op uw bedrijventerrein? (meerdere opties mogelijk)  
(Professionalisering, verhoging organisatiegraad/ Tot stand brengen gezamenlijke activiteiten/ Vergroting onderlinge samenwerking ondernemers/ Meer financiële slagkracht door gegarandeerd budget/ verhoging naamsbekendheid bedrijventerrein/ Sterkere stem richting gemeente/ Grotere kans verkrijgen overheidssubsidies/ Totstandkoming van specifieke activiteiten, namelijk...)
14. Wat is het effect geweest van de BIZ op de hieronder weergegeven aspecten?  
(Organisatiegraad: Geen effect/Positief effect/Negatief effect)  
(Betrokkenheid van ondernemers: Geen effect/Positief effect/Negatief effect)  
(Samenwerking en contact tussen ondernemers: Geen effect/Positief effect/Negatief effect)
15. Ervaart u belemmeringen/moeilijkheden bij het tot stand brengen/verlengen van een BIZ?  
(Nee/ Ja, namelijk...)
16. Hoe ervaart u de complexiteit van de totstandkomingsprocedure van een BIZ op een schaal van 1 tot 5  
(1 = eenvoudig; 3 = neutraal; 5 = zeer complex)
17. Hoe ervaart u de tijdsinvestering die nodig is om een BIZ tot stand te brengen/verlengen op een schaal van 1 tot 5?  
(1 = prima te doen; 3 = neutraal; 5 = onevenredig veel tijd)
18. Hoe ervaart u de wettelijke draagvlakeisen om te bepalen of sprake van voldoende draagvlak is?  
(1 = prima zoals ze nu zijn; 3 = neutraal/geen mening; 5 = veel te hoog)
19. Bent u tevreden over de begeleiding en ondersteuning van de gemeente bij het tot stand brengen/verlengen van een BIZ?  
(1= zeer ontevreden; 3 = neutraal; 5 = zeer tevreden)
20. Welke vorm van ondersteuning biedt de gemeente bij het tot stand brengen of verlengen van een BIZ? (meerdere opties mogelijk)  
(Gemeente biedt geen ondersteuning/ Model activiteitenplan beschikbaar/ Fungeert als vraagbaak/ Stelt startsubsidie beschikbaar/ Begeleidt totstandkomingsproces/ Vast aanspreekpunt beschikbaar/ Anders, namelijk...)
21. Op welke wijze zou de gemeente de oprichting of verlenging van een bestaande BIZ kunnen vergemakkelijken en/of verbeteren?  
(Geen idee of tevreden over gemeente bij oprichting/verlenging BIZ/ Dat zou kunnen op de volgende wijze:)
22. Op welke wijze zou de gemeente de ondersteuning en begeleiding gedurende looptijd van de BIZ kunnen verbeteren?  
(Geen idee of tevreden over ondersteuning door gemeente/ Dat zou kunnen op de volgende wijze:)

23. Het aantal BI-zones op bedrijventerreinen blijft achter ten opzichte van het aantal BI-zones in winkel- en centrumgebieden. Hoe komt dat volgens u? (meerdere opties mogelijk)  
(*Organisatiegraad in winkelgebieden is beter/ Belangen van individuele ondernemers lopen minder uiteen in winkelgebieden/ De sectoren waarin bedrijven werkzaam zijn op bedrijventerreinen lopen meer uiteen op bedrijventerreinen dan in winkelgebieden/ Anders, namelijk...*)
24. Wanneer een BIZ tot stand is gekomen, ervaart u dan belemmeringen? (meerdere opties mogelijk)  
(*Nee/ Ja, de administratieve belasting van aanvraag subsidie is te hoog/ Ja, de eisen die de gemeente aan de verantwoording van de uitgaven stelt zijn te hoog/ Anders, namelijk...*)
25. De uitgavenmogelijkheden van een BIZ zijn wettelijk beperkt tot activiteiten die zich richten op: - schoon, heel en veilig - gezamenlijk optreden op internet/social media - economische ontwikkeling van het gebied. Hoe ervaart u de wettelijk toegestane categorieën activiteiten?  
(*Afdoende/ Te beperkend/ Geen mening*)
26. Aan welke activiteit of activiteiten wordt het meeste geld uitgegeven? (meerdere opties mogelijk)  
(*Veiligheid, beveiliging/ Parkmanagement/ Naamsbekendheid/ Duurzaamheid/ Openbaar groen, schoon en heel/ Anders, namelijk...*)
27. Hoe ervaart u de maximale duur van een BI-zone van 5 jaar?  
(*Te kort/ Precies goed/ Te lang/ Geen mening*)
28. Hoe ervaart u de jaarlijkse subsidieprocedure en het jaarlijks opstellen van een jaarplan?  
(*Te grote administratieve belasting/ Ik begrijp dat dit noodzakelijk is/ Anders, namelijk..., Geen mening*)
29. Is dit uw eerste BIZ-periode?  
(*Ja/ Nee, dit is de tweede BIZ-periode/ Nee dit is de derde of vierde BIZ-periode*)

#### Vragen over verduurzaming van het bedrijventerrein

30. Wordt er momenteel, of is er reeds gezamenlijk geïnvesteerd in duurzaamheid op uw bedrijventerrein? Onder duurzaamheid valt zowel energietransitie (zonnepanelen, windmolens, etc.) als circulaire economie (grondstoffenhub, afval, e.d.) als aanpassing aan verandering van klimaat (bestrijding wateroverlast en hittebestendigheid).  
(*Weet ik niet/ Nee/ Ja, namelijk...*)
31. Welke resultaten heeft u reeds geboekt of welke investeringen zijn reeds gedaan op het gebied van verduurzaming van het bedrijventerrein (denk aan isolatie, zonnepanelen, groene daken, afval, grondstoffen, etc.)  
(*open vraag*)
32. Heeft het hebben van een BI-zone in het algemeen een positief effect gehad op het tot stand brengen van activiteiten gericht op verduurzaming? Met andere woorden: zou u net zo ver zijn met het investeren in verduurzaming als u geen BI-zone zou hebben?  
(*Weet ik niet, geen mening/ Nee (toelichting)/ Ja (toelichting)*)

33. Ervaart u bepaalde spelregels van BIZ-regeling belemmerend voor de verduurzamingsambities van uw bedrijventerrein?  
*(Geen mening/ Nee/ Ja, met name de volgende regel(s) (toelichting optioneel))*
34. Wordt u vanuit de overheid (rijk, provincie, gemeente) geholpen of gestimuleerd bij het verduurzamen van uw bedrijventerrein, bijvoorbeeld met behulp van aanvullende subsidie(s)?  
*(Nee/ Ja, namelijk...)*
35. Wat wilt u verder nog kwijt over het onderwerp van verduurzaming van uw bedrijventerrein?  
*(Open vraag)*

## Enquêtevragen bedrijventerreinen zonder BIZ

### Vragen over investeringen

1. Hoeveel bedrijven vallen er ongeveer binnen uw bedrijventerrein?  
*(Meerkeuze)*
2. Welke organisatievorm of vormen zijn actief op uw bedrijventerrein? *We zijn op zoek naar de organisatievormen waar vanuit gezamenlijke uitgaven worden gedaan of van waaruit de ondernemers op het bedrijventerrein samenwerken. Denk naast een ondernemingsvereniging aan een BV of een energie coöperatie, etc.*  
*(Vereniging/ Stichting/ Energie coöperatie/ BV/ Ondernemersfonds (reclamebelasting)/ Andere, namelijk...)*
3. Wat is de relatie tussen de verschillende organisatievormen, als die er is?  
*(Open vraag)*
4. Is er ooit overwogen om een BI-zone (BIZ) te starten? Zo ja, wat is dan de belangrijkste reden dat die toch niet tot stand is gekomen?  
*(Nooit overwogen om een BIZ te starten/ Ja, maar die is niet gelukt omdat...)*
5. Is er op uw bedrijventerrein een parkmanager actief of een vergelijkbare persoon/organisatie?  
*(Nee/Ja)*
6. Als u de vorige vraag met 'ja' hebt beantwoord: hoe wordt de parkmanager bekostigd?  
*(open vraag)*
7. Hoe worden de gezamenlijke activiteiten bekostigd?  
*(open vraag)*
8. Waar bestaan de gezamenlijke activiteiten uit die gezamenlijk worden opgepakt en bekostigd?  
*(Geen gezamenlijke activiteiten/ 'Veiligheid/beveiliging'/ Parkmanagement/ Naamsbekendheid/ Openbaar groen, schoonmaak en onderhoud openbare ruimte/ 'Duurzaamheid/energietransitie'/ Anders, namelijk...)*
9. Ontvangt u subsidie/subsidies voor gezamenlijke uitgaven en zo ja, waarvoor?  
*(Ja, een of meer gemeentelijke subsidies voor.../ Ja, een of meer provinciale subsidies voor.../ Andere subsidies, namelijk.../ Nee, wij ontvangen geen subsidie)*

### Vragen over organisatiegraad

10. Wat zijn volgens u de belangrijkste voordelen van de huidige organisatievorm(en) op uw bedrijventerrein? *Meerdere opties mogelijk*  
(*'Professionalisering/verhogen organisatiegraad'/ Tot stand brengen gezamenlijke investeringen/ Meer financiële slagkracht voor gezamenlijke activiteiten/ Verhogen naamsbekendheid bedrijventerrein/ Anders, namelijk...*)
11. Hoe beoordeelt u de organisatiegraad op uw bedrijventerrein? *Met organisatiegraad bedoelen we de mate waarin en het gemak waarmee gezamenlijke investeringen en initiatieven van de grond komen.*  
(*Organisatiegraad is optimaal/ Organisatiegraad is op orde (neutraal/ Organisatiegraad is laag)*)
12. Hoe ervaart u de bereidheid van de bedrijven op uw bedrijventerrein om financieel bij te dragen aan gezamenlijke uitgaven?  
(*'Grote bereidheid/vrijwel iedereen betaalt vrijwillig mee'/ De meeste betalen mee, maar er is ook een groep die niet meebetaalt/ Ongeveer de helft betaalt mee/ Nauwelijks bereidheid om mee te betalen/ Wij hebben geen gezamenlijke uitgaven)*)
13. Hoe ervaart u de betrokkenheid van de ondernemers op uw bedrijventerrein bij gezamenlijke investeringen?  
(*Zeer betrokken/ Neutraal/ Niet erg betrokken/ Geen gezamenlijke investeringen)*)
14. Hoe ervaart u het contact met de gemeente over zaken die het bedrijventerrein aangaan?  
(*Geen contact/ Moeizaam contact/ Goed contact)*)

### Vragen over activiteiten en verduurzaming van het bedrijventerrein

15. Wordt er momenteel, of is er reeds gezamenlijk geïnvesteerd in duurzaamheid/verduurzaming op uw bedrijventerrein?  
(*Nee/ Ja, namelijk...*)
16. Op sommige bedrijventerreinen is een energicoöperatie opgericht van waaruit bijvoorbeeld een zonnepark wordt geëxploiteerd. Is er op uw bedrijventerrein ook een specifieke organisatievorm opgezet met het oog op verduurzaming?  
(*Nee/ Ja, namelijk...*)
17. Als u de vorige vraag met 'ja' hebt beantwoord: is er een relatie met de oorspronkelijke organisatie en de specifieke organisatievorm voor verduurzaming? Was bijvoorbeeld de energie coöperatie ook tot stand gekomen als er nog geen andere vorm van organisatie was geweest?  
(*Er is geen relatie met de andere organisatie/ Er is wel een relatie, namelijk...*)
18. Wat voor verwachtingen heeft u van de gemeente en/of provincie als het gaat om de verduurzaming van uw bedrijventerrein?  
(*Open vraag*)
19. Wat wilt u verder nog kwijt over het onderwerp gezamenlijke verduurzaming van uw bedrijventerrein?  
(*Open vraag*)

## Bijlage 6 De geïnterviewden

Datum	Geïnterviewden
14-sep-23	Edwin Markus, parkmanager BIZ Schiebroek/ ambassadeur bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland
14-sep-23	Manuela de Heer-Vaan, secretaris BIZ De Hurk/ De Heer Verenigingsmanagement
15-sep-23	Bas de Jager, parkmanager BIZ Roden en Peize
15-sep-23	Jos van Asten, programma- en projectmanager samenwerkingsverbanden (Platform Ondernemend Meerijstad)
29-sep-23	Boyd Bartels, ambassadeur bedrijventerreinen Zuid-Holland/Projectleider Ondernemerscollectieven
29-sep-23	Jacko D'Agnolo, projectleider Stichting Duurzame Bedrijventerreinen, Venlo
29-sep-23	Ad van den Berg, ambassadeur bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland
5-okt-23	Eduard Plate, BIZ Zeewolde/bedrijventerrein Trekkersveld/ Economisch geograf
11-okt-23	Nicolette Bakker, parkmanager van diverse bedrijventerreinen, waaronder BIZ Rodenrijs/ eigenaar De Veranderwerkplaats
16-okt-23	Leontien Cenin, senior beleidsmedewerker duurzame bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland
17-okt-23	Herman Idema, directeur-bestuurder Ondernemend Emmen



## **Bijlage 7 Data-analyse Activiteitenplannen**

Zie volgende pagina.



# BIZ als duurzaam instrument?

Een analyse van activiteitenplannen







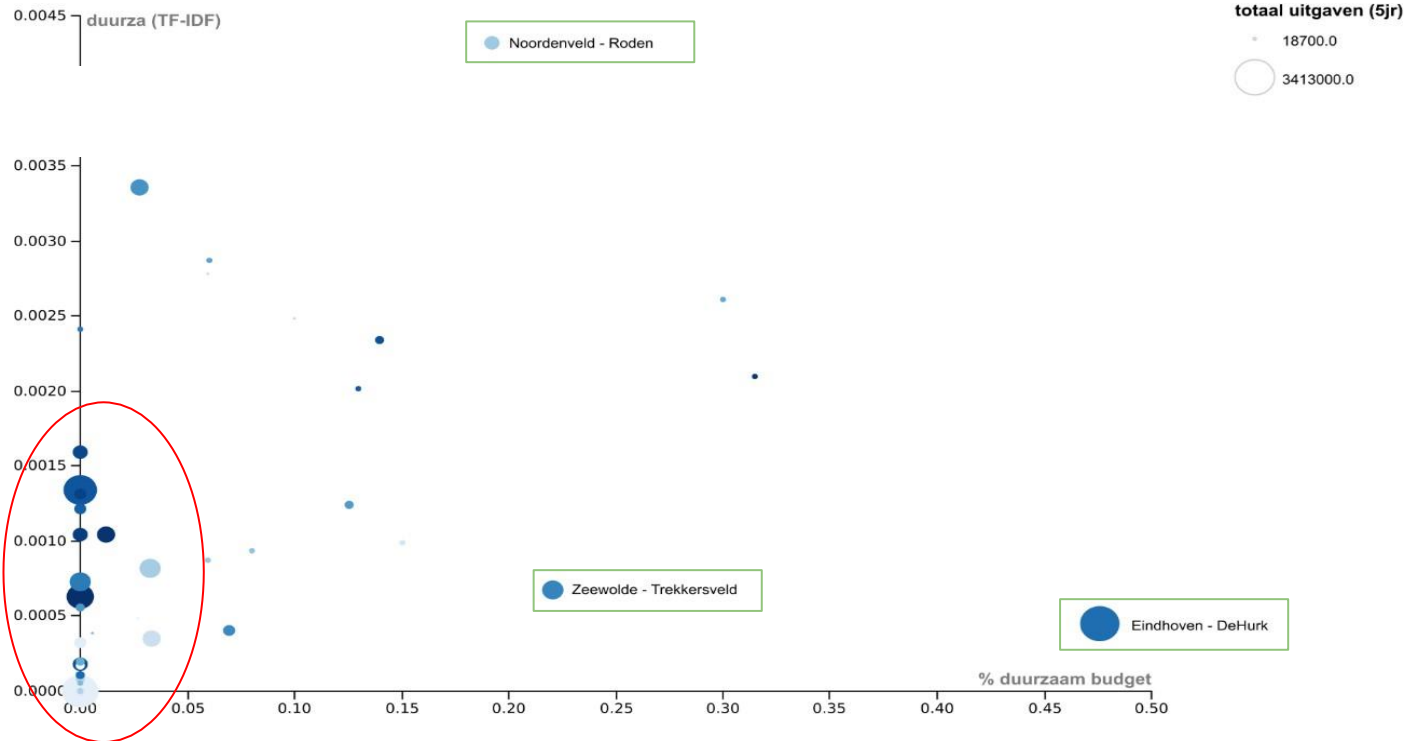
## De cijfers

[LINK NAAR DATA](#)

- De 56 onderzochte activiteiten plannen hadden een gemiddelde begroting van 733.881 euro voor uitgaven voor de gehele periode van 5 jaar. Hierbij zit wel flinke variatie tussen kleinere subsidies (< 50.000) en grotere (> 1M).
- 40 van de 56 BIZ activiteitenplannen benoemen duurzame overwegingen (71%) in de breedste zin van het woord. In deze 40 plannen wordt gemiddeld 7.3% van het budget voor duurzaamheidsvraagstukken apart gezet \*\*
- Grootte van deze stelpost loopt wel sterk uiteen:
  - In 15 gevallen staat hier geen budget voor apart.
  - In 21 plannen is de stelpost wel expliciet opgenomen. Deze is voornamelijk bedoeld voor onderzoek (bv. dmv. werkgroepen), draagvlak en advies. Vaak wordt hiervoor externe expertise ingeroepen: het gaat hierbij dan om bv. warmtescans, onderzoek naar afvalstromen, collectieve vormen van elektriciteit en warmte (bv. middels warmtenet). Veel van deze vraagstukken zijn vaak complex, en hebben specifieke expertise nodig om tot handelingsperspectieven te komen.
  - 4 van de 40 activiteitenplannen hebben geen begroting opgenomen.
- Voor een aantal bedrijventerreinen staan duurzame vraagstukken centraal, en vormen die één van de aanleidingen om een BIZ te starten, om zo gezamenlijk de handen ineen te slaan. Uitschieters hebben meer dan 19% van hun budget exclusief gealloceerd voor duurzaamheid. Voorbeelden zijn De Hurk in Eindhoven (maar liefst 48%) het Trekkersveld in Zeewolde (22%) en Roden in Noordenveld (19%).

\*\* wanneer er geen afzonderlijk is gealloceerd, is deze opgenomen als 0%, wanneer deze onder een gedeelde stelpost valt (bv. "Duurzaamheid & bereikbaarheid") is deze als zodanig opgenomen.

# Put your money where your mouth is



## De context

[LINK NAAR DATA](#)

- BIZ gaat in de grote lijn in eerste instantie over pragmatisch parkmanagement, en bijbehorende thema's als veiligheid, bereikbaarheid, aantrekkelijkheid of aanzicht, Pas in tweede instantie over organiserend vermogen
  - Toegevoegde waarde van de BIZ moet ook effectief intern 'verkocht' kunnen worden
- Verschillende ideeën bij duurzaamheid
  - Variërende van 1) 'toekomstbestendig maken' in de praktische zin, continuïteit van parkmanagement aan bv. beheer en onderhoud, 2) aandacht voor duurzaamheid: pragmatisch aanpak aantrekkelijk voor ondernemers; besparen, efficiëntie en stimuleren synergie tot en met 3) budget voor specifieke klimaatgerelateerde investeringen (denk aan warmte, water, energie, biodiversiteit)
  - Duurzaamheid ook in relatie tot andere kaders; bv. noodzakelijk wet- en regelgeving, bv. verplichting energielabel C voor kantoorgebouwen > 100 m2 (bron: [KvK](#)), en maatschappelijk verantwoord ondernemen - bv. inzet voor inclusie mensen met afstand tot de arbeidsmarkt (onder andere in groenbeheer).
- BIZ als organiserend vermogen voor groene initiatieven
  - Collectiviteit noodzakelijk bij bv. energietransitie, maar ook circulaire economie (scheiding afvalstromen, hergebruik grondstoffen - in mindere mate biodiversiteit). Hierbij kan impuls zowel komen vanuit betrokken ondernemers, maar ook vanuit gemeente, de regio of een financieringsregeling.

Duurzame case-studies

index	pdf naam	kwalitatief	wordcount	duurza (count)	duurza (TF-IDF)	bespa	mvo	arbeids	energie	co2	zonnep	subsidie	begroting	totaal uitgaven (5jr)	% duurzaam budget	opmerking
35	AP71_Westland_Wateringen.pdf	ingeschakeld, willen deel via externe financiering en subsidies binnenhalen	2978	10	0,003358	1	0	0	2	0	2	3	3	€ 900.000,00	2,78%	
36	AP24_Haaksbergen_1_Varck-Brammelo.pdf		1542	0	0,000000	1	0	0	1	0	0	0	2			geen begroting opgenomen
37	AP37_Lingewaard_Pannenhuis .pdf	Collectieve energiemaatregelen, <b>energiescans</b> en zonnepanelen; klimaatadaptatie en biodiversiteit. wel pas vanaf 2025	9916	4	0,000403	0	0	1	5	0	2	4	7	€ 287.500,00	6,96%	
38	AP73_Zeewolde_Trekkersveld.pdf	gebruiken energiezuikerheid en andere <b>duurzame thema's als aanleiding voor de BIZ</b> (!). Goede tekst voor duiding, gemeente draagt bij door begeleidingskosten. Focus duurzame activiteiten is op energietransitie en duurzaamheid.	8926	6	0,000672	1	0	0	18	0	0	10	9	€ 1.155.000,00	<b>22,08%</b>	fout in begroting (!), kan ook 10% zijn
39	AP30_Hardinxveld-Giessendam_Nieuweweg.pdf		16187	0	0,000000	0	0	0	0	0	0	8	23	€ 69.750,00		
40	AP27_Haarlemmermeer_De Hoek.pdf	Duurzaamheid omvat: energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, mobiliteit, biodiversiteit en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen . Maar, uitgangspunt is collectieve activiteit op vrijwillige basis, met <b>haalbare en betaalbare businesscases</b> . wel advies mbt vraagstukken electriciteit, warmte en verplichte energiebesparende maatregelen	8193	6	0,000732	1	0	0	2	0	1	0	8	€ 1.013.500,00	0%	niet uitgesplitst in budget
41	AP43_Oosterhout_BedrijventerreinWeststad.pdf	duurzaamheid gaat over collectieve afvalinzameling (+ reststromen), biodiversiteit (spanning groenonderhoud en biodiversiteit), BIZ als 'kapstok' van duurzaamheidsinitiatieven - bv. middels aansluiten ' <b>green deal</b> '	8711	21	0,002411	4	1	1	2	0	0	0	4	€ 78.000,00	0%	niet uitgesplitst in budget
42	AP64_Wassenaar_BedrijventerreinMaaldrift .pdf	<b>is winkelgebied?</b>	15181	0	0,000000	0	0	0	0	0	0	8	21	€ 53.000,00		
43	AP20_Eindhoven_DeHurk.pdf	Maar liefst <b>48% van budget gaat naar 'duurzaamheid &amp; energietransitie'</b> . Ze verwijzen naar de gemeente als belangrijke partner. Duurzaamheid gaat over energie (opwekken, opslag infra), en over vergroening (mbt hittestress, wateropslag, 'ontharding').	22213	10	0,000450	1	0	2	8	0	0	9	15	€ 3.413.000,00	<b>47,61%</b>	
44	AP38_Lingewaard_BedrijvenparkHoutakkerBemmel.pdf	Vastgoedondernemers zijn onderdeel van de BIZ.	9599	1	0,000104	0	0	0	0	0	0	4	7			
45	AP74_Zoeterwoude_GrotePolder.pdf	voornamelijk mbt 1) energie; (zoveel mogelijk lokaal, warmtepomp en warmtenet, overstap waterstof, elektrificatie, efficiënte, energiezuinig, zonnepanelen), en <b>circulaire economie (in kinderschoenen</b> , verest kennisdeling) biodiversiteit wordt 1 maal genoemd	59951	26	0,000434	3	0	15	67	1	3	2	0			geen begroting opgenomen
46	AP44_Oosterhout_BedrijvenparkVijfEiken&Heihoef .pdf	Verduurzaming voornamelijk gericht op <b>individuele bedrijfspanden en processen</b> , en ondersteuning/begeleiding die ze hierbij kunnen gebruiken (denk aan financiering, terugverdientijden, huurtermijnen) Project Grote Oogst (vanuit provincie) is voorbeeld (Energietransitie, Circulaire economie, Klimaatadaptatie, Stikstofreductie). Behoeft aan O meting, BIZ als verbindende en Informatieve schakel.	14772	18	0,001219	3	0	1	7	0	0	0	8			project "De Grote Oogst" staat genoemd,
47	AP46_Roerdalen_BedrijventerreinRoerdalen.pdf	Duurzaamheid wordt in begroting specifiek gedefinieerd: afkoppeling hemelwater, wind- en zonne-energie. Activiteitenplan spreekt veel algemener over MVO, leegstand en themabijeenkomsten onder kopje duurzaamheid.	6942	14	0,002017	1	0	2	3	0	0	4	6		12,95%	inconsistentie activiteitenplan en beschrij





# WERKT!

**DE**   
**HURK**   
INDUSTRIEPARK

BIZ De Hurk 2023-2027



Hier vind je ambitie en  
samenwerking op de toekomst

Plan van aanpak

index	pdf naam	kwaliatief	wordcount	duurza (count)	duurza (TF-IDF)	bespa	mvo	arbeids	energie	co2	zonnep	begroting	totaal uitgaven (5jr)	% duurzaam budget	opmerking	
13	AP15_DenHaag_ZKD.pdf	Voornameijk voorlichting over / ter bevoordering van duurzaamheid en energietransitie	16907	6	0,000355	0	0	0	5	0	0	16	9	€ 905.310,00	3,31%	valt onder 'overige projecten'
14	AP07_Barneveld_DeBriellaerd.pdf	Konden dankzij BIZ aanspraak maken op <b>duurzaamheidssubsidie</b> voor energiebesparing ism ondernemersvereniging. Vooronderzoek. Inhoudelijk alleen afvalinzamelin / hergebruik reststromen	3234	9	0,002783	4	0	0	3	0	0	8	5	€ 33.500,00	5,97%	
15	AP50_Roermond_BedrijventerreinStadsrandNoord.pdf	heeft beschrijving geschiedenis BIZ, zeg 10% te besteden aan duurzaamheid - dit is breed gedefinieerd: <b>MVO</b> , leegstand, open dagen en themabijeenkomsten over oa duurzaamheid)	5628	14	0,002488	1	0	2	2	0	0	1	4	€ 18.700,00	10,00%	In-text genoemd, geen begroting opgenomen
16	AP72_Woerden_Honthorst.pdf		16240	0	0,000000	0	0	0	0	0	0	9	22	€ 60.000,00		
17	AP39_Molenlanden_Gelkenes.pdf		1340	0	0,000000	0	0	0	2	0	0	2	3	€ 67.231,00		
18	AP18_Dordrecht_Dordtse Kil 1, 2 en Amstelveijk-West.pdf	Verduurzaming wordt alleen generiek gebruikt (als in 'blijvend'), en zonder budget	36848	3	0,000081	0	0	0	1	0	0	11	19	€ 212.450,00	0%	niet uitgesplitst in budget
19	AP17_Dordrecht_Handelskade.pdf		10828	0	0,000000	0	0	0	0	0	0	8	21	€ 20.000,00		
20	AP60_Vijfheerenlanden_IndustrieDeHageneDeBlizen.pdf	Zet specifiek in op verkenning energietransitie, wordt genoemd als kans ook op <b>aansluiting met gemeentelijke ambities</b> (lees: subsidie). "begrip omvat: energiebesparing, energietransitie, mobiliteit, klimaatadaptie, vergroening, groen, circulariteit, biodiversiteit en emissie.". Vergroening, waardevermeerdering, klimaatadaptatie NLD	21909	18	0,000822	1	0	0	7	0	0	33	5	€ 1.139.576,00	3,29%	
21	AP41_Noordenveld_Roden.pdf	Duurzaamheid als onderdeel van parkmanagement (gaat dan over gezondheid, bewegen, participatie arbeidsmarkt). Duurzaamheidsbudget gaat over zonnecollectief, laadpalen, leenfietsen, energiescan. Concept / <b>raamwerk parkmanagement 3.0</b> (samen verantwoordelijk)	2314	10	0,004322	0	0	2	5	1	1	2	0	€ 520.000,00	19,23%	
22	AP53_Rotterdam_BedrijventerreinSchiebroek.pdf	<b>Collectieve opwekking</b> hernieuwbare energie (+lagere kosten), centrale afvalinzemeling / inzicht reststromen, verduurzaming gebouwen (verlagen energiegebruik en CO2)	8023	7	0,000872	0	0	0	3	1	1	11	16	€ 125.900,00	5,96%	
23	AP14_DenHaag_Westvlietweg.pdf	hebben swot analyse gemaakt. verduurzaming is energietransitie (zonnepanelen), besparing energiekosten en vergroening - bedrijfsafval en distributie	21277	20	0,000940	1	0	0	4	0	1	31	6	€ 119.825,00	8,00%	kostenpost 'duurzaamheid, bereikbaarheid'
24	AP19_Dordrecht_Krabbeolderzeehaven.pdf		17941	0	0,000000	0	0	0	1	0	0	9	19	€ 98.100,00		
25	AP45_Oudewater_Tappersheul .pdf	Invulling duurzaamheid onbekend, maar er kan evt budget vrijgemaakt worden uit andere posten (momenteel 250,- gealloceerd)	10457	4	0,000383	0	0	0	0	0	0	8	24	€ 42.340,00	0,58%	
26	AP31_Heemskerk_DeTrompet .pdf	duurzaamheid wordt alleen introductie genoemd (hebben ook windmolen op het terrein). maar duurzaamheid / milieu / energietransitie is geen onderdeel van activiteitenpakket	17169	1	0,000058	0	0	0	0	0	0	8	19	€ 86.425,00	0%	niet uitgesplitst in budget

**Projectplan voor  
samenwerking, leefbaarheid, veiligheid,  
duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit op  
bedrijventerreinen in Noordenveld  
2020 t/m 2024**

Het Ondernemersfonds maakt ambities mogelijk

Parkmanagement 1.0 = samen iets regelen

Parkmanagement 2.0 = samen ondernemen, samen iets bereiken

Parkmanagement 3.0 = samen verantwoordelijk zijn

We gaan van gebiedsbeheer via gebiedsondernemen naar  
toekomstbestendig gebiedsondernemen met aandacht voor de 3 P's, People Planet Profit







## **BIZ-PLAN 2024-2028**

# **SAMENWERKEN AAN TOEKOMSTBESTENDIG ONDERNEMEN OP TREKKERSVELD ZEEWOLDE**

**Opgesteld door de projectgroep BIZ-Trekkersveld  
Augustus 2022-Januari 2024**