

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuilles: J. Nieuwenburg / R. van Doorn
Auteur Dhr. A.M. Driessen
Telefoon 5115089
E-mail: amdriessen@haarlem.nl
STZ/MIL
Reg.nr. STZ/MIL/2011/250776
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 12 juni 2012

Onderwerp

Nota pilot duurzame uitgifte bedrijfskavels Waarderpolder

DOEL: Besluiten

Het college besluit om bij de verkoop van gemeentelijke kavels in de Waarderpolder startende ondernemers te ondersteunen met het treffen van duurzame maatregelen in hun bedrijf. Dit wordt ingezet als experiment om duurzaamheid en energiezuinigheid te stimuleren bij nieuwe bedrijven in de Waarderpolder. Dit experiment is in lijn met het streven van het college naar een duurzame, klimaatneutrale stad en is conform de afspraken uit het Convenant Waarderpolder van februari 2011.

B&W

Het college besluit:

1. Dat bij de verkoop van gemeentelijke bedrijfskavels in de Waarderpolder de voorwaarde wordt gesteld dat de koper een duurzaamheidsplan laat uitvoeren.
2. De duurzaamheidsplan als pilot gedurende de looptijd van het project Energiecoach (dus in elk geval tot eind 2012) gratis ter beschikking te stellen aan ondernemers die een kavel van de gemeente Haarlem willen kopen.
3. De duurzaamheidsplan in te zetten als extra ondersteuning, stimulering en service naar ondernemers die zich in de Waarderpolder willen vestigen.
4. Eind 2012 het effect van deze maatregel te evalueren en naar aanleiding daarvan te beslissen over de eventuele voortgang van dit uitgiftebeleid.
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
6. Het college stuurt dit voorstel ter informatie naar de raad en de commissie ontwikkeling en beheer;
7. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit en er zal een persbericht uitgaan;

Collegebesluit

Onderwerp: Nota pilot duurzame uitgifte bedrijfskavels Waarderpolder
Reg.nummer: STZ/MIL/2011/250776



1. Inleiding

In 2009 is het project “Naar een efficiënt gebruik en klimaatneutrale, duurzame Noordkop Waarderpolder” gestart. Dit onderzoeksproject is door de provincie Noord-Holland gesteund met een HIRB-subsidie (Herstructurering en Intelligent Ruimtegebruik Bedrijventerrein) en had als conclusie dat het zinvol was om aan de uitgifte van bedrijfskavels duurzaamheidseisen te stellen. Het project was een van de klimaatprojecten in 2009 die uiteindelijk moeten leiden tot een klimaatneutrale stad in 2030. Haarlem klimaatneutraal in 2030 is een streven dat de raad unaniem ondersteunt.

Ondanks de kredietcrisis is de aandacht bij ondernemers voor het onderwerp duurzaamheid gebleven. Duurzaam ondernemen is ook één van de speerpunten uit het coalitieakkoord en daarmee een belangrijk streven van het college. Het duurzaam uitgeven van gemeentelijke kavels ten behoeve van bedrijven in de Waarderpolder is een van de projecten dat in het duurzaamheidsprogramma 2012 is opgenomen.

Het project Energiecoach toont aan dat bedrijven graag ondersteuning willen met hun energievraagstukken op momenten dat het bedrijf verandert, dus bij een verhuizing, verandering van bedrijfsproces, bij verbouwing en bij complete nieuwbouw.

Bij een duurzaamheidsscan wordt een (toekomstig) bedrijf doorgelicht op vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Voor een nieuw bedrijf wordt gelet op het gebruik van duurzame, gezonde materialen, op een goed binnenklimaat en op een zo laag mogelijk energiegebruik. Of een pand een lange levensduur heeft dus veel toekomstwaarde is een van de uitkomsten van de scan. Duurzame, energiebesparende maatregelen verdienen zich terug waardoor de kosten voor de bedrijfsvoering alleen maar lager worden.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Dat bij de verkoop van gemeentelijke bedrijfskavels in de Waarderpolder de voorwaarde wordt gesteld dat de koper een duurzaamheidsscan laat uitvoeren.
2. De duurzaamheidsscan als pilot gedurende de looptijd van het project Energiecoach (dus in elk geval tot eind 2012) gratis ter beschikking te stellen aan ondernemers die een kavel van de gemeente Haarlem willen kopen.
3. De duurzaamheidsscan in te zetten als extra ondersteuning, stimulering en service naar ondernemers die zich in de Waarderpolder willen vestigen.
4. Eind 2012 het effect van deze maatregel te evalueren en naar aanleiding daarvan te beslissen over de eventuele voortgang van dit uitgiftebeleid.
5. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
6. Het college stuurt dit voorstel ter informatie naar de raad en de commissie ontwikkeling en ontwikkeling beheer;
7. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit en er zal een persbericht uitgaan;

3. Beoogd resultaat

Het laagdrempelig stimuleren van duurzame maatregelen bij nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen in de gemeente Haarlem. Bedrijven krijgen inzicht in hun energiehuishouding op de nieuwe locatie en kunnen daardoor betere keuzes maken qua duurzaamheidsmaatregelen. Deze pilot moet duurzaam ondernemerschap in Haarlem stimuleren en bijdragen aan het doel om van Haarlem in 2030 een klimaatneutrale stad te maken.

4. Argumenten

Duurzaam ondernemen is ook een raadsstandpunt.

Het coalitieakkoord gaat uit van Haarlem als een duurzame, ondernemende stad. De komende collegeperiode is duurzaam ondernemen voor het beleid van Haarlem een speerpunt en daarmee een belangrijke leidraad.

Duurzame maatregelen zijn nu facultatief.

Veel bedrijven zien duurzaamheidsmaatregelen als sluitstuk van de begroting. Door deze tijdig in het ontwerp mee te nemen, kunnen veel grotere besparingen worden bereikt. Maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder zijn voor de ondernemer interessant. Het besluit maakt inzicht in deze maatregelen mogelijk.

Inzicht in mogelijkheden biedt kansen.

Ondernemers die weten waar ze geld kunnen besparen in hun bedrijfsvoering gaan andere, betere keuzes maken. Daarbij worden zij geholpen door het krijgen van meer inzicht in hun duurzaamheidsmogelijkheden. Meer kennis en inzicht maken ondernemers ook bewuster van de kansen die er zijn.

Wanneer ondernemers niet ondersteund worden bij een duurzame start van hun bedrijf is de kans groot dat dit ook daadwerkelijk niet zal gebeuren. Duurzaamheid en energiezuinigheid zijn immers niet de core-business van elke ondernemer. Wat dan rest een standaard bedrijfsgebouw waarin geen enkele duurzaamheids- of energieambitie is verwerkt. Het later aanpassen qua duurzaamheid is een kostbare aangelegenheid die een ondernemer op een net nieuw gerealiseerde locatie niet snel zal aangaan.

Een gratis duurzaamheidsscan stimuleert.

Ondernemers zijn vooral bezig met hun dagelijkse core-business en niet met eventuele energiebesparingsopties. Een energieadviseur kost naast tijd ook geld en geeft geen garantie voor succes. Een scan door de Energiecoach en de gemeentelijke klimaatcoördinator is gratis en wordt alleen uitgevoerd op veranderingsmomenten zoals nieuwe bedrijfshuisvesting. Bovendien is de Energiecoach al bekend bij de Haarlemse ondernemers. Hij is betrokken bij de Waarderpolder via de Stichting Parkmanagement Waarderpolder en voor de bedrijven buiten het bedrijventerrein via het Ondernemersloket. Hij is daarmee beter op de hoogte van lokale ontwikkelingen en kansen en is na zijn advies niet gelijk met de noorderzon vertrokken, want hij is nauw verbonden met de stad Haarlem.

Nieuw convenant Waarderpolder.

Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt ook gestimuleerd vanuit het recent ondertekende nieuwe convenant Waarderpolder. Hierin staat: “Gemeente en het georganiseerde bedrijfsleven spannen zich in om de doelstellingen van het Klimaatconvenant Haarlem te halen. Het georganiseerde bedrijfsleven denkt mee in slimme, duurzame oplossingen en stimuleert het bewustwordingsproces onder

bedrijven. Vanzelfsprekend verleent het bedrijfsleven haar medewerking aan een CO₂-monitor om de voortgang te meten.”

IKH Waarderpolder stemt in.

De duurzaamheidsmaatregel is besproken met het bestuur van de IKH Waarderpolder. Het IKH Waarderpolder ziet deze duurzaamheidsscan als extra ondersteuning en service naar de bedrijven toe die zich in de Waarderpolder willen vestigen. IKH stemt dan ook in met deze nota.

De duurzaamheidsscan vraagt geen nieuw budget.

Omdat de scan wordt uitgevoerd door de Energiecoach samen met de gemeentelijke klimaatcoördinator en zij dit soort werkzaamheden al doen vanuit hun huidige functie kost het geen extra tijd en budget. Financiering gebeurt vanuit het huidige structurele klimaatbudget inclusief SLoK-gelden. De adviesrol wordt alleen uitgebreid met een extra tool om tot nog betere keuze te komen. Het huidige GPR 4.1 pakket (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) is reeds geactualiseerd met een speciale module voor bedrijfsgebouwen.

Concurrentiekracht van Haarlemse ondernemers neemt toe.

Duurzaamheid is in toenemende mate een item bij consumenten en bij de verschillende overheden. Ondernemers krijgen in toenemende mate te maken met duurzaamheideisen. Een duurzame bedrijfslocatie en bedrijfsvoering vergroot de concurrentiekracht en daarmee de kans op opdrachten. Duurzame ondernemers in de stad versterken bovendien de Haarlemse economie.

Klimaatdoel in 2030 niet haalbaar zonder partners.

De gemeente redt het niet alleen om van Haarlem een klimaatneutrale stad te maken. Daarvoor heeft zij haar ondernemers in de stad hard nodig. Daarom is het ook gepast om als regisseur van dit klimaatstreven de Haarlemse ondernemers te ondersteunen bij het maken van duurzame, energiezuinige keuzes. Dit is ook verwoord in het Klimaatconvenant Haarlem van 12 december 2009.

Ondersteuning voor de duur van project Energiecoach.

Deze ondersteuning duurt in elk geval tot eind 2012. Dan zal uitkomen of het project Energiecoach langer kan voortduren. Aan het eind van deze periode zal deze maatregel geëvalueerd worden en aan de hand daarvan wordt bepaald of deze ondersteunende maatregel blijft voortbestaan.

5. Kanttekeningen

Uitvoering van de maatregel kost ondernemers geld.

Weliswaar is de duurzaamheidsscan gratis, maar eventuele duurzaamheids maatregelen niet. Uit de scan blijkt welke maatregelen zich snel terugverdienen en daarmee interessant zijn voor ondernemers. Dit maakt de aanvankelijke investering hoger, maar op termijn wordt de exploitatie en de bedrijfsvoering juist weer goedkoper.

Bedrijfskavels slechter verkoopbaar?

Het stellen van een extra voorwaarde aan de verkoop van gemeentelijke kavels kan de verkoopbaarheid negatief beïnvloeden. Echter, steeds meer ondernemers zien zich geconfronteerd met duurzaamheideisen van zowel opdrachtgevers als gebruikers. De vraag naar duurzame bedrijfspanden en duurzaam beheerde bedrijfskavels groeit. Het college meent daarom dat het risico van een vertraagde verkoop opweegt tegen de

meerwaarde van een duurzaam beheerd bedrijventerrein. De Waarderpolder heeft als 'best geherstructureerde bedrijventerrein' dan ook een voorbeeldfunctie. Ondernemers die geen interesse hebben in duurzaamheid zien een extra voorwaarde als een belemmering bij de afname van een kavel. Haarlem heeft echter ambities op het gebied van duurzaamheid en gelet op dat streven vinden wij dit een aanvaardbaar risico. Voor bedrijven die wel in duurzaamheid geïnteresseerd zijn, is een extra duurzaamheidsvoorwaarde wellicht juist de reden om zich in Haarlem te vestigen. Haarlem krijgt daarmee het imago van een duurzame stad en kan zich dan ook op die manier afficheren.

6. Uitvoering

Het laten uitvoeren van de duurzaamheidsscan wordt als voorwaarde vastgelegd in de verkoopovereenkomst. Na het uitvoeren van de duurzaamheidsscan is het aan de ondernemer om keuzes te maken. Daarbij kan tekst en uitleg gegeven worden door de Energiecoach en de klimaatcoördinator bedrijven.

De duurzaamheidsscan wordt onder de aandacht gebracht van ondernemers die in kavels geïnteresseerd zijn. Dit gebeurt via het Ondernemersloket, de Stichting Parkmanagement Waarderpolder en de makelaars van de afdeling Vastgoed. Intern worden alle afdelingen betrokken bij bedrijfsvestigingen en -verhuizingen in kennis gebracht van deze extra verbindende voorwaarde.

Eind 2012 zal deze ondersteunende maatregel worden geëvalueerd en aan de hand daarvan wordt besloten of en zo ja, hoe deze maatregel kan voortbestaan.

Op de diverse websites (www.haarlem.nl, www.waarderpolder.nl, www.degroenemug.nl) wordt aandacht geschonken aan dit onderwerp. Over deze nota zal ook een persbericht uitgaan naar de lokale en regionale media.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

