

Michael van Iperen geflankeerd door Jeanette Verbeek (links) en Barbara Timmermans, adviseurs ondernemerszaken bij de gemeente Nieuwegein.



Foto: Marnix Schmidt

Nieuwegein werkt aan visie voor 2025

Met het oog op de toekomst

Voor de Nieuwegeinse economie breekt voorzichtig de zon door. Door succesvolle herbestemmingsprojecten daalt de kantorenleegstand substantieel. De belangstelling voor Het Klooster neemt toe. Vooral logistieke bedrijven zien het bedrijvenpark langs de A27 als een aantrekkelijke locatie.

De 4.400 bedrijven in Nieuwegein zorgen samen voor ruim 38.000 arbeidsplaatsen. 'Dat is relatief veel,' zegt wethouder Economische Zaken Johan Gadella. 'De werkgelegenheid is groter dan de beroepsbevolking. Met wel de kanttekening dat veel Nieuwegeiners elders werken en werknemers vaak van buiten de stad komen. We hebben een open economie.' Nieuwegein is een echte werkgemeente, beaamt Michael van Iperen, hoofd van de nieuwe afdeling Ruimtelijk Domein van de gemeente (zie kader, red.). 'Dat ervaar je ook als je door de stad loopt. Op veel plaatsen is bedrijvigheid en ondernemer-

schap zichtbaar.' De werkgelegenheid is stabiel. 'Waar mogelijk spannen wij ons in om de werkloosheid terug te dringen. Werk en Inkomen Lekstroom (WIL), de samenwerkende afdeling van vijf gemeenten koppelt werkzoekenden aan lokale bedrijven met vacatures. Dat heeft onder meer op Het Klooster tot mooie successen geleid.'

Vertrouwen

Om werkenden te huisvesten, zijn steeds minder kantoren nodig. Jarenlang stond Nieuwegein bovenaan de lijst van gemeenten met veel kantorenleegstand. Liep het leegstandscijfer zelfs op tot een verontrustende 34%, nu is dat nog 27%. 'Het tij is gekeerd. De gemeente heeft fors ingezet op het stimuleren en faciliteren van herbestemming door een duidelijk beleid en snelle besluitvorming. Deze aanpak werpt vruchten af.' Het succes van Nieuwegein krijgt veel waardering; landelijk heeft de gemeente zelfs een voorbeeldfunctie (zie ook pagina 28). Wethouder Gadella signaleert ook een autonome groei van kantooropname. 'Al is het een voorzichtige trend, er wordt weer additionele kantoorruimte afgenomen in bestaande gebouwen. Het mes snijdt dus aan twee kanten bij het terugdringen van leegstand. Dat geeft vertrouwen voor de toekomst.'

Logistiek animo

Waar elders in de gemeente kantoorruimte wordt getransformeerd, verrijst nieuwbouw op Het Klooster. Het animo voor dit bedrijvenpark had jarenlang te lijden onder de economische crisis. 'Na *launching customers* V&D, Mavaro en Imabo stagneerde de uitgifte. Daar komt nu verandering in. Steeds meer bedrijven kijken weer naar mogelijkheden om te groeien. Dat zorgt voor een versnelling op Het Klooster.' De nieuwbouw van een groot Albert Heijn-verscentrum wordt naar verwachting in juni opgeleverd. Ook de vestiging van Hako Bouw vordert gestaag. Belangrijke actuele mijlpaal is de ontwikkeling van 7 hectare door de ontwikkelende belegger Somerset Real Estate. Deze specialist in logistiek vastgoed realiseerde eerder onder meer succesvolle projecten op Schiphol en in Lage Weide. 'Zij hebben dermate

veel vertrouwen in de markt en in Het Klooster dat het bedrijf op risico een distributiecentrum ontwikkelt,' aldus Van Iperen. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend. 'De interesse van Somerset bevestigt de aantrekkingskracht van Het Klooster voor logistieke bedrijven. Ook uit informatieaanvragen blijkt dat vanuit dit segment veel interesse bestaat.' Reden voor de gemeente om lid te worden van Nederland Distributieland. 'Hoe meer inzicht in wat logistieke bedrijven bezighoudt, hoe beter we deze kunnen faciliteren.'

Extra trigger

De vestiging van grote bedrijven op Het Klooster heeft een aantrekkende werking. 'De komst van het verscentrum van AH zorgt voor interesse van toeleveranciers en bedrijven uit dezelfde branche.

richt op behoud en verbetering van de bestaande omgeving,' zegt Van Iperen. Bijkomende randvoorwaarde: de stad is in een korte periode ontstaan. 'Dus ook een opgave als de herstructurering van verouderde wijken komt in relatief korte tijd op ons af. Datzelfde geldt voor de vergrijzing. Deze problematiek hoort bij een groeikern, met de uitdaging om onze beperkte middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten.'

Groeikern-erfenis

Een belangrijke taak voor Gadella als wethouder Economische Zaken hangt eveneens samen met de groeikern-erfenis van Nieuwegein. 'Bedrijven zijn hier vanuit alle windstreken naartoe gekomen met de centrale ligging als belangrijke drijfveer. Leveranciers en partners bevonden zich vaak nog elders, in de oude ves-

'Ondernemers en bewoners worden aangesproken op hun verantwoordelijkheid.'

Zo heeft zich op De Wiers recent de logistieke dienstverlener Vers & Fijn gevestigd.' Opvallend is dat tot nu toe vooral grote kavels op Het Klooster zijn verkocht. Gadella ziet echter ook voor kleinere gebruikers meer perspectief. 'Bij veel mkb-bedrijven staat de eigen vermogenspositie onder druk. Dat zorgt voor een rem op hun ontwikkeling en maakt het lastig om nieuwe huisvesting te realiseren. Aanvullende kredietmogelijkheden waarvoor kapitaal van pensioenfondsen wordt ingezet, kunnen zorgen voor een investeringsimpuls. Ik verwacht dat hierdoor ook het animo voor de kleinere kavels toeneemt. Het feit dat vestiging mogelijk is voor bedrijven tot milieucategorie 5 is in dit verband een extra trigger.'

Beperkte middelen

Het Klooster omvat 75 hectare en is het laatste grote uitbreidingsgebied in Nieuwegein. 'Dit betekent dat de gemeente zich in toenemende mate

tigingsregio. In de meeste andere steden hebben zakelijke verbanden en relaties een basis van tientallen jaren, soms zelfs nog langer. Een dergelijke samenhang is belangrijk voor de lokale economie. Deze is in Nieuwegein van nature minder sterk ontwikkeld maar krijgt nu stap voor stap gestalte. Om dat proces te versterken en te versnellen, besteden wij veel energie aan het verbinden van het lokale bedrijfsleven. Onder meer door rond specifieke thema's met groepen bedrijven in gesprek te gaan. Zo zijn bijeenkomsten georganiseerd voor de ICT-branche, met buitenlandse bedrijven, starters en snelle groeiers. Verder is de gemeente actief lid van lokale netwerken en houden wij via regelmatige bedrijfsbezoeken de vinger aan de pols.'

Verblijfsduur verlengen

Het centrum van Nieuwegein onderging de afgelopen jaren een metamorfose. De tweede fase met het marktplaatsplein als centrale plek is al enige tijd in gebruik. 'Ik

Michael van Iperen is hoofd van de nieuwe afdeling Ruimtelijk Domein van de gemeente Nieuwegein. De jurist is sinds 2008 actief voor de gemeente. Eerst als zelfstandig consultant, vanaf 2011 in loondienst. 'Ik heb me onder meer beziggehouden met onderhandelingen en contracten voor de nieuwe binnenstad. Een complex en inhoudelijk uitdagend traject.'

Later werd Van Iperen manager juridische zaken, vervolgens kreeg hij het verzoek als kwartiermaker op te treden voor de nieuwe afdeling waaraan hij nu ook leiding geeft. 'Ruimtelijk Domein is een samenvoeging van vier gemeentelijke afdelingen: Ruimtelijke Ontwikkeling, Duurzame Ontwikkeling, Ingenieurs- en Projectmanagementbureau en het Grondbedrijf & Vastgoedzaken. Aan de samenvoeging ligt de ambitie ten grondslag om onze klanten beter te bedienen. Ondernemers en vastgoed-partijen hebben maar te maken met één aanspreekpunt. De samenvoeging komt ook voort uit de noodzaak om de organisatie aan te passen aan de gewijzigde omstandigheden. Nieuwegein kent geen grote nieuwbouwprojecten meer. De nadruk ligt op de (her)ontwikkeling van de bestaande omgeving. Daar hoort een andere, compactere organisatie bij.'



Johan Gadella: 'Samenhang is belangrijk voor de lokale economie.'

Foto Hans Koky

hoor enthousiaste geluiden over de opzet van dit deelgebied,' zegt Van Iperen. 'De bezoekersaantallen zijn zeker niet slecht maar kunnen beter. En waar winkels in de eerste fase snel gevuld waren, kent het tweede deel enige leegstand. We zijn druk bezig om in overleg met winkeliers, eigenaar Corio en andere stakeholders zoals het wijkplatform, Theater DE KOM en bibliotheek De Tweede Verdieping te onderzoeken hoe we de aantrekkingskracht kunnen vergroten en de verblijfsduur verlengen.'

De westelijke binnenstad is een van de laatste delen van het centrum dat herontwikkeld wordt. 'Duidelijk is dat verdere uitbreiding van het winkelaanbod niet wenselijk is. Er is een projectleider aangesteld die samen met alle belanghebbenden kansrijke ideeën en initiatieven in kaart brengt. Daarbij is het zaak om te komen tot een samenhangende visie voor dit deelgebied.'

Sociale functie

De problematiek van het Nieuwegeinse winkelcentrum staat niet op zichzelf,

weet Gadella. 'Verkoop via internet heeft bestaande winkelstructuren aangetast. Niet alleen de detailhandel worstelt daarmee, ook overheden. Sommige bestemmingsplannen zijn ontwikkeld in een tijd dat überhaupt geen internet bestond. Het is moeilijk om met verouderde instrumenten een goed antwoord te vinden op actuele ingrijpende ontwikkelingen. Maar dat antwoord is wel nodig. Fysieke winkelgebieden zijn cruciaal voor de leefbaarheid van een stad. Het zijn ontmoetingsplaatsen met een belangrijke sociale functie.'

Nieuwe rolverdeling

Economie en maatschappij veranderen in hoog tempo. Daarom werkt Nieuwegein aan een toekomstvisie. Centrale vraag: hoe moet de stad er in 2025 uitzien? 'Gemeenten ontwikkelen zo'n visie meestal intern,' zegt de wethouder. 'Nieuwegein doet dat anders. Samen met bewoners en bedrijven gaan wij op zoek naar een blauwdruk voor een toekomstvaste gemeente. Op basis van de wensen en verwachtingen van Nieuwegeinners

bepalen we een gezamenlijke stip aan de horizon.'

Belangrijke rol bij dit proces is weggelegd voor sociale media. Ook worden toekomstcafés gehouden. 'Verder nodigen wij een grote, willekeurig samengestelde groep inwoners persoonlijk uit om mee te praten,' aldus Van Iperen. 'Door een brede dialoog aan te gaan, wordt duidelijk welke onderwerpen de komende periode belangrijk zijn. Dit helpt ons om de juiste prioriteiten te stellen.'

Het formuleren van een toekomstvisie in samenspraak met de inwoners en ondernemers past bij het toenemende beroep op de eigen verantwoordelijkheid. 'De tijd dat een gemeente op alle gebieden de kar trekt en de dienst uitmaakt, ligt achter ons. Wij geven kaders aan, faciliteren en initiëren. Er is veel ruimte voor initiatieven van bewoners en ondernemers. Zij worden aangesproken op hun verantwoordelijkheid. Zowel de samenleving als de gemeente moet nog wennen aan deze nieuwe rolverdeling, maar het is wel de realiteit.' ■