



Bedrijventerreinmanagement

Houthalen-Helchteren

Centrum-Zuid

Selectie uit Rapport

Samenwerking op bedrijventerreinen

Inspirerende voorbeelden in Vlaanderen en de BedrijvenInvesteringsZones in Nederland

Brussel, oktober 2020, Gert Verdonck

Raadpleeg het volledig rapport met uitgebreide inleiding, analyses en reflecties:

<https://www.serv.be/stichting/publicatie/samenwerking-bedrijventerreinen>

Inhoud

1	Inleiding.....	2
2	Houthalen-Helchteren Centrum-Zuid	4
2.1	Organisatie van het bedrijventerreinmanagement	4
2.2	Samenwerking en thema's.....	6
2.3	Financiering	12
2.4	Triggers, hefboomen en drempels	13
2.5	Suggesties aan het beleid en aan belangenorganisaties	14
3	Portfolio actoren Parkmanagement Houthalen-Helchteren Centrum-Zuid.....	17

1 Inleiding

In de studie 'Samenwerking op bedrijventerreinen' gingen we op zoek naar inspirerende voorbeelden van duurzame samenwerking op bedrijventerreinen.

De volgende cases werden opgenomen.

- ▀ Cargovil,
- ▀ De Prijkels,
- ▀ Grenslan Menen-Wervik,
- ▀ Houthalen-Helchteren Centrum Zuid,
- ▀ Transportzone Meer (Meer/Hazeldonk).

Als buitenlands voorbeeld wordt een Nederlandse case met een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) in kaart gebracht, Breda Oost B3.

Voor elke case schetsen we rond welke thema's wordt samengewerkt op het bedrijventerrein, welk financierings- en organisatiemodel wordt gehanteerd, welke actoren en partners betrokken zijn. Hierbij brengen we de drempels en hefboomen voor een goede samenwerking in kaart. Ook geven we weer welke vragen en voorstellen de gesprekspartners hebben t.a.v. het beleid (lokaal, regionaal, Vlaams, ...) en de andere partners of actoren.

In elke casestudies zijn gesprekken gevoerd met: bedrijventerreinmanager, voorzitter bedrijventerreinvereniging, gemeentebesturen/diensten, POM-adviseurs van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en occasionele dienstverleners.

De onderzoeksvraag naar voorbeelden van duurzaam bedrijventerreinmanagement werd, ook op basis van de literatuurstudie en de verkennende gesprekken, voor de cases vertaald naar de volgende deelvragen.

- ▀ Welke factoren zorgen voor een goede samenwerking op bedrijventerreinen? Wat zijn de triggers en hefboomen? Wat zijn de drempels?
- ▀ Welke factoren zijn van belang rond welke thema's?
- ▀ Wat zorgt voor samenwerking op korte termijn, wat voor duurzame samenwerking op lange termijn?
- ▀ Welke financieringsmodellen en organisatiestructuren bieden het meeste kansen voor duurzaam bedrijventerreinmanagement?
- ▀ Welke actoren zijn goed geplaatst om als trekker te fungeren? Wie is de 'ware' trekker of initiatiefnemer?
- ▀ In welke mate beïnvloeden de diverse overheidsdiensten deze factoren en wat kunnen deze doen om duurzame samenwerking op bedrijventerreinen te ondersteunen?
- ▀ Wat kunnen andere partners doen om duurzame samenwerking op bedrijventerreinen te ondersteunen?

De casestudies zijn bewust gekozen op hun inspirerende werking in het algemeen en de thema's die in de werking van het bedrijventerreinmanagement aan bod komen in het bijzonder.

De mogelijk thematische acties zijn breed en verschillen naar belangstelling van de betrokkenen bij het bedrijventerreinmanagement:

- ▀ energie-efficiëntie en klimaatneutraliteit,
- ▀ ketenbeheer en water en afval,
- ▀ beeldvorming en biodiversiteit en inrichting,
- ▀ risicobeheersing en beveiliging,
- ▀ delen van personeel en personeelsdiensten,
- ▀ mobiliteit en transport en logistiek,
- ▀ kennisnetwerken en deelplatformen,
- ▀ industriële symbiose en andere samenwerkingsverbanden.

De financiering van het bedrijventerreinmanagement is voor de stabiliteit en duurzaamheid van fundamenteel belang en in de praktijk wordt er gebruik gemaakt van diverse financieringsbronnen:

- ▀ de vrijwillige ledenbijdragen,
- ▀ subsidies en andere ondersteuning van de diverse overheden,
- ▀ eigen inkomsten uit groepsaankopen en sponsoring en
- ▀ eventueel 'verplichte bijdragen'.

In de beschrijving van de cases hanteren we een vaste indeling.

- ▀ Inleiding met de belangrijkste kengetallen, situeren van de context en historiek.
- ▀ Organisatie van het parkmanagement: belangrijkste actoren en de werking.
- ▀ Samenwerking en thema's: wie en rond welke thema's er wordt samengewerkt.
- ▀ Financiering: welke financieringsbronnen er worden aangesproken.
- ▀ Triggers, hefboomen en drempels: bepalende factoren voor de samenwerking.
- ▀ Suggesties aan het beleid en aan belangenorganisaties: hoe kunnen zij ondersteunen?
- ▀ Portfolio van actoren met achtergrondinformatie bij de verschillende actoren.

Het onderzoek liep voor en tijdens de coronacrisis. Bij de bespreking van de samenwerking rond de thema's geven we vooraf kort de impact van corona aan. Voor meer informatie over de coronamaatregelen die de betrokken bedrijventerreinen nemen kunnen we verwijzen naar hun websites .

2 Houthalen-Helchteren Centrum-Zuid

Houthalen-Helchteren Centrum-Zuid¹ is een van de vijf bedrijventerreinen in Houthalen-Helchteren en samen met Europark (het bedrijventerreinmanagement loopt over 2 terreinen) is het sterk in circulaire economie. Andere industrieterreinen zijn: Houthalen-Oost, Helchteren en Zwartberg. Houthalen-Helchteren Centrum Zuid is het grootste en belangrijkste bedrijventerrein.

Ligging. Aangelegd op een oude terril van de steenkoolmijn; gunstig verkeersgeografisch gelegen langs de autosnelweg E314 (verbinding Brussel-Aken-Köln) en langs de rijksweg Hasselt-Eindhoven.

Activiteiten: Bouw, Chemische producten en kunststoffen, Dienstverlening, Drukken en publiceren, Educatie en organisatie, Elektronica en optiek, Energie en milieu, Landbouw en voeding, Metalen/machines en techniek, Retail en handel, Transport en logistiek, Vrije tijd en toerisme.

Grond en percelen: 230 ha met 150 bedrijven.

Figuur 1 Grondplan Houthalen-Helchteren Centrum Zuid



2.1 Organisatie van het bedrijventerreinmanagement

De werking van het parkmanagement gaat terug op de visie die hieromtrent in opdracht van de gemeente Houthalen-Helchteren is uitgewerkt in het Masterplan Centrum Zuid (Arcadis ea., 2010). Het Masterplan is opgemaakt vanuit de samenwerking tussen het autonoom gemeentelijk bedrijf AGB, het gemeentebestuur van Houthalen-Helchteren en de Limburgse Reconversie Maatschappij (LRM). Het Masterplan had als doel de realisatie van een Limburgs Environmental Technology park of LET-park. Om dit doel te kunnen bereiken is een duurzaam beleid op vlak van bedrijventerreinbeheer en -management noodzakelijk. In het Masterplan worden criteria vooropgesteld om te beslissen over nieuwe bedrijven die zich in het LET-park willen vestigen.

¹ <https://www.zone-houthalen-helchteren.be/>

Figuur 2 Tijdslijn en mijlpalen Houthalen-Hechteren Centrum Zuid

	Ontwikkeld in de jaren '70 op oude mijnterril
2010	Masterplan LET Zuid Houthalen-Helchteren
2012	vzw Parkmanagement Houthalen-Helchteren
2017	Pilootproject Terug In Omloop
2020	Studie naar Projecten voor circulaire transitie – vervolg Terug In Omloop
2029	Afronden Complex project Noord Zuid verbinding Limburg

De ontsluiting van het bedrijventerrein Centrum Zuid maakt deel uit van een complex project² - project Noord Zuid Limburg - dat op Vlaams niveau wordt getrokken en nog in ontwikkeling is. Complexe projecten combineren tal van beleidsdomeinen en kennen een lange procedure, in dit geval tot 2029³. De resultaten zullen een grote impact hebben op de bereikbaarheid en de verdere uitbouw van het bedrijventerrein Centrum Zuid.

Het parkmanagement moet – conform de visie van het gemeentebestuur Houthalen-Helchteren - in dienst staan van een duurzaam LET-park en daarvoor is een samenwerking tussen de bedrijven en met de lokale overheden van groot belang.

Zowel de keuze voor een duurzaam LET-park als de afhankelijkheid van de resultaten van het complex project Limburg Noord Zuid, maken dat er veel partners betrokken zijn bij het ontwikkelen, beheer en management van het bedrijventerrein.

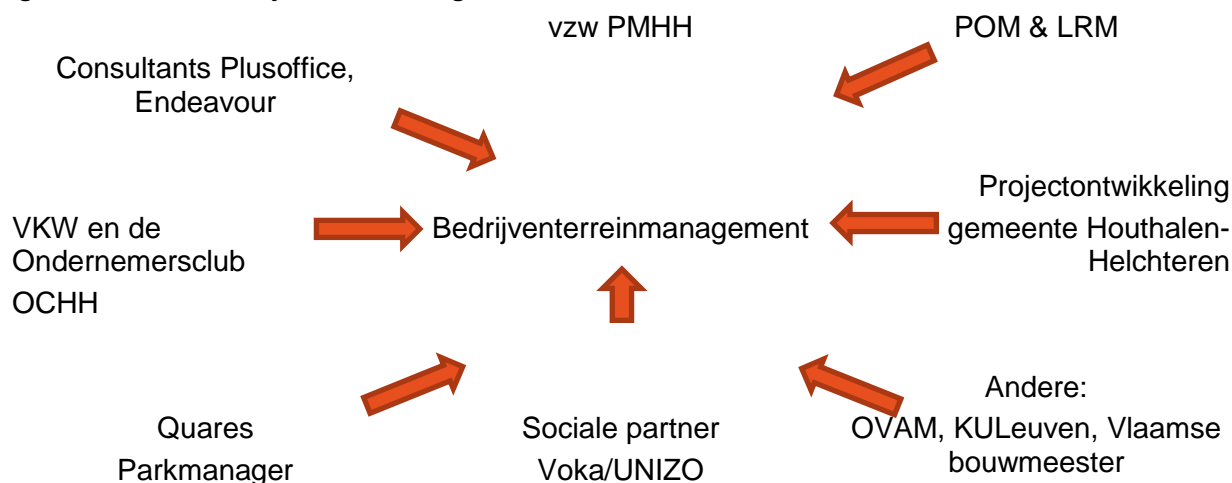
Anders dan in de andere provincies is er in Limburg geen intergemeentelijk regionaal samenwerkingsverband, maar is de Limburgse Reconversie Maatschappij een belangrijke partner in de ontwikkeling van economische activiteiten, samen met de lokale overheid.

In het begin van de jaren '70, bij de ontwikkeling van het Industriepark Centrum-Zuid, hebben ondernemers zelf een "Industrieclub" opgericht - waarbij de ondernemers alles zelf organiseerden en ook geprobeerd hebben om groepsaankopen te organiseren. Het initiatief was van korte duur omdat de meeste ondernemers daar geen tijd voor hadden. Pas toen VKW-Limburg "ondernemersclubs" steunde en voor het secretariaatswerk zorgde, kwam een echte samenwerking op gang.

² Zie complexe projecten in Vlaanderen <http://www.complexeprojecten.be/Projecten> - <https://www.noordzuidlimburg.be/project>

³ Procedure Noord Zuid <https://www.noordzuidlimburg.be/procedure>

Figuur 3 Betrokkenen bij vzw Parkmanagement Houthalen-Helchteren Centrum Zuid



De vzw Parkmanagement Houthalen-Helchteren stuurt het parkmanagement aan dat uitgevoerd wordt door een parkmanager van Quares. Quares voert naast de managersfunctie ook studieopdrachten uit. Het bedrijventerreinmanagement/manager is actief in het participeren in (calls en) projecten, zoals in de Pilotprojecten Terug In Omloop en in Start2Share.

Projectontwikkelaar en beheerder is de gemeente Houthalen-Helchteren en het gemeentebestuur is sterk betrokken bij het parkmanagement. De gemeente Houthalen-Helchteren neemt heel wat engagementen op zich die in andere provincies door de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) of het intergemeentelijke samenwerkingsverband voor streekontwikkeling opgenomen worden. In Limburg zijn de POM en de LRM vooral betrokken op een strategisch regionaal niveau.

Eerder dan de sociale partners Voka en UNIZO is in Limburg VKW betrokken bij het bedrijventerreinmanagement en op het bedrijventerrein Centrum Zuid is dit via de ondernemersclub Houthalen-Helchteren OCHH. De ondernemersclub OCHH zorgt vooral voor een intense netwerking en wordt ondersteund door VKW.

Door de focus op circulariteit zijn ook universiteiten, studiediensten en OVAM actief op het bedrijventerrein. OVAM is betrokken partij via het programma Vlaanderen Circulair. Bij de projecten Start2Share en de Pilotprojecten Terug In Omloop (PPTIO) wordt ook samengewerkt met consultants zoals I-Revitalize, Endeavour en Plusoffice, en ook met de KULeuven en de Vlaamse bouwmeester.

Voka en UNIZO zijn enkel onrechtstreeks betrokken, via hun leden op het bedrijventerrein.

2.2 Samenwerking en thema's

Een belangrijke stap in het proces van uitbouwen van parkmanagement (Arcadis ea., 2010) is peilen naar specifieke noden bij bestaande bedrijven. Op Centrum Zuid werden de bedrijven gevraagd naar hun interesse in: een helpdesk voor eco-subsidie, energiescan, groenbeheer, wegbeheer, bewegwijzering, verlichting, invoering afvalcontract, inrichten afvaldepot/milieupark, collectieve terreinbeveiliging, adviseren over mogelijke samenwerkingen en opzetten van een materiaalennetwerk.

Veel van de samenwerkingsverbanden zijn gekaderd of sluiten aan bij de economische en industriële transitie in Limburg als gevolg van de sluiting van de mijnen en bedrijven als Ford Genk.

Impact coronacrisis

Corona vertraagt in deze periode sommige van de projecten maar men voorziet geen blijvende impact, behalve de voortschrijdende digitalisering.

Projecten en ook overlegstructuren zijn door corona deels in slaapmodus gegaan, maar de gesprekspartners verwachten geen grote impact op het bedrijventerreinmanagement op lange termijn.

De coronaperiode is geen gunstig klimaat om leden te werven, er is minder communicatie en bedrijventerreinmanagement is een extra uitdaging.

Quares die voor verschillende bedrijventerreinen het management waarneemt benadrukt wel het belang van samenwerking. Het zal volgens hen essentieel zijn om bedrijven terug mee op de kar te krijgen gezien perioden van onzekerheid en economisch herstel om intensieve samenwerking vragen. De beperkingen op individuele investeringen zal de nood naar centrale, collectieve investeringen eventueel doen toenemen of meer kansen bieden aan “as a service” businessmodellen omdat bedrijven op die manier niet dienen te investeren. Projecten die inspelen op de deeleconomie zoals Start2Share komen daardoor misschien net op het juiste moment. Daarnaast speelt bedrijventerreinmanagement ook in op het verlagen van de operationele kosten voor de deelnemende bedrijven op vlak van energie, afval, etc. via de samenaankoop. Ook dit kan essentieel zijn daar bedrijven in crisisperiode op de ‘kleintjes’ gaan letten.

Groepsaankopen en -diensten

Groepsaankopen en -diensten worden bedrijventerrein-overschrijdend georganiseerd vanuit Quares. Het grote voordeel is de schaalgrootte. Alleen voor specifieke aankopen en diensten wordt naar de lokale markt gekeken, zoals bijvoorbeeld voor groenonderhoud.

De groepsaankopen zijn een stimulerende factor voor de bedrijven om lid te worden van de bedrijventerreinvereniging.

Er zijn tal van initiatieven van groepsaankopen zoals voor beveiliging, gas, groene energie, afval, winterdiensten, kantoorbenodigdheden en de defibrillator. In 2019 is een uitstoot van 143 ton CO₂ vermeden door de groepsaankoop afvalbeheer. Het centraal aanbieden van diensten, voorzieningen en groepsaankopen heeft naast de economische voordelen voor de bedrijven vooral tot doel om het bedrijventerrein én de samenwerking op het bedrijventerrein te verduurzamen.

Er is een peiling gebeurd naar de behoefte aan mondklappers en er is een bevraging opgestart rond de belangstelling voor een deelplatform. Het Parkmanagement Quares onderzoekt de mogelijkheden van een deeleconomie.

Energie & Circulaire economie

Het bedrijventerrein is in transitie naar een circulaire economie, geïntegreerd in de stedenbouwkundige ontwikkeling. De gemeente legde de basis voor deze visie in het document LET-Zuid in 2010. Over deze transitie is een masterstudie gemaakt, Circular Centrum-Zuid, aan

de KULeuven⁴. Deze studie kon voortbouwen op tal van ander onderzoek over bodem- en materialenkunde⁵ waarin het functie- en ruimtegebruik van de gronden en hun relatie met de omgeving in kaart worden gebracht.

Energie is een belangrijk uitgangspunt maar op het bedrijventerrein Houthalen-Helchteren Centrum Zuid kadert energiebeleid in een totaal plaatje van circulaire economie. De idee van circulaire economie wordt heel sterk getrokken en gesteund door de gemeentelijke overheid die, met de steun van andere organisaties, sterk inzet op innovatieve projecten en daarvoor ook intekent op subsidie calls van hogere bestuursniveaus zoals de call van 2014 in het kader van transitie en circulaire economie.

De focus op duurzaamheid en circulaire economie is het resultaat van een samenloop van verschillende factoren die als hefboom fungeren voor vele projecten.

- De historiek van een brownfield op een oude mijnsite met reconversiemiddelen van de Vlaamse overheid.
- De interesse en betrokkenheid van verschillende partners: beheerder, universiteit, OVAM, de Vlaamse bouwmeester, het Autonoom Gemeentebedrijf Houthalen-Helchteren, enz.
- De nabijheid en inspiratie van Greenville, incubator voor cleantech en circulaire economie in Limburg.
- De cultuur en tijdsgeest met oog voor milieu en circulaire economie.
- De innovatiesteun van de Vlaamse overheid.
- De stimulans en subsidie vanuit het Agentschap Innoveren & Ondernemen (VLAIO) (2019) om een brede visie te ontwikkelen over de verschillende bedrijventerreinen in Houthalen-Helchteren heen op het vlak van efficiënte en duurzame verdichting op bedrijventerreinen.

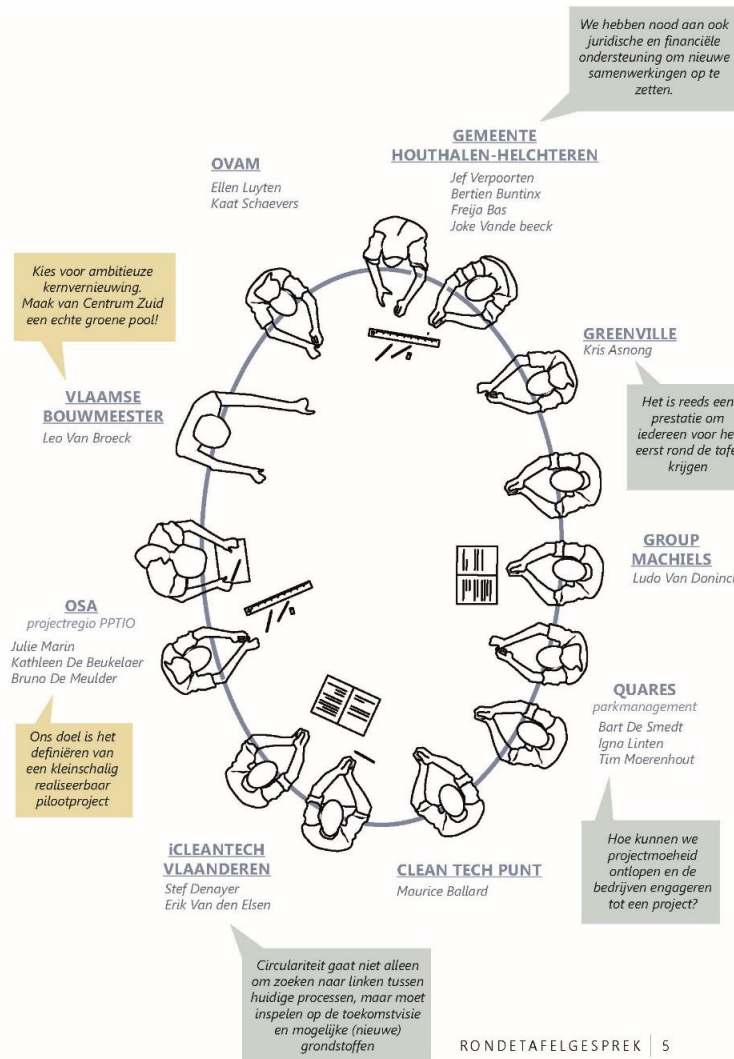
Dat de projecten zoveel tijd in beslag nemen heeft te maken met verschillende drempels die moeten genomen worden.

- De onderbezetting van de bedrijventerreinen in Houthalen-Helchteren.
- Het moeizaam creëren van een draagvlak bij de bedrijven.
- De onzekerheden over de Noord Zuidas Limburg.
- De complexiteit van de context en de vele betrokken partners.

⁴ Public Space Urban Design Studio. Published on Jul 5, 2018 Master in Engineering-Architecture Short Public Space Design studio Fall 2017, KU Leuven
https://issuu.com/juliemarin5/docs/osa_atlas_central_limburg_project-a

⁵ Zie oa. Atlas Central Limburg Project https://issuu.com/toplimburg/docs/atlas_iabr_final_v3_13-04-2016.comp

Figuur 4 Pilotproject Terug In Omloop OSA KU Leuven Ronde tafel 2017



De vele partners aan de ronde tafel wijzen evenzeer op betrokkenheid als op complexiteit⁶ en er zijn weinig instrumenten om tot samenwerking te dwingen of te triggeren.

Centrum Zuid is in 2017 door de Vlaamse bouwmeester en OVAM geselecteerd als één van de Pilotprojecten Terug In Omloop (PPTIO). Deze pilotprojecten maken de koppeling tussen stedelijke transformaties, economische transitie en geïntegreerde bodemsanering⁷. Het project kreeg de naam CTC3 (Clean Tech Campus + Closing The Circle + Cradle To Cradle) en onderzoekt hoe bedrijven minder materialen en grondoppervlak kunnen verbruiken door recyclage van afval en ruimte-efficiënt bouwen met behoud van waardevolle landschapselementen. Het project zet in op het sluiten van kringlopen en de doorgedreven verweving van functies.

⁶ Illustratie uit Circular Economy Transition in Flanders. Circulaire bedrijventerreinen. Een context gestuurde benadering (Marin, 2019)

⁷ <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/terug-in-omloop> Een project met een zeer verscheiden aantal partners, waaronder drie kabinetten en VLAIO

In 2020 wordt – als een vervolg op de studies – een bevraging georganiseerd bij bedrijven in de zone Noord met betrekking tot hun desiderata wat betreft de bestemming van de nog open gronden. Plusoffice architects (ruimtelijke expertise) en Endeavour (expertise in co-creatie) gaan na wat de mogelijkheden zijn voor concrete projecten voor circulaire transitie op het bedrijventerrein Centrum Zuid te Houthalen-Helchteren. Het traject is de tweede fase van Pilotprojecten Terug In omloop.

Start2share waarin Houthalen-Helchteren Centrum Zuid participeert is één van de 53 projecten van de call 2019 van Vlaanderen Circulair en wil een kickstart zijn voor een B2B deeleconomie met lokale aanpak, cross-sectoraal met een eigen lokaal deelplatform. Het project is een samenwerking tussen Quares en I.Revitalise, de ontwikkelaar van het platform, met steun van Vlaanderen Circulair. Quares zorgt voor de opleiding van de parkmanagers en ondersteunt de individuele contacten. Het platform wordt in testversie opgestart op vier bedrijventerreinen. Het project is vertraagd door corona.

Veiligheid

Voor de veiligheid wordt op twee aspecten gewerkt: camerabewaking en onderhoud van het terrein. De camera's zijn geïnstalleerd met subsidie van VLAIO en met cofinanciering van de gemeente. In het kader van de veiligheid is ook een groenokuis georganiseerd met steun van VLAIO.

Mobiliteit

Mobiliteit is een thema dat voorlopig minder wordt aangepakt omwille van de onzekerheden rond het definitieve tracée van de Noord-Zuidas Limburg. Op het terrein zal de signalisatie door de gemeente aangebracht worden - onlangs door de gemeente goedgekeurd - een correcte en mooie signalisatie is op dit moment nog niet gerealiseerd.

HR & JOBS

Op de website worden aangeboden vacatures van de bedrijven op het bedrijventerrein Houthalen-Helchteren Centrum Zuid gepubliceerd.

Milieu

Het groenbeheer is in handen van de gemeente en wordt uitgevoerd door BEWEL⁸, een bedrijf uit de sociale economie.

Netwerking en informatie-uitwisseling

De trekker van de netwerkactiviteiten op het bedrijventerrein Houthalen-Helchteren Centrum Zuid is de ondernemersclub OCHH, het bestuur ervan bestaat uit vertegenwoordigers van alle andere betrokken maatschappelijke actoren⁹. Bij de netwerking wordt thema-overschrijdend kennis gedeeld en worden acties getriggerd.

⁸ <https://www.bewel.be/>

⁹ Zie website <https://www.vkwlimburg.be/website/ondernemingsclubs/ochh/bestuur-ochh>

Een andere belangrijke bron van informatie-uitwisseling is de website¹⁰ en regelmatig worden info- en inspraakmomenten, workshops, bedrijfsbezoeken en andere events georganiseerd.

Bij informatie-uitwisseling wordt kort op de bal gespeeld zoals bijvoorbeeld bij de coronamaatregelen en de hinderpremie. Er wordt ook met een nieuwsbrief gewerkt en er worden nieuwjaars- en andere feestmomenten georganiseerd.

Industriële symbiose, deeleconomie en toelevering

Vanuit het parkmanagement wil men zeker industriële symbiose stimuleren, maar de bedrijven weten nog onvoldoende waar en welke activiteiten zich op het bedrijventerrein bevinden. Voor industriële symbiose is het noodzakelijk om elkaar als buurbedrijf te kennen en dit gebeurt het gemakkelijkst via netwerking.

Start2Share – een initiatief op vlak van circulaire- en deeleconomie - kan een aanzet geven tot meer samenwerking, maar de lopende samenwerking is vooral een verhaal van toelevering van producten en diensten, zoals het onderhoud en herstel van vrachtwagens.

Er is een industriële symbiose tussen het afvalverwerkingsbedrijf Bionerga en Aquafin. Bionerga zet niet-recycleerbaar restafval om in energie (stoom) en verkoopt deze stoom aan Aquafin die deze aanwent om slib mee te drogen. De vrijgekomen verbrandingswarmte wordt met een hoog rendement omgezet naar stoom en een deel gaat via een ondergrondse pijpleiding naar buurbedrijf Aquafin. De warmte wordt gebruikt voor het drogen van het slib uit hun waterzuiveringsinstallaties en de resterende stoom wordt omgezet in elektriciteit.

De industriële symbiose is opgezet bij de opstart van Aquafin waarbij voor de energie voor het drogen van slib niet werd gekozen voor gas, maar voor stoom van Bionerga. Bij het inplanten van Bionerga op het bedrijventerrein werden meteen de gepaste leidingen voorzien.

Vier leidingen tussen de Bionerga en Aquafin

- 1) Hogedruk stoomleiding
- 2) Stoomcondensaat leiding
- 3) Niet condenseerbare gassen
- 4) Kanaalwater leiding

Het succes van de samenwerking heeft met verschillende factoren te maken.

- De start van de samenwerking valt samen met de inplanting van het bedrijf op het bedrijventerrein. Er konden direct de juiste leidingen worden gelegd.
- Er is een groot vertrouwen tussen de bedrijven.
- De bedrijven zijn bereid hun productie op elkaar af te stemmen, rekening houdend met de productiepieken van de andere. De planning van beide productiecycli gebeurt zo veel mogelijk parallel.

Tien jaar geleden heeft Bionerga ook een rondvraag gedaan om bijkomende afnemers te vinden, maar dat is niet gelukt. Er zijn diverse drempels om industriële symbiose op te zetten.

- Noodzakelijke nabijheid van de bedrijven, enkel te realiseren bij nieuwe inplantingen.
- Complexe technische vereisten (de afname moet voldoende hoog zijn, Aquafin neemt 4 Megawatt af, de temperaturen moet afstembaar zijn, enz.)

¹⁰ Website <https://www.zone-houthalen-helchteren.be/>

- ▀ Het potentieel aan symbiose moet (liefst) bij oprichting gekend zijn om extra kosten voor de omvorming van productie te vermijden (belangrijk aandachtspunt bij de verkoop van gronden op nieuwe of op reconversie bedrijventerreinen).
- ▀ Onzekerheden over het bedrijventerreinbeheer kan een ander opstakel zijn. Het bedrijventerrein Centrum Zuid kent nog veel onzekerheden rond de aanleg van de Noord-Zuidas en de ontsluiting van het terrein.
- ▀ De samenwerking moet conform de regelgeving en de lopende vergunningstermijnen. Op dit moment zijn de vergunningstermijnen voor de productie van biomassa gunstig (open) en kan op lange termijn worden gepland, maar voor Aquafin loopt de regelgeving binnen 5 jaar af.

Dit laatste punt is meteen de zwakke schakel in het inrichten van industriële symbiose, als één van de partners verhuist – op zoek naar grotere locatie of omwille van de regelgeving of vergunningen – dan houdt de symbiose op.

Het verdienmodel is relatief en niet altijd evident. Voor het project zijn groene stroomcertificaten kunnen worden gebruikt, maar het is vooral ook een aspect van de bedrijfsmissie om duurzaam te ondernemen.

Bionerga heeft nog een tweede industriële symbiose gerealiseerd op Centrum Zuid. Samen met Regionaal Landschap Lage Kempen is het bedrijf Biomassaplein op Centrum-Zuid opgericht. Deze coöperatieve geeft ruimte aan een verzamelplaats voor houtsnippers die afkomstig zijn van duurzaam landschapsbeheer en waarvan de snippers worden nabehandeld en verwerkt. De warmte wordt toegeleverd door Bionerga.

Bij andere bedrijven leven er wel ideeën, maar het draagvlak is nog niet voldoende ontwikkeld. Industriële symbiose vraagt - zoals het voorbeeld van Bionerga leert - een sterke voorbereiding en een langetermijndenken. Één op één contracten kunnen best vermeden worden omwille van de kwetsbaarheid.

Industriële symbiose wordt ook bemoeilijkt door de complexiteit van wetgeving én de regelgeving zelf, meer bepaald vergunningen (zeker als het om afvalverwerking gaat) en milieuwetgeving.

2.3 Financiering

De financiering is volgens de gesprekspartners een gedeelde verantwoordelijkheid tussen de bedrijven, de gemeenten/steden en de Vlaamse overheid.

De financiering vanuit de leden is bij voorkeur gebaseerd op vrijwillige ledenbijdragen al wordt het fenomeen van free-riders sterk betreurd.

Ideaal is een systeem waaraan alle bedrijven bijdragen en allen ook dezelfde baten krijgen. Een BIZ-model is het onderzoeken waard.

Vrijwillige ledenbijdragen

Leden van de vzw brengen samen 7.000/jaar in het budget.

Verplichte bijdragen

Geen

Projectsubsidie

De gemeente Houthalen-Helchteren engageert zich voor groenonderhoud en signalisatie van de wegen.

Voor bedrijventerreinbeheer 2020 is er een VLAIO subsidie voor het verwijderen van verwilderde struiken in het kader van de veiligheid.

Occasioneel worden subsidies verworven zoals van OVAM in het kader van Vlaanderen Circulair. In het project Start2share wordt een online platform ontwikkeld voor het delen van materialen.

In het Masterplan (Arcadis ea., 2010) wordt een overzicht gegeven van potentiële subsidiebronnen (Bijlage 6 – Subsidies – lijst met 30 bronnen/programma's), een aanwijzing voor het belang van deze soort financiering.

Het is op Houthalen-Helchteren de bedrijventerreinmanager van Quares die instaat voor het indienen en beheer van subsidiedossiers.

Eigen verdienmodel

Zelffinanciering mag dan een doelstelling of ideaal zijn, het is volgens de gesprekspartners onhaalbaar voor bedrijventerreinmanagement waar ook een bedrijventerreinmanager van moet tewerkgesteld worden en gebaseerd is op vrijwillige ledenbijdragen.

Ideaal zou zijn dat alle bedrijven mee betalen en samen met winsten uit groepsaankopen zouden volstaan om zelf-financierend te zijn.

Op dit moment kan een derde van het loon van de parkmanager betaald worden vanuit de opbrengst van groepsaankopen, samengebracht door een 15-tal hoeveelheidskortingen.

2.4 Triggers, hefboomen en drempels

De situatie op het bedrijventerrein Houthalen-Helchteren Centrum Zuid is vrij uniek en kent daardoor zowel extra drempels als opportunititeiten. Gelegen op een oude mijnterril wordt veel bepaald door de grondgebonden historische en geografische beperkingen enerzijds maar ook door de grote (financiële) betrokkenheid van een omvangrijke groep geëngageerde partners.

De coronacrisis heeft een informatie- en communicatieproces op gang gebracht over hoe de bedrijven zich best kunnen organiseren in de lockdown en bij de heropstart¹¹. Sommige activiteiten en werkzaamheden werden/worden tijdelijk opgeschort.

De impact op lange termijn is nog moeilijk in te schatten. Corona is maar één van de factoren die samenwerking op bedrijventerreinen mee kunnen bepalen.

Triggers en hefboomen

Een sterke afstemming van parkbeheer (door de gemeenten) en parkmanagement (vzw Centrum Zuid waar de gemeente lid van is) is volgens de gesprekspartners een sterke troef. In de case van Houthalen-Helchteren Centrum Zuid gaat het om de betrokkenheid van de lokale overheid, politiek en met administratieve diensten.

¹¹ <https://www.zone-houthalen-helchteren.be/search?q=corona>

Parkmanagement functioneert het best als er een goede samenwerking is tussen de drie centrale belangrijkste betrokkenen: de lokale overheid, de bedrijventerreinvereniging en de bedrijventerreinmanager. Volgens de gesprekspartners is een vlotte communicatie met de gemeente een pluspunt en motiverend voor de bedrijven, evenals een coöperatief model in de samenwerking van raad van bestuur van de bedrijventerreinvereniging en de parkmanager, die trekker is van activiteiten.

De parkmanager is het aanspreekpunt voor de bedrijven en de externe contacten, hoe dicht bij de bedrijven en hoe sterker de contacten met de gemeente hoe efficiënter er gewerkt kan worden.

Bedrijven moeten volgens de gesprekspartners kunnen zien dat er zaken gerealiseerd worden, dan wil men participeren in de bedrijventerreinvereniging. Opbrengsten uit een groepsaankoop zijn een extra argument om lid te worden. Hoe meer de bedrijven zien dat de bedrijventerreinvereniging er is voor de bedrijven hoe hoger de kans op lidmaatschap en samenwerking. Positieve voorbeelden en resultaten zijn belangrijke hefboomen voor toekomstige projecten. Als bedrijven voelen dat ze ontzorgd worden en dat problemen opgelost worden groeit de bereidheid en motivatie om in een samenwerking te stappen.

Drempels

Er worden door de gesprekspartners diverse potentiële drempels aangegeven.

De tijds-lag – of traagheid - tussen de vragen van de bedrijven en de oplossing die de gemeente kan bieden werkt voor veel bedrijven demotiverend.

Vooraf kmo's zouden te zeer gefocussed zijn op hun corebusiness om aandacht en energie te kunnen geven aan activiteiten van de bedrijventerreinvereniging. Daarnaast zou de klemtoon die bij veel initiatieven op duurzaamheid ligt de lat voor sommige bedrijven te hoog leggen en nieuwe voorstellen en projecten botsen altijd op een zekere weerstand.

Bij industriële symbiose signaleert men problemen van complexiteit en wetgeving en vooral van de zwakste schakel om het financiële plaatje rond te krijgen en om duurzaamheid te realiseren. Een stabiele financiële zekerheid over de werking zou ervoor kunnen zorgen dat de inspanningen meer op de inhoud komen te liggen.

Specifiek voor de situatie op Houthalen-Helchteren Centrum Zuid is de aanslepende besluiteloosheid over het Noor-Zuid Tracé een extra bezwarende factor om initiatieven op te zetten.

2.5 Suggesties aan het beleid en aan belangenorganisaties

Onderstaande suggesties komen van verschillende betrokken actoren.

Het beleid

Algemeen verwachten de gesprekspartners van de overheid financiële ondersteuning en subsidies worden belangrijk gevonden om innovatieve projecten op te zetten. Bij het bedrijventerreinmanagement hebben - volgens onze gesprekspartners - de Vlaamse overheid en de steden en gemeenten elk een eigen verantwoordelijkheid, naast die van de gevestigde bedrijven.

De subsidiëring van het bedrijventerreinmanagement zou volgens de gesprekspartners structureel moeten geregeld zijn en best op Vlaams niveau. De gemeenten en steden gaan volgens hen te dikwijls (noodgedwongen) op de rem staan omdat het belang van bedrijventerreinen (tewerkstelling, meerwaardecreatie) te weinig onderkend wordt.

Bedrijventerreinbeheer en bedrijventerreinmanagement worden best als twee afzonderlijke verantwoordelijkheden vastgelegd, maar moeten op elkaar worden afgestemd.

De diverse beleidsniveaus worden van belang gevonden, maar de taken moeten goed omschreven worden en complementair zijn. Alle actoren hebben hun reden van bestaan maar moeten zich richten op bepaalde problemen. Als voorbeelden wordt verwezen naar de POM die zich bijvoorbeeld kan richten op logistieke aspecten, de provincie op het klimaat en de steden en gemeenten op politie.

Het bestuur van de bedrijventerreinvereniging verwacht een actieve rol van het gemeentebestuur, zowel op politiek vlak als administratief ondersteunend voor de economische activiteiten (tewerkstelling) algemeen en het bevorderen van samenwerking en bedrijventerreinmanagement in het bijzonder. De ondersteuning moet mee visie geven aan bedrijventerreinmanagement en de samenwerking triggeren en sturen. Het engagement moet verder gaan dan het aanstellen van een parkmanager. De gemeente moet zich ook engageren met een vaste contactpersoon en om subsidiedossiers mee in te dienen of te ondersteunen. Een lokale ambtenaar zou ook mee de cohesie tussen betrokkenen kunnen ondersteunen of verduurzamen. De betrokkenheid van de gemeente moet gebaseerd zijn op de mentaliteit van ondernemerschap.

Vanuit de raad van bestuur van de bedrijventerreinvereniging is er een nadrukkelijke vraag naar meer betrokkenheid van de gemeente bij het bedrijventerreinmanagement en vandaaruit de suggestie naar de koepelorganisatie VVSG om steden en gemeenten aan te sporen meer engagement te nemen naar de bedrijventerreinen. In de eerste plaats door informatie over de (economische) rol van bedrijventerreinen voor de gemeenschap en in de tweede plaats door actief aansporen tot samenwerking.

De leden werkgevers van het bedrijventerrein Houthalen-Helchteren Centrum Zuid verwachten van de lokale overheid dat zij de zorg op zich nemen of er voor zorgen dat volgende taken opgenomen worden:

- onderhoud van de wegen,
- infrastructuur zoals glasvezel,
- groenonderhoud,
- signalisatie en
- veiligheid.

Een bedrijventerrein moet een onderhouden en veilige plek zijn om activiteiten van ondernemers te kunnen ontwikkelen.

Naast materiele en financiële aspecten is ook een transparante en ondersteunende regelgeving van groot belang. Op dit moment is er een probleem met het afvoeren van de gronden van Centrum-Zuid. Er is geen plaats meer beschikbaar om overtollige gronden van Centrum-Zuid te kunnen storten en gezien elders storten onmogelijk is moeten deze gronden afgevoerd worden als afval. Dit schept voor de bedrijven een groot probleem omwille van de dure kost om grond als afval af te voeren.

Belangenorganisaties

De betrokkenheid en netwerking van de ondernemersclub OCHH & VKW zijn volgens de gesprekspartners een belangrijke meerwaarde voor de werking op het bedrijventerrein. De parkmanager is vragende partij voor meer ondersteuning vanuit de ondernemersclub OCHH, lidmaatschap zou automatisch moeten leiden naar lidmaatschap van de vzw Parkmanagement Houthalen-Helchteren PMHH. Alleen op die manier kan de vereniging groot genoeg worden om projecten zelf te kunnen financieren.

3 Portfolio actoren Parkmanagement Houthalen-Helchteren Centrum-Zuid

We geven hieronder een concreter beeld van de rol van de actoren en van de aandachtspunten die in de gesprekken met de betrokken actoren werden vermeld.

vzw Parkmanagement Houthalen-Helchteren PMHH

Het parkmanagement loopt over twee bedrijventerreinen¹² De gemeente Houthalen-Helchteren is lid van de algemene vergadering en de raad van bestuur is de trekker en zorgt voor dagelijkse opvolging.

De vzw PMHH behartigt de economische en maatschappelijke belangen van de bedrijven op het bedrijventerrein Houthalen-Helchteren Centrum Zuid en Europark (Lanaken) en verenigt en versterkt de samenwerking tussen de ondernemers en zet in op duurzaamheid.

Lidmaatschap geeft volgende voordelen¹³.

- ▀ Instap in de groepsaankopen.
- ▀ Informatie over steunmaatregelen, nieuws vanuit de bedrijvenzones, nieuwe initiatieven rond samenwerkingen op de industriezones, werkzaamheden en andere eventualiteiten via nieuwsbrieven en website.
- ▀ Aankondigingen van eigen events zoals opendeurdag, een winnend award,...
- ▀ Deelname aan de jaarlijkse algemene vergadering.
- ▀ Instap in WhatsAppgroep SAAR omtrent veiligheid op de industriezone Centrum-Zuid.

Naast bovenstaande individuele voordelen werkt het parkmanagement aan gemeenschappelijke belangen zoals de signalisatie en projecten rond veiligheid.

De vzw is de spreekbuis voor de bedrijven op de industriezone en heeft trimestrieel gestructureerd overleg met de gemeente Houthalen-Helchteren.

De vzw PMHH werkt op drie verschillende niveaus.

- ▀ Het eerste niveau is de infrastructuur waar men het terrein wil uitbouwen met een duurzaam beheer in het achterhoofd: de inplanting van wegen en mobiliteit, groenbeheer en groene gebouwen, indien mogelijk een centraal facility point als aanspreekpunt voor alle bedrijven, collectieve hoog rendement nutsvoorzieningen en groene energie zijn hiervan voorbeelden.
- ▀ Een niveau hoger is de samenwerking op bedrijventerreinen (collectief) met uitwisseling van reststromen, gezamenlijke aankopen en/of facility sharing en kennisuitwisseling.
- ▀ Het derde betreft het individueel bedrijfsniveau waar wordt gestreefd om de bedrijfsvoering te optimaliseren op vlak van arbeidsomstandigheden, energie- en grondstoffengebruik en focus op de corebusiness.

Het bedrijventerreinmanagement operationaliseert de doelstellingen van de vzw en is uitbesteed aan Quares.

¹² Website: <https://www.zone-houthalen-helchteren.be/>

¹³ <https://www.zone-houthalen-helchteren.be/p/voordelen-lidmaatschap.html>

Parkmanager

Het Autonoom Gemeentebedrijf Houthalen-Helchteren gaf in 2012 Quares de opdracht om bedrijventerreinmanagement uit te bouwen en als bedrijventerreinmanager het beleid uit te voeren op het bedrijventerrein Centrum-Zuid¹⁴. Het is de doelstelling om bedrijven op het terrein gericht te laten samenwerken rond tal van thema's: duurzame energie en materialen, beveiliging, signalisatie, enz.

Quares organiseert op Houthalen-Helchteren Centrum Zuid de collectieve diensten en groepsaankopen en spoort potentiële synergieën tussen de bedrijven op om reststromen en energie te delen.

Een andere belangrijke opdracht is het uitbouwen van communicatie en netwerking op het bedrijventerrein.

De huidige parkmanager is sinds 2018 de operationele en administratieve ondersteuning voor de bedrijventerzone Houthalen-Helchteren Centrum-Zuid, naast ook Europark, de bedrijventerreinen in Peer (Bokt), Diepenbeek (Dorpveld II) en Maaseik (Jagersborg). Voor Centrum Zuid zijn 8u/week voorzien.

De parkmanager werkt in nauw contact met de raad van bestuur en heeft op trimestriële basis overlegmomenten over zaken als mobiliteit, signalisatie, groepsaankopen en vragen van de bedrijven.

Veel aandacht gaat naar interne en externe communicatie en de parkmanager treedt ondersteunend op bij de organisatie van bedrijfsbezoeken, netwerkmomenten, gastlezingen, infosessies en andere events die door de ondernemersclub OCHH worden opgezet. Er wordt gezorgd voor nieuwsbrieven, informatie op smartsites en social media, persoonlijke contacten en behoeftepeiling.

Bij het aspect duurzaamheid gaat het vooral om een systematische ondersteuning van de bedrijven in hun evolutie naar maatschappelijk verantwoord ondernemen door het voorzien in informatie om de bedrijfswerking te verduurzamen.

De parkmanager is de verbindende persoon tussen alle betrokkenen, beheert het (vooropgesteld) budget en heeft vier essentiële functies.

- Preventiefunctie met een preventief onderhoudsprogramma om continuïteit te garanderen.
- Signaleerfunctie door de continue aanwezigheid en door problemen direct te signaleren.
- Coördinatiefunctie waarbij het contacteren van leveranciers van diensten en/of voorzieningen een belangrijke taak is om te zoeken naar synergievoordelen.
- Informatiefunctie door bereikbaar te zijn voor alle vragen en opmerkingen.

Essentieel is ook de permanente subsidiescreening, de parkmanager excerpert de verschillende subsidiemogelijkheden voor de bedrijventerreinen en voor de bedrijven en helpt bij het zoeken naar nieuwe projecten en initiatieven.

¹⁴ <https://commercial.quares.be/nl/referenties/detail/bedrijventerreinen-houthalen-helchteren>

Quares

Quares - Quality Real Estate Services - is een vastgoedspecialist met ook activiteiten van bedrijventerreinmanagement.

Sinds 2010 hanteert Quares een nieuwe aanpak rond het bedrijventerreinmanagement van zowel nieuwe als bestaande bedrijventerreinen en dit in nauwe samenwerking met de betrokken bedrijven, investeerders, overheden en andere relevante stakeholders. Quares werkt rond ondersteunende faciliteiten en gezamenlijk aankopen. De bedoeling is om kosten te besparen en duurzamere diensten uit te werken rond energie, afval, beveiliging en andere thema's: *'In dialoog met de stakeholders geven wij vorm aan toekomstbestendige bedrijventerreinen die weerbaar en wendbaar zijn voor verandering'*. Quares Management, presentatie 22/6/2020. Door de schaalgrootte qua aankoop kan er gezorgd worden voor een kostendaling en serviceverhoging met snellere interventietijden. De algemene uitstraling van het bedrijventerrein is een prioritaire zorg, netheid en veiligheid op het terrein, en een transparant signalisatieplan.

Quares maakt deel uit van het project 'Logigrid' waarbij de energietransitie centraal staat die Vlaanderen moet doormaken om de klimaatakkoorden te behalen¹⁵. Bedrijven kunnen samenwerken in hernieuwbare energie-gemeenschappen, waarbinnen productie- en opslagcapaciteit worden gedeeld en het energieverbruik op elkaar wordt afgestemd. Smart micogrid technologie zorgt hier voor een digitale en automatische sturing van deze samenwerking. Ook op het bedrijventerrein Mechelen-Noord werkt Quares mee aan het project Smart Business Area of the future dat inzet op de realisatie van een 'Local Energy Community'. Dit is een proeftuin die meer dan 2MIO EUR steun heeft ontvangen van Vlaanderen via de speerpuntcluster Flux50. Quares onderneemt dit project samen met Engie, Intervest Offices en Continental. Samen zal er geïnvesteerd worden in bijkomende lokaal opgewekte energie via zonnepanelen, voorzieningen voor elektrische voertuigen, real time monitoring en sturing van alle energiegebruiken binnen een zone waar meer dan 5000 mensen werken. Statische en mobiele batterijen zullen de vraag en het aanbod naar energie lokaal in evenwicht brengen alvorens aan te takken op het macro-grid.

Quares heeft in opdracht van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij POM Antwerpen twee handleidingen uitgewerkt over duurzaam bedrijventerreinmanagement om nieuwe en bestaande verenigingen te ondersteunen die inzetten op samenwerking op bedrijventerreinen.

Voor Quares is voor goed bedrijventerreinmanagement de driehoek gemeenten – bedrijven - bedrijventerreinmanager essentieel.

Ondernemingsclub OCHH (VKW)

De ondernemingsclub OCHH¹⁶ is een netwerkorganisatie en enkel op indirecte wijze – als belangenverdediger van de bedrijven - betrokken bij het bedrijventerreinmanagement. OCHH is vertegenwoordigd in de gemeentelijke commissie GECORO Houthalen-Helchteren en op die manier betrokken bij de economische aspecten en ruimtelijke ordening. Naast het feit dat OCHH een zetel heeft in de commissie GECORO, heeft een bestuurslid van OCHH ook een zetel in de "Adviesraad Leefmilieu" van de gemeente. In deze vergadering worden onder andere de

¹⁵ <https://vil.be/project/logigrid/>

¹⁶ <https://www.vkwlimburg.be/cms/showpage.aspx?id=477>

vergunningaanvragen besproken en advies gegeven aan de Gemeenteraad. Er heeft een bestuurslid ook een zetel in de werkgroep Limburgse Noord-Zuidverbinding.

In de effectieve uitwerking van het bedrijventerreinmanagement is OCHH een secundaire partij als verdediger van de belangen van de ondernemingen.

OCHH vertegenwoordigt +/- 100 bedrijven uit de gemeente die ofwel gevestigd zijn op een industriegebied of minstens 5 medewerkers in dienst hebben. De focus is gericht op: ontmoeten, netwerken, belangbehartiging en kennisdeling. De leden worden maandelijks geïnformeerd over actuele thema's via de nieuwsbrief, er worden bedrijfsbezoeken, infosessies en informele activiteiten georganiseerd over actuele bedrijfsgebonden thema's.

OCHH onderhoudt een nauw contact met de vzw Parkmanagement en heeft een goede onderhandelingspositie met het gemeentebestuur, beiden zijn vertegenwoordigd in het bestuur van OCHH¹⁷.

OCHH functioneert als een lokale werkgeversorganisatie en belangenbehartiger met secretariaatsondersteuning van de Limburgse Werkgeversorganisatie, VKW Limburg. Met een frequent overleg met het gemeentebestuur en het opvolgen van gemeentelijke commissies, parkmanagement en belangrijke dossiers wordt voor de leden de vinger aan de pols gehouden, met speciale aandacht voor de projecten rond de Noord-Zuidas en wegenwerken op Europark. In het bestuur van het Parkmanagement zetelen drie bestuursleden van de ondernemersclub OCHH.

Leden van de ondernemersclub OCHH kunnen voordelig lid worden van de vzw Parkmanagement Houthalen-Helchteren of bedrijven kunnen een combinatielidmaatschap nemen voor de ondernemersclub OCHH en de vzw Parkmanagement Houthalen-Helchteren.

De rol van Voka-Limburg.

Voka heeft in Limburg – in het spoor van VKW - een andere manier om met de ondernemers in de verschillende gemeenten te communiceren. Voka stelt per gemeente een "Voka-Ambassadeur" aan, die het contact met de ondernemers en het gemeentebestuur onderhoudt. De Voka-ambassadeur streeft er naar om samen met Voka en de lokale beleidsverantwoordelijken een bedrijfsvriendelijk klimaat te creëren en een aanspreekpunt voor collega-ondernemers te zijn. Vermits er in Houthalen-Helchteren reeds een goed werkende ondernemersclub aanwezig is, werd de Voka-Ambassadeur opgenomen in het bestuur van de ondernemersclub Houthalen-Helchteren OCHH.

LRM Limburgse Reconversie Maatschappij

LRM¹⁸ – de investeringsmaatschappij voor economische groei Limburg – zet financiële middelen en expertise in voor de transitie van de Limburgse 'maakeconomie' naar een innovatieve en technologische economie.

De betrokkenheid en impact situeren zich op strategisch niveau.

De LRM werkt met partnerschappen op lange termijn en stapt in principe niet in een dagelijks beleid maar streeft naar een actieve bijdrage in de strategiebepaling. Ontwikkelingen in

¹⁷ OCHH en haar bestuur: <https://www.vkwlimburg.be/website/ondernemingsclubs/ochh/bestuur-ochh>

¹⁸ Bron: <https://www.lrm.be/over-lrm>

bedrijfsinfrastructuur vereisen volgens de LRM een langetermijnvisie - de administratieve procedures nemen soms jaren in beslag – en door een partnerschap aan te gaan met lokale stads- en gemeentebesturen en hogere overheden wil de LRM de ontwikkelingsprocessen beter stroomlijnen. Met deze strategie zouden projecten zoals de bouw van bedrijventerreinen sneller tot stand moeten komen.

POM

POM Limburg¹⁹ ondersteunt het aantrekkelijk maken van de Limburgse bedrijventerreinen en het bevorderen van een goed ondernemersklimaat, op eigen initiatief of op vraag van de gemeenten en steden die de POM om expertise vragen.

De betrokkenheid en impact situeren zich op strategisch niveau.

Met de Provincie Limburg wordt aan een visie en plan gewerkt met betrekking tot de ontwikkelingskansen van bedrijventerreinen zoals thematische invulling, indeling van percelen en verdichting. POM Limburg kan ook begeleiden bij de opstart van bedrijventerreinmanagement bij zaken als groen- en parkbeheer, biodiversiteit, beveiliging, aanpak leegstand en het verhogen van de aantrekkingskracht voor nieuwe bedrijvigheid.

In Limburg zijn vooral de steden en gemeenten de trekkers van het beleid op een bedrijventerrein en de POM Limburg is aanvullend met terrein-overschrijdende projecten zoals bijvoorbeeld in de logistiek waar competenties worden gedeeld (vrachtwagenchauffeurs) over heel Limburg.

Op het bedrijventerrein Centrum Zuid van Houthalen-Helchteren is de POM niet prominent of structureel aanwezig, maar er is wel overleg met betrokkenen als daaraan behoefte is.

Gemeente Houthalen-Helchteren

De gemeenten in Limburg – en Houthalen-Helchteren zeker - zijn zeer sterk betrokken bij de ontwikkeling en het beheer en management van bedrijventerreinen. De gemeenten in Limburg nemen veel taken op zich die in andere provincies door de POM's en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden voor streekontwikkeling opgenomen worden.

Over de vijf bedrijventerreinen en de andere bestemmingsgronden heen wordt in Houthalen-Helchteren gezocht naar de meest optimale reconversie/allocatie van de activiteiten: industrie, toerisme, kmo-zones, enz. De betrokkenheid van het gemeentebestuur kadert in de algemene betrokkenheid bij sociaal-economische aspecten (middenstand, ondernemersclub, marktkramers, enz.).

De gemeente Houthalen-Helchteren onderhoudt netwerkcontacten met de POM en LRM op strategisch niveau en met de ondernemersclub en de bedrijventerreinmanager op operationeel niveau. Strategie en uitvoering lopen parallel. De gemeente Houthalen-Helchteren wil het zwaartepunt zijn in de netwerking rond bedrijventerreinen.

De gemeente Houthalen-Helchteren wil pionieren in circulaire economie en biedt hiertoe ook ondersteuning aan het economisch weefsel. De visie achter de transitie is driedelig.

- Closing the circle: afval omzetten in nieuwe grondstoffen.
- Clean Tech Campus: een Clean Tech incubator voor start ups.

¹⁹ Meer info: <https://www.pomlimburg.be/>

- ▀ Cradle to Cradle: waarbij het bedrijventerrein Centrum Zuid transformeert naar een circulair bedrijventerrein met zoveel mogelijk synergieën tussen bedrijven.

In de mate van het mogelijke wordt ook financiële steun geboden en wordt er naar nieuwe financieringsbronnen gezocht. De mogelijkheid van het aanleggen van een grondendatabank met daaraan verbonden een 'fonds' wordt onderzocht. Door meerwaarde te creëren kan er meer gerealiseerd worden. Samen met VLAIO wordt onderzocht hoe een financieringsmechanisme uitgewerkt kan worden dat zichzelf terugverdient.

De gemeente Houthalen-Helchteren ziet de financiering van bedrijventerreinmanagement niet als een kerntaak van de lokale overheid, wel de algemene ondersteuning en coördinatie van economische activiteiten algemeen en op bedrijventerreinen in het bijzonder. Bedrijventerreinmanagement is voor de gemeente Houthalen-Helchteren een laag bovenop het -beheer en moet gedragen worden door de (samenwerking tussen de) bedrijven. De gemeente wil wel meedenken.

Bionerga

Bionerga nv beheert één verbrandingsoven te Houthalen en heeft vijf composteerinstallaties verspreid over Limburg. De aandeelhouders van Bionerga nv zijn Limburg.net en Nuhma Cvba.

In de missie van het bedrijf staat expliciet dat *'Bionerga als betrouwbare, klantgerichte en maatschappelijk verantwoorde ondernemer optimaal grondstoffen en energie wil recupereren uit niet-herbruikbare afvalstromen'*.

Bionerga zet naast de twee klassieke pijlers van afvalverwerking, verbranding en compostering, ook in op sortering, biomassa en warmtenetten. Voor het potentieel aan warmte worden lokale toepassingen gezocht, waaronder de toelevering van energie aan bedrijven op het bedrijventerrein.

OVAM

OVAM informeert en ondersteunt (mee) verschillende projecten.

OVAM ondersteunt mee het Programma Projecten Terug in Omloop (PPTIO). Deze pilootprojecten maken de koppeling tussen stedelijke transformaties, economische transitie en geïntegreerde bodemsanering²⁰.

Centrum Zuid is met zijn deelname aan Start2Share één van de 53 geselecteerde projecten in het kader van de call 2019 van Vlaanderen Circulair waaraan ook OVAM participeert.

KULeuven ASO

In het kader van het Programma Projecten Terug In Omloop wordt onderzoek gedaan over hoe bedrijven minder materialen en grondoppervlak laten gebruiken door elkaars afvalstoffen te hergebruiken en ruimtesparend te bouwen. In de studie wordt ook nagegaan hoe een wandel- en fietsverbinding geïntegreerd kan worden tussen het stadscentrum en de omgeving. Andere thema's zijn het delen van parkeerplaatsen, opslagplaatsen, refters en vergaderzalen om de verstedelijkte ruimte optimaal te benutten en het waardevolle omliggende landschap te kunnen vrijwaren.

²⁰

<https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/subsite/terug-in-omloop>

De onderzoeksgroep Stedenbouw en Architectuur (OSA) van KU Leuven doet hiervoor de projectregie. Ze is aangesteld door de OVAM en het team Vlaams Bouwmeester om - via gesprekken met bedrijven - inzicht te krijgen in de toekomstmogelijkheden van het bedrijventerrein Centrum Zuid. Het doel van de studie is om na te gaan hoe een focuszone van een 15-tal bedrijven op Centrum-Zuid verdicht kan worden en welke activiteiten, ruimtegebruik, samenwerkingen en toekomstdoelen er gesteld kunnen worden.