

# Kempisch Bedrijvenpark

## Concept herziening uitgiftebeleid



### Aanleiding

De herziening van het uitgiftebeleid heeft meerdere aanleidingen.

In november 2016 heeft de rekenkamercommissie van gemeente Bergeijk het rapport "Kempisch Bedrijvenpark, Grote kavels, kleine zorgen" opgeleverd. In dit rapport werd geadviseerd om gezien de fase waarin het KBP zit en de ontwikkelingen in de markt, om het uitgiftebeleid opnieuw te evalueren. Tegelijk kan hierbij gekeken worden of de wijze van positionering en acquisitie nog actueel is. Dit advies heeft het bestuur van KBP ter harte genomen. In de daaropvolgende periode heeft een student van de opleiding Management, Economie en Recht (MER) van Fonty Hogescholen voor zijn afstudeerscriptie het uitgiftebeleid geëvalueerd en diverse belanghebbende gesproken over een herziening van het uitgiftebeleid van KBP. Met name ook de impact van grootschalige logistiek is onderzocht, omdat de vraag voor grootschalige logistieke terreinen in de regio toeneemt. Vervolgens zijn de resultaten van het onderzoek verwerkt in de herziening van het uitgiftebeleid.

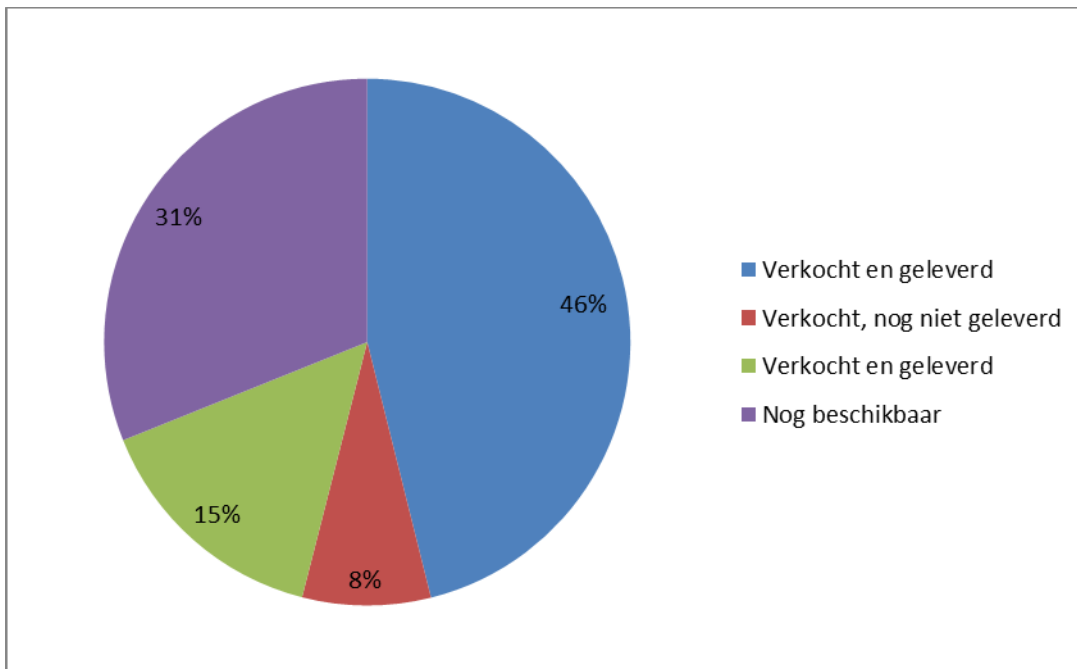
Zeer recentelijk zijn de nieuwe bedrijventerreinenprognoses voor de provincie Noord Brabant opgesteld. Daaruit blijkt dat de ontwikkelruimte voor nieuwe bedrijventerreinen in de regio Zuidoost Brabant zeer beperkt is. Dat roept de vraag op om keuzes te maken hoe omgegaan wordt met de beschikbare ruimte en een keuze te maken in profilering van de bedrijventerreinen. Het herziene uitgiftebeleid sluit aan bij deze vraag.

### Proces

Op 22 oktober 2018 heeft het Dagelijks Bestuur van Kempisch Bedrijvenpark het voorlopige herziene uitgiftebeleid vastgesteld. Tijdens de informatiebijeenkomst van 25 oktober zijn de belangrijkste wijzigingen toegelicht. Het bestuur heeft besloten om de raden van de deelnemende gemeenten de gelegenheid te bieden om te reageren op dit nieuwe beleid. Het Dagelijks Bestuur voegt uw reacties en aanbevelingen bij het uitgiftebeleid. Het beleid wordt vervolgens ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur aangeboden.

### Stand van zaken uitgifte Kempisch Bedrijvenpark

De uitgifte van de kavels op het Kempisch Bedrijvenpark verloopt naar tevredenheid. Inmiddels is 54% verkocht en 15% gereserveerd. Het herziene uitgiftebeleid heeft betrekking op de laatste 31% (21,4 hectare). Hiervan is ca.13 ha zichtkavel en 8,4 ha niet-zichtkavel.



Stand van zaken per 30 oktober 2018

### **Bestaande kaders**

Tijdens de vergaderingen van het Algemeen Bestuur op 26 oktober 2009 en 28 februari 2011 zijn er besluiten genomen over de vaststelling en de herziening van het uitgiftebeleid, waaronder ook de regels met betrekking tot bedrijven van buiten de deelnemende gemeenten.

Bij de eerste vaststelling van het uitgiftebeleid is besloten dat de kavels alleen worden uitgegeven aan bedrijven die gevestigd zijn in de Kempen.

In 2011 is dit beleid aangepast en is besloten dat een beperkt aantal hectares (10ha) beschikbaar wordt gesteld voor bedrijven van buiten de vier Kempengemeenten. Hiermee is een concreet verzoek destijds gefaciliteerd. Inmiddels zijn er drie kavels verkocht aan bedrijven van buiten, samen 2,9ha.

Voor bedrijven van buiten de Kempen zijn in 2011 een aantal extra voorwaarden gesteld. Dit met name om de Kempische bedrijven niet te "verdrrukken", maar ook ruimte te kunnen bieden aan (interessante) bedrijven van buiten. Voor bedrijven van buiten geldt dat verzoeken tot vestiging van die bedrijven worden getoetst aan de volgende criteria:

- de mate waarin het bedrijf een bijdrage levert aan de duurzaamheidsprestaties op gebouwniveau, te toetsen met de methode GPR- gebouw;
- de mate waarin het bedrijf een bijdrage levert aan de duurzaamheidsprestaties op het gebied van productontwikkeling;
- de mate waarin het bedrijf een bijdrage levert aan de duurzaamheidsprestaties op het gebied van mobiliteit;
- de mate waarin het bedrijf een bijdrage levert aan economische structuurversterking van De Kempen;
- de mate waarin het bedrijf een bijdrage levert aan de groei van werkgelegenheid in kwantitatieve en/of kwalitatieve zin;

Bij voorkeur onderscheiden kandidaten van buiten de deelnemende gemeenten zich op alle criteria, doch ten minste op 2 criteria. Kandidaten dienen ten minste een GPR-score 7 te behalen ten aanzien van duurzaamheid op gebouwniveau. Een randvoorwaarde is dat voor de vestiging van het bedrijf geen aanpassing van de milieucategorieën in het bestemmingsplan nodig is en dat het bedrijf derhalve valt in de milieucategorieën 3.1 tot en met 4.2. De bevoegdheid tot het toepassen van deze regels berust bij het Dagelijks Bestuur, dat via de gebruikelijke wegen verantwoording aflegt over de toepassing daarvan.

De bovengenoemde criteria blijken lastig te toetsen en objectief te beoordelen. Ook wordt er in deze wegingscriteria geen rekening gehouden met de toenemende ruimtebehoefte van grootschalige logistiek. Daarom wordt voorgesteld om deze criteria te laten vervallen en de kaders voor bedrijven van buiten eenvoudiger vast te stellen. Hiervoor in de plaats is besloten om bedrijven die passen bij de (slimme) maakindustrie wel te faciliteren en geen grond te verkopen voor grootschalige logistiek (vanaf 1ha) van buiten de Kempen.

### **Eigen gebruik**

In dezelfde bestuursvergadering is besloten de ontheffingsmogelijkheid voor de eis ten aanzien van direct eigen gebruik opgenomen in het uitgiftebeleid en waarmee huur/verhuur wordt toestaan, mits wordt voldaan aan de criteria:

- De huurder is bekend en het bedrijf past binnen de uitgiftecriteria.
- Er wordt een huurovereenkomst van ten minste 10 jaar overlegd.
- Verbod op ingebruikgeving in delen en verhuur van kavels < 5.000m<sup>2</sup> wordt gewaarborgd.
- Er wordt een bouwplicht opgelegd.
- Er wordt een anti- speculatiebeding opgelegd.
- De financiële verplichtingen ten aanzien van parkmanagement wordt doorgelegd aan de eindgebruiker (huurder) en de eigenaar garandeert de financiële parkmanagementbijdrage d.m.v. een bankgarantie, kettingsbeding en boetebeding.

Voorgesteld wordt om deze kaders in stand te houden.

### **Geen grootschalige logistiek, wel maakindustrie**

De doelstelling van het KBP is het huisvesten van grotere Kempische bedrijven. Voorgesteld wordt om een sterkere focus aan te brengen op de slimme maakindustrie en innovatieve bedrijven. Dit zal bij bedrijven van buiten de Kempen een extra aandachtspunt worden, zodat deze bedrijven ook bijdragen

aan de structuur van het bedrijventerrein en de regio. Grootschalige logistieke bedrijven (vanaf 1 hectare) van buiten de Kempen worden niet gefaciliteerd. De argumenten hiervoor zijn:

- Grootschalige logistiek is een ruimtevreter en kent relatief weinig werkgelegenheid
- Toegevoegde waarde zit in maakindustrie voor de Kempen
- Ruimte is schaars, we willen Kempische bedrijven niet verdrukken
- Stakeholders pleiten voor behoud van ruimte voor (Kempische) maakindustrie
- Actueel onderzoek STEC: Ook industrie groeimarkt en toename ruimtebehoefte komende jaren
- Grondprijsniveau voor logistieke kavels ligt lager
- De Kempen is geen logistieke hotspot

De ruimtevraag van logistiek is groot. Diverse ontwikkelaars en beleggers in de logistiek kopen grote locaties op. De Kempen is echter geen logistieke hotspot en is met name een regio voor de maakindustrie. Uit recent onderzoek naar de ruimtebehoefte in de regio (Stec, oktober 2018) blijkt dat er de komende jaren nog voldoende behoefte is aan kwalitatieve locaties voor grotere kavels in de regio Zuidoost Brabant. KBP voldoet aan dit profiel en sluit aan bij deze behoefte.

15% van de gronduitgifte in de hele regio Zuidoost Brabant is de afgelopen jaren gerealiseerd op KBP. 20% van de totale uitgifte is uitgegeven aan de industrie. De keuze om geen grootschalige logistiek toe te staan op KBP kan ertoe leiden dat de nog uit te geven hectares minder snel worden verkocht. Het uitgeven van grote kavels aan grote logistieke partijen is immers eenvoudiger gezien de huidige ruimtevraag van deze sector. De huisvesting van grootschalige logistiek heeft echter een andere impact en effect voor de regionale economie dan de vestiging van een maakbedrijf.

De belanghebbenden en bedrijven die voor het afstudeeronderzoek zijn geïnterviewd hebben aangegeven dat zij KBP graag willen behouden voor Kempische bedrijven, met name de maakindustrie en niet voor grootschalige logistiek. De argumenten hiervoor zijn dat grootschalige logistiek te weinig bijdraagt aan het economische profiel, de werkgelegenheid en de samenwerking in de regio en omdat Kempische bedrijven de mogelijkheid moeten behouden om te groeien in de Kempen.

Uit recent onderzoek (Stec, juni 2018) blijkt dat ook de ruimtebehoefte van de maakindustrie (landelijk) de komende jaren stabiel blijft. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- Dé industrie bestaat niet, het is een zeer gemêleerde groep bedrijven met dito kenmerken;
- De industrie is als innovatie- en exporttrekker een cruciale motor van de Nederlandse economie;
- De banen in de industrie dalen, maar het belang voor en de verwevenheid van de sector met de rest van de economie groeit;
- Forse verschillen tussen industriële takken van sport: vooral overige industrie krimpt in banen en toegevoegde waarde, Metalektro en High Tech Systems & materials en Voedingsmiddelen zijn stabiel tot (sterk) groeiend;
- Bedrijventerreinen zijn heel belangrijk voor de industrie; 80% van de industriebanen zitten hier;
- Veel provinciale prognoses laten een dalende vraag naar bedrijventerrein voor industrie zien, die niet strookt met de praktijk;
- Veel industriebedrijven verwachten meer en ander ruimtegebruik door trends als robotisering, smart industry en circulaire economie;
- De huidige prognoses houden daar onvoldoende rekening mee; kwalitatieve couleur locale en sterke marktinput over trends is crux voor goede lange termijn voorspellingen;
- Ramen via werkgelegenheid is beste manier, maar vergt nauwkeurige verfijning voor industrie;
- Borg een volwaardig pallet aan ruimte voor productie, binnen stedelijk gebied en daarbuiten.

Omdat de Kempen een sterk industrieel profiel heeft is de verwachting dat de resterende hectares ook grotendeels met Kempische maakindustrie kan worden ingevuld. Daarnaast wordt ook verwacht dat bedrijven van buiten de Kempen interesse hebben voor KBP vanwege dit industriële profiel en de krapte op andere bedrijventerreinen in de regio. Het aandeel van bedrijven van buiten zal daardoor groeien.

### **Hardheidsclausule**

Het bestuur besluit over opties en verkopen van kavels. Niet iedere ontwikkeling is vooraf in beleid te vangen en de markt is lastig te voorspellen. Er kunnen initiatieven ontstaan waarop het huidige uitgiftebeleid geen antwoord biedt, of waarop niet is geanticipeerd. In deze bijzondere gevallen kan het

bestuur na raadpleging van de colleges van de deelnemende gemeenten besluiten om gemotiveerd af te wijken van dit beleid.

### **Implementatie van de wet Bibob**

De wet Bibob staat voor de wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur en is sinds 2003 van kracht. De wet Bibob is bedoeld om te voorkomen dat de overheid ongewild criminele activiteiten ondersteunt door vergunningen, subsidies, grondtransacties of aanbestedingen te verstrekken die gebruikt worden voor illegale praktijken zoals bijvoorbeeld geld witwassen. De wet Bibob moet voorkomen dat de boven- en onderwereld met elkaar vermengd raken.

Tot op heden wordt een Bibobtoets uitgevoerd als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning door gemeente Bladel. Gemeente Bladel hanteert het beleid dat iedere aanvraag voor een bedrijf groter dan 5.000m<sup>2</sup> getoetst dient te worden. De toets wordt nog niet uitgevoerd bij verkoopovereenkomsten. Het voorstel is om hiervoor het beleid en de implementatie van gemeente Bladel te volgen. Er vindt een Bibob-onderzoek plaats indien de verkoopsom groter is dan € 500.000. Dat betekent dus dat bij alle grondtransacties op KBP wordt getoetst. De verkoopovereenkomst wordt hierop aangepast en de toets wordt geïmplementeerd in het uitgifteproces.

### **Grondprijzenbeleid**

De huidige grondprijzen bedragen € 195,- per m<sup>2</sup> voor de zichtlocaties en € 165,- per m<sup>2</sup> voor de niet-zichtlocaties op het Kempisch Bedrijvenpark.

Het bestuur heeft besloten om deze prijzen ook voor 2019 te handhaven, omdat deze prijzen nog steeds marktconform zijn en ook door de markt geaccepteerd zijn.

Ten opzichte van nabijgelegen en vergelijkbare bedrijventerreinen in de regio zijn de prijzen per m<sup>2</sup> op KBP het hoogst. Een verhoging van de prijzen zou kunnen leiden tot niet marktconforme prijsstelling, dat is een risico voor de uitgifte. Gezien de behaalde resultaten van de afgelopen jaren is een verlaging van de prijzen ook niet noodzakelijk. Het bestuur heeft besloten om jaarlijks, in oktober, de grondprijzen te evalueren

De marktprijzen voor logistieke kavels liggen lager. Daarvoor is het huidige prijsniveau aan de hoge kant. Omdat in dit uitgiftebeleid niet wordt gefocust op logistiek is ook een aanpassing niet noodzakelijk.

Naast de uitgiftekaders zijn er ook enkele thema's in dit uitgiftebeleid opgenomen die betrekking hebben op het uitgifteproces en de uitgangspunten voor uitgifte.

### **Uitgifteproces**

Bij de toepassing van dit beleid wordt het uitgifteprotocol toegepast, dat bestaat uit de volgende stappen:

- Bedrijven komen op verschillende manieren in contact met de projectorganisatie:
  - a. geregistreerde belangstellenden zijn door de projectorganisatie benaderd met de vraag of zij hun belangstelling willen vastleggen door middel van een optie op een kavel;
  - b. niet-geregistreerde belangstellenden melden zich spontaan;
  - c. de gemeenten hebben zogenaamde voorkeursbedrijven aangemeld. Dat zijn bedrijven die een ruimtelijk knelpunt vormen op hun huidige locatie.
- Het Dagelijks Bestuur beslist over een optieverzoek.
- De optiehouder laat een schetsplan ontwerpen en bereidt de vergunningaanvraag voor.
- Het Dagelijks Bestuur besluit over de verkoop van de kavel.
- De koopovereenkomst wordt getekend
- De omgevingsvergunning wordt aangevraagd.
- Na afgifte van de omgevingsvergunning vindt eigendomsoverdracht plaats.
- De nieuwe eigenaar start de bouw.

Bij de verkoop wordt in de voorfase gewerkt met mondelinge reserveringen en vervolgens met schriftelijke opties. De mondelinge reservering is nodig om een bedrijf de tijd te geven de aangeboden mogelijkheden te verkennen, de financieringsmogelijkheden in beeld te krijgen en een concept plan te ontwerpen. Voor de meest passende kavel kan vervolgens, nadat het bestuur heeft ingestemd, een optie worden verleend.

Vanwege een toenemende schaarste van kavels is het noodzakelijk dat de optieperiode strikter wordt gehandhaafd. De optie is standaard 3 maanden, met mogelijkheid tot eenmalige verlening met 3 maanden. Daarna dient een besluit genomen te worden door het bedrijf.

De optie is nu 6 maanden kosteloos, daarna wordt een reserveringsrente van 4% in rekening gebracht. De reserveringsperiode is maximaal 1 jaar. Dit is een extra stimulans voor de kandidaat om tijdig tot besluitvorming te komen en de plannen in te dienen.

### **Langlopende grondreserveringen**

Naast de opties in de voorfase is na contractvorming ook gewerkt met langlopende grondreservering. Deze reservering zijn toegepast om uitbreidingsruimte voor het bedrijf te borgen, de kavel gefaseerd te verkopen en om tegemoet te komen aan het groeiplan van het bedrijf. Deze fasering is afgelopen jaren succesvol gebleken en de meeste bedrijven hebben hun uitbreidingsruimte inmiddels ook benut of hebben daar plannen voor. Het geeft bedrijven een comfortabel gevoel dat de naastgelegen grond niet direct wordt verkocht aan derden. En dat maakt het ook aantrekkelijk om te investeren op KBP. Echter, nu het aanbod van kavels afneemt en het einde van de organisatie KBP in beeld komt, is het niet langer wenselijk om langjarige reserveringen vast te leggen. Voorgesteld wordt de volgende algemene regels te hanteren:

- Bij verkoop met uitgestelde levering wordt het tweede deel uiterlijk binnen 2 jaar na het eerste deel afgenomen en betaald. Er is een afnameverplichting binnen 2 jaar. Er wordt geen rente gerekend omdat er sprake is van een afnameverplichting. Er is dus geen risico dat KBP de gronden alsnog aan een derden moet verkopen. De koop van het tweede deel wordt vastgelegd in de koopovereenkomst. KBP heeft weliswaar een beperkt renteverlies vanwege het later ontvangen van de koopsom van het tweede deel, maar de gegarandeerde afname is waardevol. Deze fasering wordt door bedrijven als prettig ervaren en is vaak nodig om de stap van verhuizing en groei te kunnen maken.
- Bij een reservering (dus zonder afnameverplichting) wordt de grond uiterlijk 1 jaar na het eerste deel gekocht, of de reservering vervalt. Er wordt een reserveringsrente gerekend van 4% per jaar over de koopsom.
- Er wordt een recht van eerste koop verstrekt aan een bedrijf op de naastgelegen kavel. Één bedrijf heeft één maand de tijd om gebruik te maken van dit recht. Dit houdt concreet in dat een bedrijf snel moet beslissen, indien er zich een kandidaat meldt voor het buurperceel. De kavel dient

dan binnen een ½ jaar te worden afgenomen en betaald. Dit recht van eerste koop wordt op verzoek van het bedrijf afgesproken. Vanwege de korte beslistermijn, is het risico voor KBP beperkt.

### **Kavelgrootte en courante kavels**

Bij de recente uitgifte en huidige vragen is de vraag naar kavelgrootte divers te noemen. De kavelgrootte varieert van enkele hectares naar kavels van 5.000 m<sup>2</sup>. Het bestuur is zich bewust van het feit dat er geen incourante kavels moeten overblijven, maar dat enige flexibiliteit bij de verkaveling wel belangrijk blijft. De kleinere kavels worden geclusterd en de grotere kavels worden op de diepste kavels uitgegeven. Door hierop te sturen wordt herverkaveling van de grotere kavels op dit moment niet nodig geacht. Hierdoor hoeft ook geen extra infrastructuur te worden aangelegd en gaat er geen uitgifbare grond verloren. Het risico hiervan is dat er op een gegeven moment geen ruimte meer is voor de grotere (vanaf 1ha) of juist de kleinere kavels (vanaf 0,5ha). Een heroverweging kan alsnog gemaakt worden indien de markt daarom vraagt.

Reststroken worden voorkomen door kavels aansluitend te verkopen en een courante kavelbreedte van onverkochte grond te borgen. Dit is maatwerk.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij nieuwbouw. Bedrijven die investeren op KBP investeren in een duurzaam gebouw, dat voldoet aan de actuele eisen en normen. Dit is geborgd in het bouwbesluit. Het nieuwe rijksbeleid voor een transitie naar een klimaatneutrale economie is in ontwikkeling en wordt komende maanden uitgedacht door vijf klimaattafels. De doelstelling is de gestelde reductie van 49% in de uitstoot van CO<sub>2</sub> in 2030 in rijksbeleid vorm te geven. Hieraan moet de industrie een flinke bijdrage leveren. Het nieuwe beleid heeft o.a. betrekking op bedrijfsmatig vastgoed, maar ook op energieverbruik- en opwekking door de industriesector. Het kabinet zal naar verwachting geen extra stimuleringsgeld uittrekken voor de verduurzaming van de industrie maar kiest ervoor om met (fiscale) wetgeving en normering de energietransitie vorm te geven.

Hierdoor zal ook de nieuwbouw op KBP nog duurzamer worden. Een voorbeeld is de recente aanpassing van de wet waarmee een kleinverbruiks aansluiting op het gasnet niet langer is toegestaan. Dit geldt ook voor bedrijfsgebouwen.

De bewustwording bij bedrijven dat duurzaam bouwen noodzakelijk is, is de afgelopen jaren sterk gegroeid. De markt is in beweging en we zien in de praktijk dat bedrijven de keuze maken voor duurzame toepassingen voor energieopwekking, het energieverbruik verminderen of het productieproces aanpassen. Enkele voorbeelden zijn zonnepanelen, warmtepompen en het terugwinnen van warmte uit de bedrijfshal. Hierover wordt bij de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen bewust nagedacht en rekening gehouden met investeringen en maatschappelijk verantwoord ondernemen. In een aantal gevallen is de duurzame opwekking van energie vanwege de extra investering en terugverdientijd (nog) niet haalbaar gebleken.

KBP heeft de afgelopen jaren duurzaam bouwen gestimuleerd door het programma GPR gebouw aan te bieden aan bedrijven. Hiermee kan de duurzaamheidsscore van het ontwerp worden getoetst op vijf criteria en wordt inzichtelijk waar winst te behalen is.

Het verder afdwingen van duurzaamheid door KBP en ook het verbinden van duurzaamheidscriteria aan de uitgifte van bouwgrond is niet gewenst. Dit beleid krijgt landelijk verder vorm. Het stapelen van criteria is niet wenselijk, omdat dit een risico is voor de marktpositie. KBP heeft geen eigen duurzaamheidsbeleid, maar sluit aan bij landelijk beleid.

Voor aanvullende duurzaamheidsstimulering en de implementatie (bijvoorbeeld subsidie, inkooptrajecten of projectmatige aanpak) volgen we het beleid van de Kempengemeenten en gemeente Bladel of van projectorganisaties zoals de stichting parkmanagement KBP, Inkoopsamenwerking de Kempen (ISK) en het Kempisch Ondernemers Platform (KOP). KBP ondersteunt bij bewustwording en communicatie richting de bedrijven.

### **Samenwerking en participatie**

Bij de uitgifte van bedrijfskavels werkt KBP samen met andere organisaties zoals de Brabantse Ontwikkelings Maatschappij, Brainport, de stichting parkmanagement KBP en bedrijven onderling. Met name de BOM en Brainport zijn actief in de acquisitie of informatievoorziening richting (buitenlandse) bedrijven met een zoekvraag. De contacten met deze organisaties zijn goed en er is regelmatig overleg met de verantwoordelijke medewerkers van BOM en Brainport.

Het bestuur van de parkmanagement-stichting KBP heeft input geleverd voor de invulling van de laatste hectares. Zijn zien graag de volgende ambities verwezenlijkt:

- Vestiging van grotere Kempische bedrijven > 5.000 m<sup>2</sup>;
- Werkgelegenheid en talent ontplooiën;
- Maakindustrie faciliteren en een balans met andere sectoren. Geen nieuwe logistieke vestigingen;
- Geen bedrijven met een hoog omgevingsbelastend profiel;
- Bereikbaarheid en faciliteiten waar mogelijk verbeteren.

Deels ligt er een rol bij de stichting parkmanagement voor het bereiken van deze ambities. Het nieuwe uitgiftebeleid is in lijn met deze ambities. Voor het aantrekken van talent en de ontwikkeling van werkgelegenheid, het verbeteren van de bereikbaarheid en de faciliteiten ziet het bestuur graag het facilitypoint tot ontwikkeling komen en gaat het bestuur van de stichting o.a. aan de slag met een mobiliteitsonderzoek.

Hoe dat precies gestalte gaat krijgen, zal nog nadere studie en communicatie vergen. Naast kantoorruimte kan in het facilitypoint ook gedacht worden aan praktijkruimte, ruimte voor scholing en/of een field lab met gedeelde voorzieningen die in een behoefte voorzien van de gevestigde en toekomstige (maak)bedrijven.

### **Achterblijvende locaties**

Door het bestuur van KBP is ook aandacht gevraagd voor de achterblijvende locaties op de Kempische bedrijventerreinen. KBP vervult geen actieve rol bij de invulling of ontwikkeling van achterblijvende locaties. Dat is primair een taak van het bedrijf, eventueel in samenwerking met de desbetreffende gemeente. Gezien de huidige organisatiestructuur met de voorbereidende projectgroep en de korte lijnen wordt een bedrijfscontactfunctionaris op de hoogte gesteld, indien een bedrijf verhuisplannen heeft. Aangezien de huidige bedrijfsgebouwen altijd privaat vastgoed zijn, is de rol van de gemeentelijke overheid meestal beperkt. In de gesprekken met de ondernemers komt aan de orde of de betrokken gemeente een rol kan spelen bij de achterblijvende locatie. Zonder direct een makelaarsrol te hoeven vervullen, kan de medewerk(st)er economie / bedrijfscontactfunctionaris vanuit het eigen netwerk faciliteren.

### **Het herziene uitgiftebeleid samengevat:**

Besluit van het Dagelijks Bestuur d.d. 22 oktober 2018 :

1. In te stemmen met de kaders voor het uitgiftebeleid:
  - a. Uitgifte te richten op Kempische bedrijven vanaf 5.000m<sup>2</sup> met een sterkere focus op (slimme) maakindustrie en innovatieve bedrijven bij bedrijven van buiten de Kempen. Grootschalige logistiek vanaf 1 hectare van buiten de regio wordt niet gefaciliteerd;
  - b. Bibob toets implementeren in uitgifteproces, conform beleid gemeente Bladel;
  - c. Het huidige grondprijsniveau voor zichtlocaties en niet-zichtlocaties niet aanpassen, de grondprijzen jaarlijks evalueren en vaststellen;
  - d. Middels een hardheidsclausule kan een uitzondering gemaakt worden op het uitgiftebeleid.
2. Bij de uitgifte de volgende uitgangspunten te hanteren:
  - a. Doelgericht verkavelen om geen incurante kavels over te houden, vooralsnog geen herverkaveling doorvoeren;
  - b. De termijnen voor grondreserveringen, uitgestelde leveringen en recht van koop aanscherpen conform onderstaand voorstel. De optietermijn handhaven op 3 tot 6 maanden.
  - c. Geen verplichtingen voor duurzaamheid aan kopers opleggen. Wel aandacht voor bewustwording en communicatie richting bedrijven.
  - d. Samenwerking met regionale organisaties voortzetten, indien mogelijk de ambities van de stichting parkmanagement KBP faciliteren.
  - e. Achterblijvende locaties in de projectgroep KBP concreet bespreken en indien mogelijk gesprek aangaan en faciliteren.
3. Het uitgiftebeleid voor zienswijzen aan te bieden aan de colleges en raden van de deelnemende gemeenten en het uitgiftebeleid toe te lichten tijdens de informatiebijeenkomst van 24 oktober a.s.
4. De vaststelling van het uitgiftebeleid, na behandeling van de ingekomen zienswijzen door het Dagelijks Bestuur, aan te bieden aan het Algemeen Bestuur.