



Datum: 21 juni 2013

Wijkraad Leidsche Rijn adviseert concrete acties voor verbetering ondernemersklimaat in Leidsche Rijn

Geacht college van B&W Utrecht,

Afgelopen jaren heeft de wijkraad meerdere malen aandacht gevraagd voor verbetering van het ondernemersklimaat in Leidsche Rijn. De Wijkraad heeft 25 oktober 2012 het advies Aandacht Ondernemersklimaat uitgebracht, waarop het college op 11 december 2012 antwoord heeft gegeven. Dat antwoord was voor de Wijkraad niet bevredigend genoeg. De Wijkraad onderkent de huidige crisis in de markt en ziet dat het college niet als enige verantwoordelijke is voor het relatief slechte ondernemersklimaat in onze wijk. Wij zijn echter van mening dat met concrete acties het college een positief verschil kan maken in deze tijd, en willen niet dat de gemeente beperkend is voor ondernemers.

Op basis van onderstaande input heeft de Wijkraad besloten concrete acties voor te stellen voor verbetering van het ondernemersklimaat in Leidsche Rijn. Daarbij maken wij gebruik van:

- De oplossingen zoals aangedragen door de 18 ondernemers die tegen problemen aanliepen zoals opgesomd in het eerdere wijkraadadvies van 25 oktober 2012;
- De wijkraadvergadering van 18 april 2013 in het The Wall (het grootste leegstaande gebouw van Leidsche Rijn waar meer ruimte beschikbaar is dan dat momenteel in het Leidsche Rijn Centrum gebouwd gaat worden). Veel ondernemers gaven aan samen met de gemeente te willen zoeken naar oplossingen;
- De wijkraadpleging zoals gepresenteerd op onze vergadering van 15 mei 2013 waarin het maatschappelijk middenveld aangeeft dat vooral het contactproces met de gemeentelijke organisaties voor verbetering vatbaar is;
- Onze vele contacten met ondernemers, ondernemersverenigingen en bewoners via directe contacten, hartenkreten via e-mail en onze Social Media contacten;
- En de sinds 2006 uitgebrachte adviezen rondom verbetering van het ondernemersklimaat waarbij vooral de wettelijke kaders rondom bestemmingsplannen en regelgeving door de wijkraad als oplossing van het de genoemde problemen is aangedragen, maar nooit opgevolgd.

Willen wij u nogmaals adviseren om zoveel mogelijk de beperkingen die ondernemers tegenkomen te benoemen, aan te pakken en (samen) op te lossen. Daarbij speelt een actieve houding van het college, het Projectbureau Leidsche Rijn en de ondersteunende diensten een cruciale rol.

Wijkraad Leidsche Rijn, de ogen en oren van de wijk

Puntsgewijs zullen we uiteenzetten wat de beperkingen zijn die ondernemers in Leidsche Rijn ervaren. Op basis van die beperkingen geven wij het college concrete adviezen die die beperkingen verminderen. Adviezen die ons, als ondernemers, gemeente en bewoners helpen het doel van een beter ondernemersklimaat in Leidsche Rijn, te bereiken.

Beperking 1: Contact met de gemeente

Wanneer ondernemers contact zoeken met de gemeente Utrecht is het velen van hen niet direct duidelijk waar ze moeten zijn. De gemeentelijke website (www.utrecht.nl) wordt ervaren als te druk en men "ziet door de bomen het bos niet meer". Wanneer gebeld wordt met het klant contact centrum ([030-2860000](tel:030-2860000) of 14030) komt men vaak in een ondoorzichtig proces terecht. Vaak moet of kan de contactpersoon met de casus niet direct geholpen worden omdat er meerdere afdelingen/ambtenaren over gaan. Zo is het gemeentelijke ondernemersloket niet altijd in staat de ondernemer van de (juiste) informatie te voorzien, daar ook veel van deze zaken langs de beslisstructuur van het Projectbureau LR moeten lopen. Dit wordt door bijna alle ondernemers als hinderlijk en frustrerend ervaren.

Advies 1: Wees bereikbaar

Ons advies is het harmoniseren van het beleid dat de gemeente Utrecht voert over de stad heen en starten met één centraal aanspreekpunt voor (startende) ondernemers met vragen betreffende de start/uitbouw van hun onderneming. Verder zouden wij het college hierin het advies willen geven de back-office "onzichtbaar" te maken voor de klant. Wanneer de klant/(aanstaand) ondernemer contact zoekt met de gemeente zouden zijn vragen door de telefonist(e) direct beantwoord moeten kunnen worden, dan wel wordt de klant op een later moment door dezelfde telefonist(e) teruggebeld met een reactie. Op deze wijze heeft de klant slechts te maken met 1 persoon en hoeft niet langs diverse loketten om de vraag beantwoord te krijgen. Er is te sterk een "kastje naar de muur" gevoel.

Beperking 2: Rigide bestemmingsplannen

Zowel kleine als grote ondernemers lopen met diverse ideeën rond en stuiten keer op keer op bestemmingsplannen die deze ideeën onmogelijk maken. Zo zijn diverse functies al op andere locaties in Leidsche Rijn bestemd, maar ontwikkelt men deze gebieden nog jaren niet en zit de ondernemer met zijn idee op de bank en wacht Leidsche Rijn (wellicht ten onrechte) op voorzieningen die er al hadden kunnen zijn. De inwoners van Leidsche Rijn geven aan ontevreden te zijn over het aanbod van winkels, culturele en horecavoorzieningen en (kleine) ondernemers geven aan behoefte te hebben aan flexibele bedrijfsruimten. Flexibel zowel in de zin van fysieke huisvesting (grootte en huurperiode) als bestemming. Verder geeft KHN (Koninklijke Horeca Nederland) aan dat versnippering van functies zorgt voor verzwakking van de horecabeleving.

Advies 2: Maak eindelijk werk van flexibiliteit in de bestemmingsplannen

Wij adviseren het College flexibeler om te gaan met de bestemmingsplannen van Leidsche Rijn, en dan met name de nog niet (uit)ontwikkelde gebieden. We werken veelal met gedateerde plannen die niet meebewegen met de golven van de economie. Ambitie is uitstekend, maar realiteit dient de boventoon te voeren. Vooral met het oog op de aanstaande vaststelling van de zogenaamde "veegplannen" kunnen we hierin goede slagen maken. Het kan niet dat ondernemers met goede ideeën niet in Leidsche Rijn terecht kunnen vanwege beperkte bestemmingsplannen. Verder zou een actief beleid gevoerd moeten worden ten aanzien van het faciliteren van "tijdelijke" concepten op braakliggende kavels en/of in leegstaande panden. Daarnaast adviseren wij locaties te bestemmen als "regelvrije" gebieden teneinde de ondernemers hierin vrijheid te geven te ondernemen, al dan niet tijdelijk. Deze locaties zouden zowel op de al in ontwikkeling zijnde bedrijfsterreinen kunnen komen als in het nieuw te ontwikkelen Leidsche Rijn Centrum (LRC). Verder moet het bestemmingsplan Leidsche Rijn een geactualiseerde visie op horeca en detailhandel omvatten. Visie is hierin de kern. Als voorbeeld geven we de op de schaduwzijde geplande horeca in LRC. Treed alvorens de visieontwikkeling met name in contact met ondernemers, wijkraad en KHN en probeer niet alles van bovenaf te regelen! Wanneer ondernemers iets anders willen, probeer dan te faciliteren!

Beperking 3: Leegstand

De leegstand in Leidsche Rijn is schrijnend en de problemen in deze hoek "stapelen zich op". Zo is er erg veel leegstand op bedrijventerrein de Wetering (zoals The Wall en diverse panden aan de Proostwetering en Kromme Wetering).

Advies 3: Eerst leegstand aanpakken, dan bouwen

Wij adviseren het College alvorens nieuwe ontwikkelingen toe te staan actief te beoordelen in welke mate de beoogde voorziening in te passen is in reeds bestaande leegstaande panden. Op deze wijze kan leegstand aangepakt worden en moet de tendens in Leidsche Rijn aangaande bouwen voor leegstand gekeerd worden. Wanneer ontwikkeling doorgaat ondanks de aanwezige leegstand dan dient deze gemotiveerd en onderbouwd te worden. De te koop staande kavels kunnen op deze wijze vooralsnog aangewend worden voor tijdelijke (sociale) bestemmingen.

Beperking 4: Prijzen vastgoed kleinere ondernemers

Een veel gehoorde klacht, die ook op vele momenten bij diverse gelegenheden door het Projectbureau Leidsche Rijn is bevestigd, is de hoge huurprijs van diverse panden en locaties.

Advies 4: Differentieer waar het kan en nodig is

Ondanks dat de gemeente geen invloed heeft op het verhuurbeleid en de prijsstelling van private ondernemingen heeft de gemeente uiteraard wel invloed op de verhuurwaarde middels de grondpolitiek. Wij adviseren daarom de gemeente ook, bij het bepalen van de uitgifteprijs de verhuurwaarde in acht te nemen. Verder adviseren wij het College nog eens kritisch te kijken naar de verhuur van het eigen vastgoed. Als voorbeeld geven we hier de horecalocatie in Parkwijk waar een aantal horecagelegenheden failliet zijn gegaan. KHN heeft laten weten dat de prijs van de huur niet overeenkomt met de te verwachten opbrengsten. De gemeente zou hierin het goede voorbeeld moeten geven en de "hoge" huurkosten omlaag bijstellen! Verder geven beleggers aan de m2 verhuurprijs te zullen verlagen wanneer de gemeente flexibeler omgaat met bestemmingsplannen. (Be)grijp deze kansen.

Beperking 5: Samenwerking

De wijkraad constateert tenslotte dat de "ondernemersboulevard" niet optimaal ontvangen/benut is. De communicatie hieromtrent richting zowel ondernemers alsook (en met name) richting bewoners is niet (goed) geschied en de beperkingen aan de te participeren ondernemers heeft geresulteerd in een teleurstellende opkomst. Verder was er onduidelijkheid betreffende het wijkoverstijgende karakter van het evenement (wijk 10 vs. wijk 9/10) waardoor ondernemers en bewoners uit wijk 9 (Leidsche Rijn) zich niet betrokken voelde. De ondernemersboulevard is een voorbeeld hoe de samenwerking juist niet moet verlopen.

Advies 5: Maak gebruik van de lokale ondernemers

De wijkraad adviseert het College met name in een vroeg stadium te communiceren welke activiteiten voor ondernemers worden georganiseerd en adviseert daarbij lokale ondernemers te betrekken in de planvoering. Zorg ervoor dat de planvorming en uitvoering aansluit bij de ambitie(s) en verwachting(en) van (de) lokale ondernemer(s). Lokale ondernemers(verenigingen) kunnen voor een significant lagere investering meer bereiken dan nu bijvoorbeeld met de ondernemersboulevard is bereikt. "Voor en door" ondernemers zou het adagium moeten zijn.

Wijkraad Leidsche Rijn, de ogen en oren van de wijk

Samenvattend

- Behandel de ondernemer als klant en zet het zoeken naar een oplossing centraal, niet het proces en de belemmeringen.
- Neem (tijdelijke) plannen van ondernemers en bewoners serieus, zoek daarbij naar oplossingen, en wanneer e.e.a. niet kan door kan gaan behandel dan ook de afwijzing serieus en geef een gemotiveerde reactie.
- Zorg dat ondernemers het gevoel hebben dat ze geholpen worden in plaats van tegengewerkt door een goed communicatie en klantproces te implementeren.
- Maak de bestemmingsplannen in Leidsche Rijn flexibel en/of zorg voor regelvrije zones. Vooral kleine lokale ondernemers (die ook snel kunnen en willen starten) hebben hier baat bij.
- Maak van het tegengaan van leegstand in Leidsche Rijn actief beleid! Geen nieuwe ontwikkelingen waardoor er leegstand komt.
- Zorg voor betaalbare prijzen, en differentieer daar waar nodig. Geef het goede voorbeeld bij het verhuren van gemeentelijk vastgoed
- Maak actief gebruik van lokale ondernemers die handreikingen doen. En bedenk de plannen niet voor maar met de ondernemers.

Wij hopen op een snel antwoord van het college

Met vriendelijke groet

Namens Wijkraad Leidsche Rijn

Xander Coolen

Voorzitter

Adam Al Marini

Penningmeester

Commissie Voorzieningen