

Re-allocatie: win-win situatie voor bedrijf, gemeente, makelaar en regio

“Het is een mythe dat zelf bouwen of nieuwbouw altijd het beste alternatief is.”



De bedrijfshuisvestingsmarkt heeft te maken met een ‘mismatch’, een tekort aan bedrijfskavels en een ruim aanbod van bestaande panden. Dit vraagt om een regionale oplossing. Met het project ‘Re-allocatie’ biedt NV REDE, Economische Ontwikkelingsmaatschappij Regio Eindhoven, een alternatief voor bedrijven met een huisvestingsbehoefte. Dit doet zij in opdracht van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE).

Tekort aan geschikte bedrijfskavels

In de regio Zuidoost-Brabant is al geruime tijd sprake van een tekort aan geschikte bedrijfskavels voor kleinschalige, veelal industriële, bedrijven. Bedrijven die te krap zijn gehuisvest of die vanwege groei willen uitbreiden, staan voor nieuwbouw vaak lang op de gemeentelijke wachtlijst. Aan de andere kant bestaat er al jaren een fors overschot aan bestaande bedrijfsruimte, veel bedrijfspanden staan leeg.

Bemiddelingstraject voor bedrijven

Het project ‘Re-allocatie’ wil de ruimtebehoefte van bedrijven die op de gemeentelijke wachtlijst staan, oplossen door samen met het bedrijf te zoeken naar geschikte alternatieven. Dit gebeurt door een gratis bemiddelings- en adviestraject op maat. Hoe ziet dit traject er uit? Op verzoek van een gemeente onderzoekt NV REDE de ruimtebehoefte van een bedrijf. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheden van de huidige locatie, de wensen en eisen van de ondernemer en de mogelijke perspectieven in de markt. Wanneer er gedurende het traject interesse blijkt voor een bestaand pand, wordt de makelaardij ingeschakeld. Deze bemiddelingsservice wordt ook geboden aan bedrijven die op verzoek van gemeenten verplaatst moeten worden. Denk aan bedrijven die een ruimtelijk of milieukundig probleem hebben of bedrijven waarvan de huidige locatie wordt herontwikkeld.

Selectie van bedrijven

Het project ‘Re-allocatie’ heeft een looptijd van twee jaar. NV REDE zal in die periode circa 120 bemiddelingen uitvoeren. Aan de bemiddelingen zijn voor bedrijven geen kosten verbonden. Het aantal bemiddelingen per gemeente is beperkt en niet voor elk bedrijf zondermeer weggelegd. De gemeente bepaalt in samenspraak met NV REDE welke bedrijven voor bemiddeling in aanmerking komen. Een positieve houding en bereidheid om mee te werken, spelen hierbij een belangrijke rol. Vanzelfsprekend is het wel de ondernemer die centraal staat en uiteindelijk de beslissing neemt.



NV REDE eerder succesvol

Huisvestingsbemiddeling is natuurlijk niet nieuw, maar in deze vorm en op deze schaal niet eerder uitgetoet. Waarom denkt NV REDE dat dit gaat lukken?

“Wij hebben jarenlang ervaring met promotie en acquisitie, kennen de regionale marktpartijen en hebben een goed inzicht in de markt. In de aanloop naar dit project hebben wij op verzoek van het SRE op kleine schaal proefgedraaid. Dat heeft direct geleid tot enkele succesvolle bemiddelingen. Een drietal bedrijven is tot volle tevredenheid verhuisd. Uiteraard is niet elke bemiddeling succes-

vol. Als het uiteindelijk lukt om een score van 50% te halen, zijn we meer dan tevreden.”

“Bestaande panden kunnen in bepaalde gevallen een goed alternatief zijn en hebben een bijkomend voordeel. Door het ruime aanbod is er voldoende kwaliteit tegen een prima prijs.”

*Inge Naus, adviseur Bedrijfshuisvesting
NV REDE*

De betrokkenheid van het SRE

Wat heeft het SRE met bedrijfshuisvesting en waarom dit initiatief?

“Samen met gemeenten en andere regionale partijen draagt het SRE verantwoordelijkheid voor voldoende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in Zuidoost-Brabant, maar ook voor effectief gebruik van ruimte. In dat kader is gezocht naar een regionale oplossing voor de eerder genoemde ‘mismatch’. Wat zijn de redenen dat een aantal bedrijven jarenlang op een wachtlijst staat en niets lijkt te zien in bestaand aanbod? Zijn de bezwaren onoverkomelijk? Zijn de redenen altijd valide? Is uitbreiding op de huidige locatie voldoende onderzocht? Zijn er andere opties om knelpunten op te

lossen, een bestaand pand geschikt te maken, toch een vergunning te krijgen?”

“Door bedrijven kosteloos deskundige begeleiding te bieden, daarbij in te zoomen op hun ruimteprobleem en op de hierboven gestelde vragen en vervolgens na te gaan of er geschikte alternatieven zijn, rekent het SRE op een positieve uitkomst. Hierdoor ontstaat een win-win situatie voor bedrijven, gemeenten en makelaar. Door daarnaast de bemiddelingsservice ook aan te bieden aan bedrijven met een verplaatsingsproblematiek, zal het effect van het project beduidend worden vergroot.”

*Marcel van Bussel, portefeuillehouder economische zaken
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven*

De rol en het belang van de makelaar

De makelaardij bemiddelt tussen vraag en aanbod. Zit het project ‘Re-allocatie’ niet deels op de stoel van de makelaardij?

“Nee. Het project is diverse malen afgestemd met een viertal regionale BOG-makelaars. Conclusie was dat het project complementair is aan de rol van de makelaars en hun instemming heeft omdat het een doelgroep benadert die niet boven de markt hangt. Bedrijven die worden bemiddeld zijn immers op dat moment niet op zoek naar een bestaand pand. In het proces wordt bovendien rekening gehouden met hun belang, omdat bedrijven die al een

zoekopdracht bij een makelaar hebben uitgezet, niet voor bemiddeling in aanmerking komen.”

“Bij een succesvolle bemiddeling zullen de makelaars die een gekozen pand in portefeuille hebben, daarvan profiteren. De tegenprestatie voor dit voordeel is gering. Van de makelaardij wordt verwacht dat zij op verzoek gegevens beschikbaar stellen. E-mail en Internet bieden daartoe goede mogelijkheden.”

*Gerard Stabel, projectleider Re-allocatie
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven*

Welke partijen steunen dit project en waarom?

Provincie Noord-Brabant:

“Bij de beslissing om bij te dragen aan dit project en daarmee samen met het SRE hoofdfinancier te worden, heeft een aantal doelstellingen een rol gespeeld. Doorslaggevend was echter de kwalitatieve impuls namelijk effectief ruimtegebruik door onder andere hergebruik van bedrijfspanden. Ruimte is een schaars goed en alle partijen hebben daarin een verantwoordelijkheid, de provincie voorop.”

Chantal ten Tije
beleidsmedewerker economische zaken
Provincie Noord-Brabant

REAP Zuidoost-Brabant:

“De stuurgroep Regionaal Economisch ActiePlan (REAP) ondersteunt projecten die een wezenlijke bijdrage leveren aan de regionale concurrentiekracht en de bevordering van de werkgelegenheid, o.a. via ruimtegebruik voor economische activiteiten. Het project ‘Re-allocatie’ biedt bedrijven groeikansen en gaat kwaliteitsverlies door leegstand tegen.”

Mariëlle Munnecom
secretaris
REAP Zuidoost-Brabant

Kamer van Koophandel Oost-Brabant:

“Het is een mythe dat zelf bouwen of nieuwbouw altijd het beste alternatief is. Er is veel courant aanbod voorhanden. Herplaatsing levert zowel direct als indirect, op de korte en lange termijn, positieve resultaten op voor bedrijfsleven, overheid en de samenleving. De Kamer van Koophandel steunt daarom het project ‘Re-allocatie’ en roept bedrijven op de aangedragen alternatieven serieus te overwegen.”

Karin van Vliet
accountmanager
Kamer van Koophandel Oost-Brabant



SRE Samenwerkingsverband
Regio Eindhoven

REDE

Meer informatie:

NV REDE
Ten Hagestraat 8
Postbus 2009
5600 CA Eindhoven

Tel.: 040 - 244 40 10
Fax: 040 - 244 40 65
E-mail: info@rede.nl
Website: www.rede.nl

“Ruimte is een schaars goed en alle partijen hebben daarin een verantwoordelijkheid.”



Re-allocatie
een nieuw alternatief in de
bedrijfshuisvestingsmarkt

een project van:
Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
NV REDE Economische Ontwikkelingsmaatschappij Regio Eindhoven