

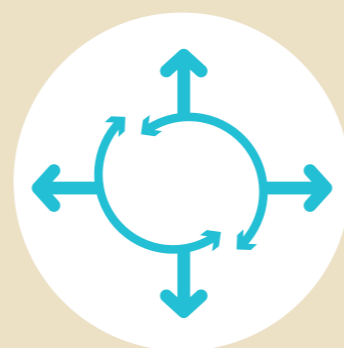
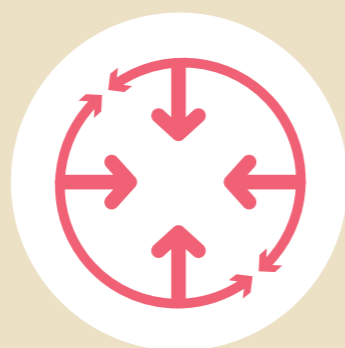


# ONTWIKKELAGENDA

## RUIMTE VOOR WERK

**GEMEENTE LEIDEN**

- FEBRUARI 2024 -



# HET VOORWOORD VAN WETHOUDER FLEUR SPIJKER

Leiden is een prettige stad om te wonen, te werken en te verblijven. Om te zorgen dat Leiden dat blijft, is het essentieel dat bedrijven ruimte krijgen om te ondernemen en te groeien. Zeker nu grote opgaven als circulariteit, energie en klimaat ondernemers raken in hun bedrijfsvoering én ruimtevragers zijn. Met de Ontwikkelagenda Ruimte voor Werk neemt de gemeente Leiden regie in het creëren van voldoende ruimte voor werk in de stad.

Samen met ondernemers, ontwikkelaars, beleggers, buurgemeenten en andere (stads)partners hebben we het afgelopen jaar gewerkt aan de totstandkoming van de ontwikkelagenda. Door middel van grote en kleinere inspiratiesessies, vele gesprekken en brainstorms hebben we gezamenlijk koers bepaald voor de Leidse economie. Dit doen wij door een verhaal te schrijven van hoe werken in Leiden er nu en in de toekomst uitziet. Vervolgens hebben wij drie belangrijke thema's opgesteld met vijf concrete acties. Die acties brengen ons verhaal tot leven en creëren voldoende ruimte voor werk in de stad.

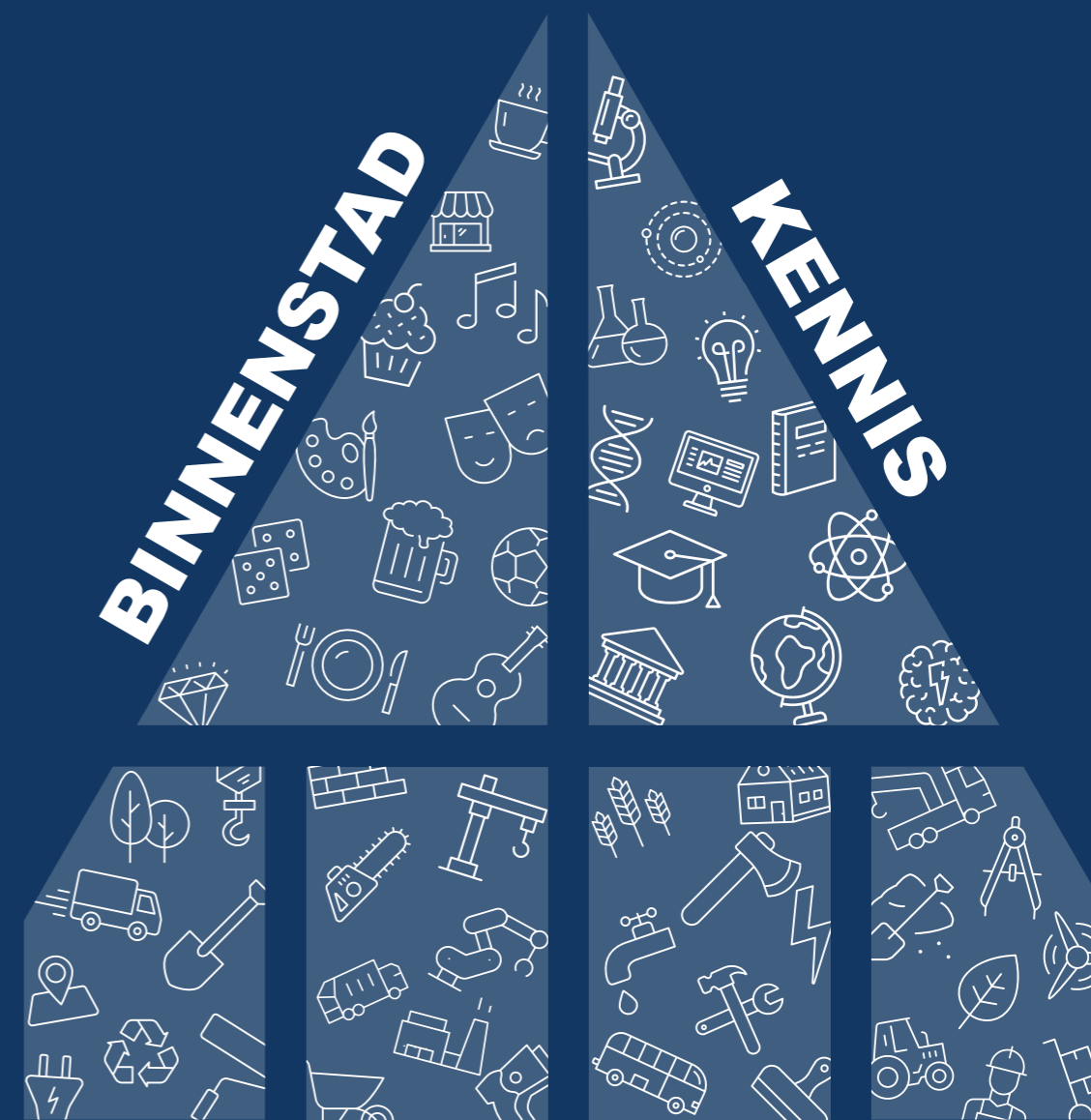
We willen met de ontwikkelagenda duidelijkheid scheppen over de toekomst van de Leidse economie. Om die duidelijkheid aan de stad te bieden, stellen we momenteel ook profielen op voor de werklocaties. Deze profielen schetsen een wervend en toekomstgericht beeld voor de Leidse werklocaties. Een levendige binnenstad en een kennisintensief Leiden Bio Science Park kunnen niet floreren zonder deze belangrijke werklocaties met een stadsverzorgende functie.

Met gepaste trots presenteer ik de ontwikkelagenda namens het college van burgemeester en wethouders. Via deze weg wil ik iedereen die met ons heeft meegedacht en heeft bijgedragen aan de inhoud van dit document bedanken. Dankzij jullie inbreng, ligt de ontwikkelagenda voor u. Hier houdt onze inspanning niet op. Nu beginnen we pas! Ik kijk uit naar de verdere samenwerking met de ondernemers, beleggers, buurgemeenten en andere (stads)partners om ruimte voor werk te realiseren in Leiden.

Veel leesplezier.

**FLEUR SPIJKER**

~ Wethouder Economie, Kennis, Sport en Gezondheid



**STADSVERZORGEND**

# HET VERHAAL VAN RUIMTE

## VOOR WERK IN LEIDEN

### WAAROM IS 'RUIMTE VOOR WERK' IN LEIDEN ZO BELANGRIJK?

Werk vormt een essentiële schakel in het functioneren van de stad. Voldoende en gevarieerd werk biedt alle inwoners van Leiden de mogelijkheid op inkomen en maakt de stad divers, levendig en aantrekkelijk. Het werk is de plek waar mensen elkaar ontmoeten en zorgt ervoor dat iedereen de juiste voorzieningen in de buurt heeft. Bovendien heeft werken dicht bij huis een positief effect op de duurzame mobiliteit en bereikbaarheid van de stad.

Door samen te werken aan voldoende ruimte voor een breed palet aan werk houden we de Leidse en regionale economie sterk en veerkrachtig. En zorgen we ervoor dat de stad aantrekkelijk en bereikbaar blijft voor haar bewoners, bedrijven, werknemers en bezoekers. Bovendien **behouden we de kennis en ambacht** in Leiden door ruimte te bieden voor ondernemerschap, innovatie en creativiteit. Daarmee draagt ruimte voor werk bij aan het realiseren van brede welvaart voor alle Leidenaren.



## WAAROM (NU) EEN ONTWIKKELAGENDA RUIMTE VOOR WERK?

De gemeente Leiden wil samen met haar stadspartners werken aan de toekomst van de Leidse economie. De economie staat er goed voor, maar de ruimte voor bepaalde bedrijvigheid staat onder druk. Hier is de afgelopen jaren onvoldoende aandacht voor geweest en hier brengen we verandering in. Verschillende opgaven vragen om ruimte en deze is in Leiden schaars. Wat voor bedrijvigheid heeft de stad nodig? Hoe gaan we de juiste bedrijvigheid op de juiste plek laten landen? Hoe kunnen we de lusten en lasten van de verdichting van de stad eerlijk verdelen? Om antwoord te kunnen geven op deze vragen moeten we samen met de stad vooruitkijken.





# WAT IS EEN ONTWIKKELAGENDA PRECIËS? EN WAT IS HET NIET?

Een belangrijke stap hierin is het opstellen van een Ontwikkelagenda Ruimte voor Werk. De ontwikkelagenda is opgesteld door de gemeente Leiden in samenwerking met haar stadspartners: ondernemers(organisaties), vastgoedpartijen (ontwikkelaars, corporaties, beleggers), belangenverenigingen en overheidsinstanties. De ontwikkelagenda geeft richting aan:

## HET VERHAAL

Wat verstaan we onder versterking en verduurzaming van de stedelijke economie van Leiden? Welk type bedrijvigheid past bij (de toekomst van) Leiden?

## DE THEMA'S

Hoe behouden en ontwikkelen we voldoende ruimte voor werk in de stad naast andere grote ruimtelijke opgaven zoals woningbouw en de energietransitie?

## DE ACTIES

Wat moeten we met ondernemers, stadspartners en andere stakeholders in de stad nu en op middellange termijn oppakken om de juiste bedrijvigheid te laten landen op de juiste plek?

In de ontwikkelagenda nemen we op wat er al in beleid en besluiten vastligt, maken we ambities en uitdagingen inzichtelijk en formuleren we waar we op korte en middellange termijn concreet mee aan de slag gaan (en met wie). Het is geen uitgebreid visiedocument, maar een actiegerichte agenda die duidelijkheid en richting geeft aan iedereen in de Leidse regio die te maken heeft met het thema ruimte voor werk.

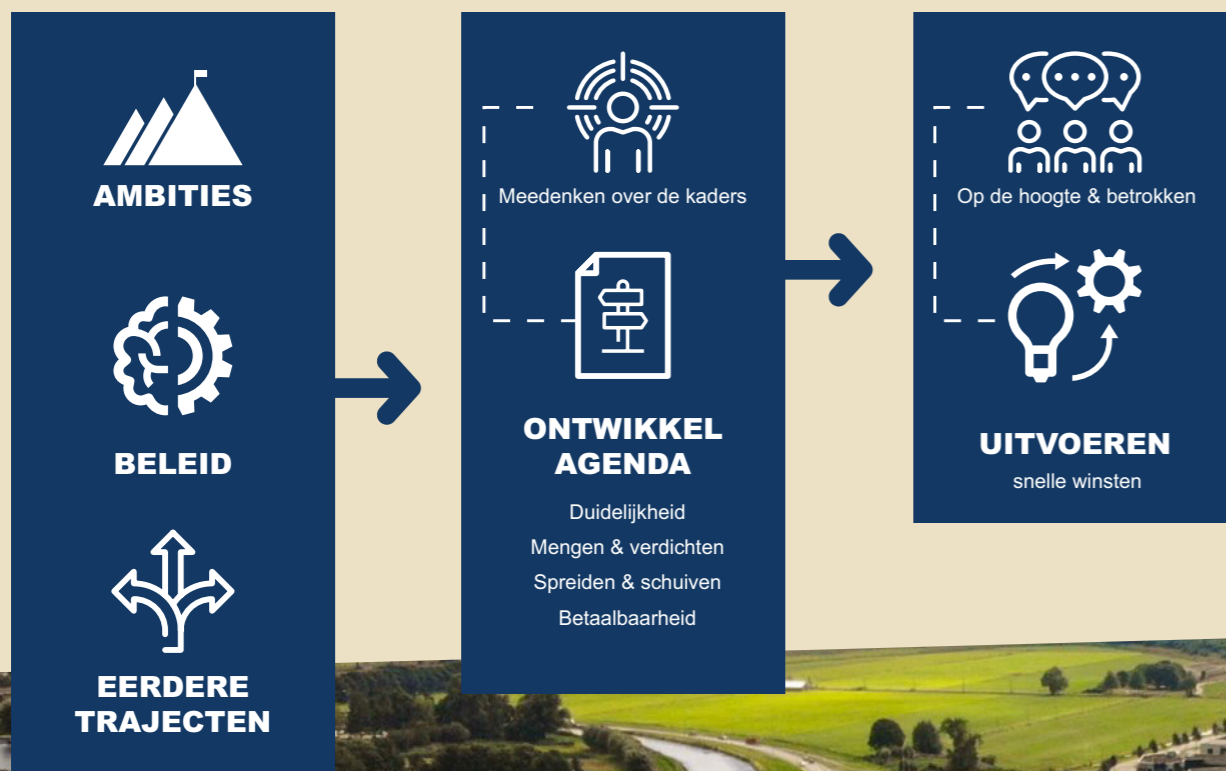
# HOE ZIET DE TOEKOMST VAN RUIMTE VOOR WERK ER IN LEIDEN UIT?

**De economie van Leiden is divers en biedt voor iedereen, ongeacht opleiding en/of achtergrond, de mogelijkheid op inkomen en sociaal contact.** De verschillende typen bedrijvigheid in Leiden ondersteunen en versterken elkaar waardoor we een inclusieve en veerkrachtige economie hebben.

**Leiden is en blijft dé stad van internationale kennis en historische cultuur**, met toonaangevende onderwijsinstellingen en een vooruitstrevend Leiden Bio Science Park. Leiden heeft een rijke cultuur. Dit uit zich in de historische binnenstad, vele musea en verschillende evenementen die Leiden kent. Dit succesvolle ecosysteem is gebouwd op belangrijke ondersteunende bedrijvigheid zoals een sterke juridische en financiële sector en voldoende ruimte voor ambachtslieden met vakmanschap en innovatieve startups. Het verknopen van (boven)regionale en stedelijke (lokale)bedrijven, maakindustrie, kennisinstellingen en opleidingen leidt tot nieuwe economische en sociale kansen en meer lokale worteling van (inter)nationaal opererende bedrijven.

**De lokale bedrijven en ZZP'ers spelen een essentiële rol in onze stadsverzorgende economie.** Dit zijn alle economische activiteiten die nodig zijn om Leiden als stad te laten functioneren. Denk bijvoorbeeld aan de fietsenmaker om de hoek, het leerbedrijf dat Leidse jongeren opleidt tot vakmensen, het bouwbedrijf dat nodig is om de energietransitie te versnellen, het logistieke depot vanwaar pakketjes worden gedistribueerd of de restauranthouder die zorgt voor een gezellige avond met familie of vrienden. De stadsverzorgende bedrijvigheid zorgt voor het aanbod van passende voorzieningen en versterkt sociale functies in de stad en de wijken.

**Onze werklocaties en woonwijken zijn toekomstbestendig en duurzaam ingericht** om in de stad en regio voldoende ruimte te bieden aan de diverse en continu veranderende economie. De vraag naar werkruimte blijft bestaan en zal mogelijk verder groeien. Digitalisering, de energietransitie, circulaire opgaven en andere duurzaamheidsopgaven leiden tot een aanvullende ruimtevraag, nieuwe werkgelegenheid en kennis en zo tot economische kansen. Met hun grote oppervlakte en innovatieve karakter, zijn de Leidse bedrijventerreinen een belangrijke schakel in het behalen van lokale en nationale duurzaamheidsambities. **Zij blijven in de toekomst werklocaties.**

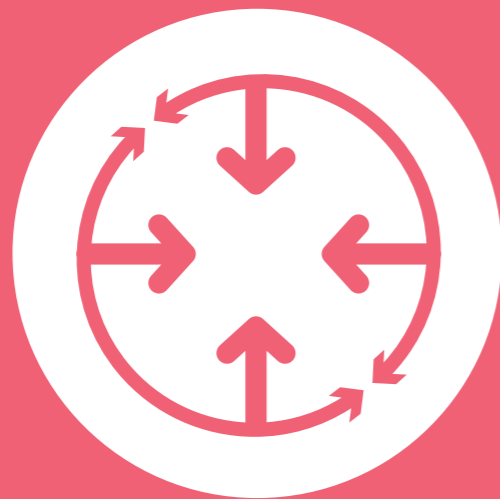


# DE THEMA'S VAN RUIMTE

## VOOR WERK IN LEIDEN

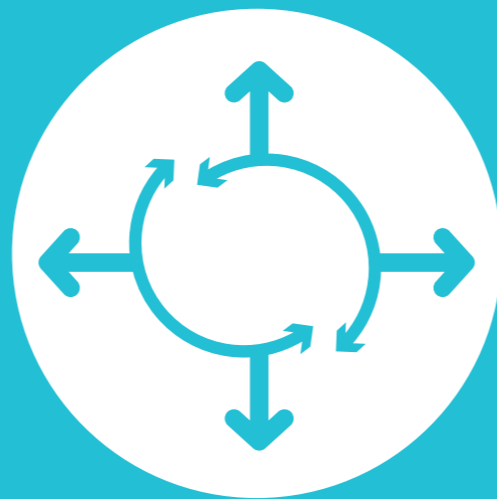
Om ruimte voor werk in Leiden te behouden en de economie van de toekomst te faciliteren zijn drie concrete thema's opgesteld in deze ontwikkelagenda. In dit hoofdstuk worden de doelen toegelicht inclusief het beoogd resultaat. In het hoofdstuk 'De Acties' beschrijven we hoe we uitvoering geven aan deze thema's via concrete acties (wie, wat, wanneer).

We benoemen duurzaamheid in de ontwikkelagenda niet als een apart thema, maar als een integraal onderdeel van de ontwikkelagenda. Een van de belangrijkste thema's in Leiden is duurzaamheid. Leiden heeft duidelijke duurzaamheidsambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie en circulair worden. De acties van ruimte voor werk in Leiden kunnen een impuls geven aan deze duurzaamheidsambities en andersom. De nieuwe werkruimte die gerealiseerd wordt met deze ontwikkelagenda zal moeten voldoen aan de duurzaamheidsambities van Leiden.



### MENGEN & VERDICHTEN

Het verdichten van de stad en slimme functiemenging in woonwijken en werklocaties creëert ruimte voor werk.



### SPREIDEN & SCHUIVEN

Het spreiden van bedrijvigheid over Leiden en de regio creëert schuifruimte om de juiste bedrijvigheid te laten landen op de juiste plek.

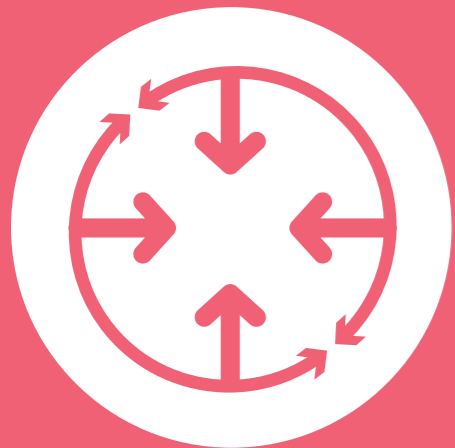


### HAALBAAR & BETAALBAAR

We zorgen voor betaalbare werkruimte voor verschillende soorten bedrijvigheid met toegevoegde waarde aan de Leidse economie en maatschappij.

**D U U R Z A A M H E I D**





## THEMA 1

# MENGEN & VERDICHTEN

### INTRODUCTIE

De Leidse economie staat er goed voor, maar allerlei uitdagingen voor de toekomst leggen beslag op de schaarse ruimte. Het mengen van functies kan een oplossing zijn om de bestaande ruimte efficiënter te benutten en daarmee de kwaliteit van een gebied te verbeteren. Denk hierbij aan het creëren van ruimte voor bedrijven en voorzieningen in wijken waar nu alleen wordt gewoond of juist het toevoegen van woningen in een voormalig werkgebied. Goed mengen en verdichten kan ruimte creëren voor werk, maar is maatwerk en vraagt om een integrale aanpak op gebiedsniveau in samenwerking met diverse stakeholders.

### BEOOGD RESULTAAT

We gebruiken de verdichting van de stad om extra ruimte te creëren voor bedrijvigheid in nieuwe en bestaande gebieden. Samen creëren we gemengde en bruisende Leidse wijken waar voorzieningen in de buurt zijn en uitwisseling van kennis, diensten en goederen op lokaal niveau plaatsvindt. Niet alleen door het toevoegen van extra functies aan bestaande werklocaties, juist ook door het creëren van ruimte voor werk en voorzieningen in monofunctionele woonwijken. Het uitgangspunt is mengen waar het kan en spreiden waar het moet.

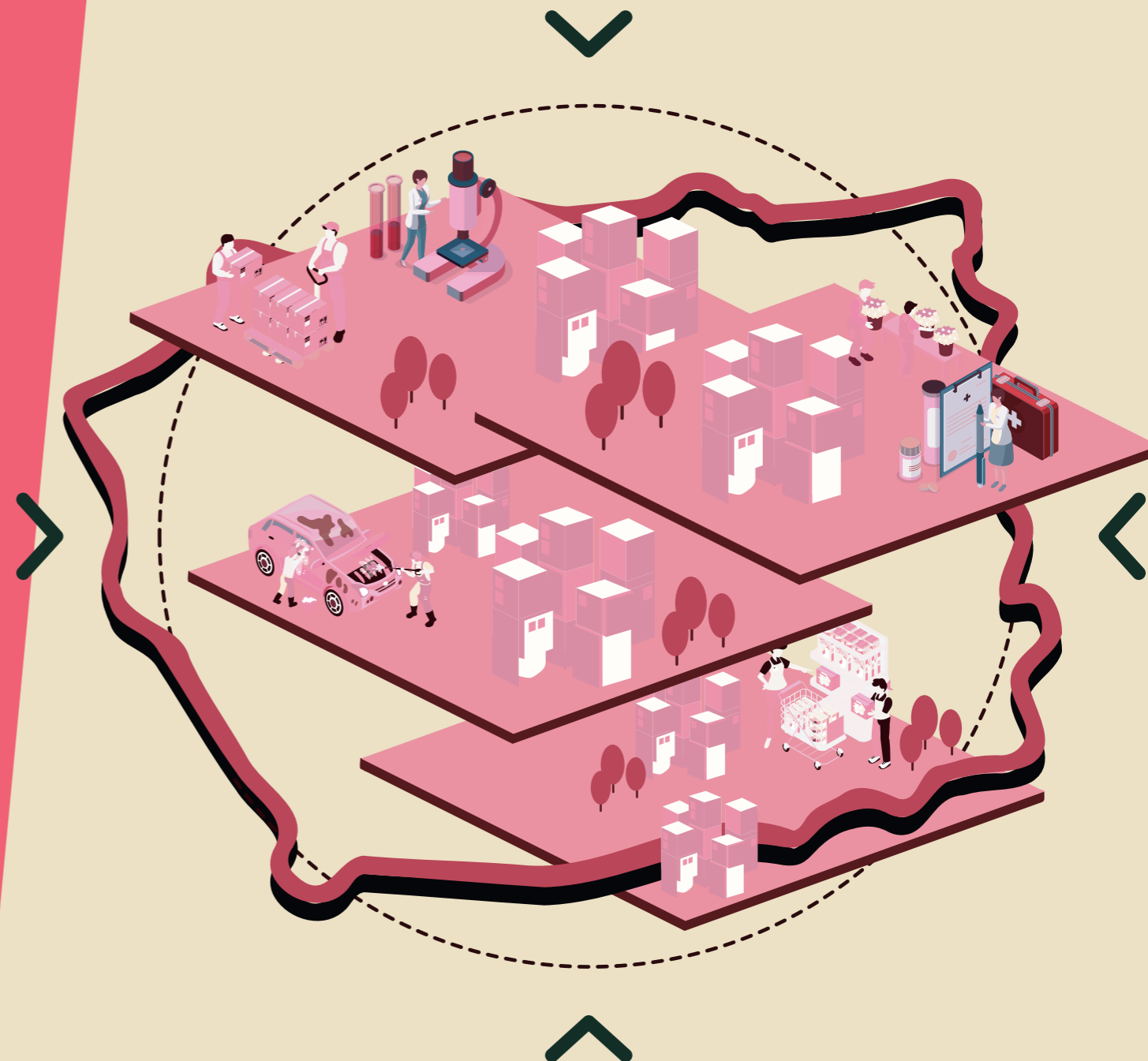
### CONCRETE ACTIES

#### 1. We ontwikkelen een Leids instrumentarium

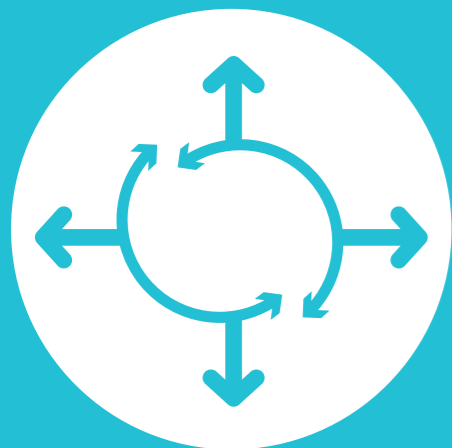
We onderzoeken manieren om steviger te kunnen sturen op ruimte voor werk. Zo creëren we een gereedschapskist met spelregels en kaders voor ontwikkelaars, beleggers en andere betrokkenen die werken aan de ruimtelijke ontwikkeling van onze stad. Door het effectief inzetten van bestaande en mogelijk nieuwe sturingselementen borgen we het behoud van bestaande werkruimte in de stad en stimuleren we het toevoegen en mengen van werkfuncties bij lopende en nieuwe gebiedsontwikkelingen.

#### 2. Opstellen profielen werklocaties en concretiseren leefmilieus:

We stellen profielen op voor de Leidse werklocaties die tot minimaal 2050 perspectief bieden voor ondernemers en concretiseren de drie typen leefmilieus (luw, levendig en dynamisch) uit de Omgevingsvisie 2040. Daarmee krijgen we inzicht in welke economische functies van belang zijn voor het functioneren van onze stad en maken we duidelijk welke kansen er zijn voor het behoud, mengen en toevoegen van diverse economische activiteiten in onze leefmilieus en op onze werklocaties.



Het verdichten van de stad en slimme functiemenging in woonwijken en werklocaties creëert ruimte voor werk.



## THEMA 2

# SPREIDEN & SCHUIVEN

### INTRODUCTIE

Leiden maakt deel uit van een bredere regio. De afstanden van en naar buurgemeenten binnen deze regio zijn kort, maar de complementariteit wordt niet altijd optimaal benut. Daarnaast vindt op dit moment in veel Leidse buitenwijken weinig bedrijvigheid plaats. Door bedrijven te spreiden over heel Leiden en de bredere regio, kan schuifruimte gecreëerd worden. Dit vraagt niet alleen om nauwe samenwerking met ondernemers, maar ook met buurgemeenten, regio Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland om inzicht te krijgen in de plekken waar geschoven, uitgebreid en verdicht kan worden.

### BEOOGD RESULTAAT

Door samen te werken en afspraken te maken met ondernemers, buurgemeenten, regio en provincie ontstaat inzicht in de plekken waar geschoven, uitgebreid of verdicht kan worden. Daarmee wordt schuifruimte gecreëerd in Leiden en de bredere regio. Door het in kaart brengen van de toegevoegde waarde van bedrijven aan de regionale en lokale economie en samenleving lukt het ons steeds beter om die schuifruimte te benutten en het juiste bedrijf ook daadwerkelijk op de juiste plek te laten landen. Daarmee werken we toe naar een duurzaam Leids (en regionaal) ecoysteem van werk.

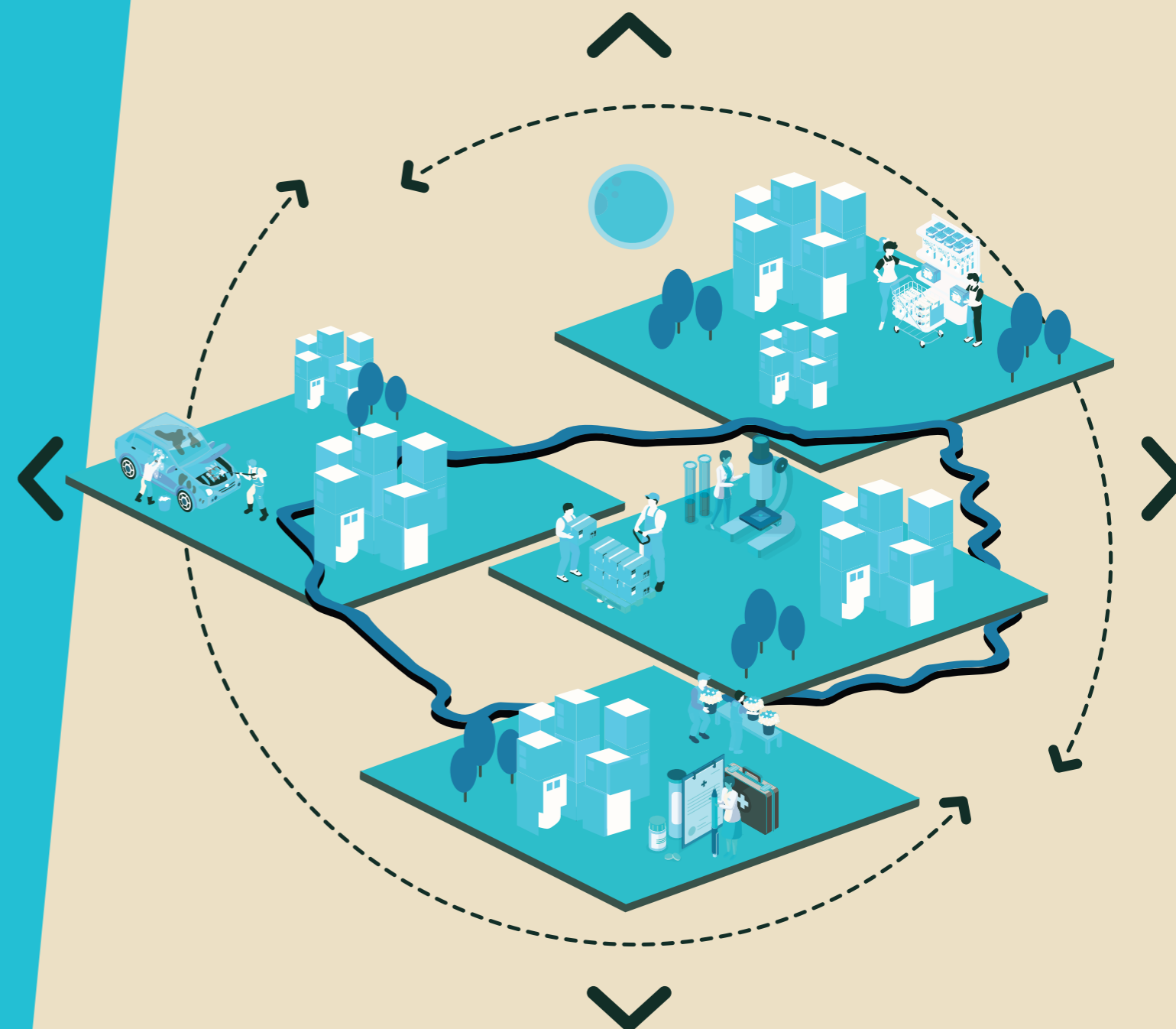
### CONCRETE ACTIES

#### 3. Verbeteren van de regionale samenwerking

We versterken onze bestuurlijke focus op het thema ruimte voor werk binnen de samenwerkingsverbanden Economie071 en regio Holland Rijnland met als specifiek aandachtspunt de (sub)regionale bedrijventerreinenstrategie. Hierdoor wordt onze slagkracht vergroot in het sturen op ruimte voor werk en de kwalitatieve en kwantitatieve balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Leiden en in de 071 gemeenten.

#### 4. Actief zoeken naar in- en uitbreidingslocaties

De groei van Leiden betekent ook een groeiende behoefte aan werklocaties in de stad. Deze behoefte kunnen we met de huidige locaties niet realiseren. Om tot een belangenafweging te komen van een optimale mix tussen wonen, werken en voorzieningen, dient inzichtelijk te zijn waar werken in de stad kan worden toegevoegd. Naast inbreiding van de werkfunctie zoeken we daarom actief naar uitbreidingslocaties in de stad en in de regio.



Het spreiden van bedrijvigheid over Leiden en de regio creëert schuifruimte om de juiste bedrijvigheid te laten landen op de juiste plek.



## THEMA 3

# HAALBAAR & BETAALBAAR

### INTRODUCTIE

Het is belangrijk om voldoende betaalbare werkruimte te hebben in Leiden. Stijgende vastgoedprijzen en de grote druk op de ruimte leiden ertoe dat de maakindustrie en bedrijven met minder economische slagkracht moeilijk een plek kunnen vinden in de stad. Leiden kenmerkt zich door het grote aantal innovatieve bedrijven, micro-ondernemers, zzp-ers, start-ups en scale-ups. Daar willen we ruimte aan blijven bieden. Ook is het voor ondernemers vaak lastig om in een nieuwbouwwontwikkeling terug te keren door duurder vastgoed. Er zijn ruimtelijke, financiële en juridische kaders vanuit de gemeente nodig om de ontwikkeling van meer betaalbare ruimte voor werk in bestaande en nieuwe gebieden te stimuleren. Daarnaast is meer samenwerking en vertrouwen tussen marktpartijen, gemeente, en andere stadspartners voorafgaand en gedurende het proces van projectontwikkeling van groot belang.

### BEOOGD RESULTAAT

We zorgen ervoor dat er meer betaalbare werk- en ambachtsruimte is voor verschillende soorten bedrijvigheid die toegevoegde waarde hebben voor de Leidse economie en maatschappij. We leggen dit vast in beleid, maar testen ook in de praktijk welke samenwerkingen en financiële, juridische en ruimtelijke kaders zorgen voor meer betaalbare ruimte voor werk in Leiden.

### CONCRETE ACTIES

#### 5. Creëren van meer betaalbare werkruimte in Leiden.

Er is onvoldoende (betaalbare) bedrijfsruimte voor creatieve en innovatieve start- en scale-ups in Leiden. Dit geldt ook voor werk- en ambachtsruimten en voor ondernemers die terug willen keren in een nieuwbouwwontwikkeling. Daarom creëren we voldoende betaalbare ruimte voor werk. Dit doen we om de lokale economie aan te jagen en ruimte te geven aan bedrijven van de toekomst. Micro ondernemers, zzp-ers, start-ups en scale-ups voegen veerkracht toe aan de economie en de samenleving.



We zorgen voor voldoende betaalbare werkruimte voor verschillende soorten bedrijvigheid met toegevoegde waarde aan de Leidse economie en maatschappij.



## WAT GAAN WE DOEN, MET WIE EN WANNEER?

In dit hoofdstuk worden de acties die aan de doelen zijn gekoppeld, concreet uitgewerkt.

In de bovenstaande drie thema's wordt een vijftal acties benoemd waar extra geld en capaciteit op ingezet gaat worden om te komen tot voldoende ruimte voor werk in Leiden. Deze acties zijn een uitbreiding van de al bestaande acties, overlegstructuren en samenwerkingen die de gemeente uitvoert ten aanzien van ruimte voor werken in de stad.

### De Acties

1. We ontwikkelen een **Leids instrumentarium** om steviger te kunnen sturen op ruimte voor werk.
2. We **stellen profielen op** voor alle werklocaties in Leiden en concretiseren de leefmilieus uit de Omgevingsvisie Leiden 2040.
3. We versterken de **regionale samenwerking**.
4. We zoeken actief naar **in- en uitbreidingslocaties**.
5. We creëren voldoende **betaalbare werkruimte** in Leiden.

### 1. LEIDS INSTRUMENTARIUM

#### Doel & resultaat:

We ontwikkelen een Leids instrumentarium om steviger te kunnen sturen op ruimte voor werk in de stad. Het instrumentarium bevat spelregels en kaders voor ontwikkelaars, beleggers en andere betrokkenen die werken aan de ruimtelijke ontwikkeling van onze stad. Door het effectief inzetten van bestaande en mogelijk nieuwe sturingselementen borgen we het behoud van bestaande werkruimte in de stad en stimuleren we ook het toevoegen en mengen van werkfuncties bij lopende en nieuwe gebiedsontwikkelingen.

#### Activiteiten:

- We inventariseren het bestaand instrumentarium (financieel, juridisch en beleidsmatig) en onderzoeken wat nodig is om steviger te sturen op ruimte voor werk in de stad. Op basis hiervan **ontwikkelen we een 'Leids instrumentarium'** (gereedschapskist).
- We zoeken actief de **samenwerking met Rijk en provincie** om ruimte voor werk in de stad te creëren, onder andere door in te zetten op aanpassen van regelgeving en gezamenlijke financieringsmogelijkheden te verkennen. We zoeken hierin de samenwerking met G40.
- We **werken mee aan het onderzoek 'Ruimte voor Werk in grote Steden: hoe gemeenten kunnen sturen op de huisvesting van maakbedrijven'** door Hogeschool Rotterdam, Hogeschool Amsterdam en Fontys College.
- **We ontwikkelen samen met Ondernemend Leiden en Bedrijvig Leiden een digitale matchmaking tool** die bijdraagt in de behoefte van ondernemers om vraag en aanbod van bedrijfsruimte in de stad (en regio) inzichtelijker te maken. Hierbij maken we gebruik van een pilot die de gemeente Den Haag is gestart.
- We werken via Economie071 mee aan een haalbaarheidsstudie naar het **oprichten van een Regionale Herontwikkel Maatschappij (RHOM)** voor de bedrijventerreinen in de Economie071 regio. Als de haalbaarheid positief wordt ingeschat, wordt een business case voor de RHOM uitgewerkt. Daarin wordt de juridische organisatievorm, financiering, partners en scope van de RHOM uitgewerkt. Hierover zal de gemeenteraad in 2024 nader geïnformeerd worden.

- **We testen de inzet van het Leids instrumentarium in de praktijk** bij het behouden, mengen en toevoegen van (betaalbare) bedrijvigheid in een aantal Leidse (her)ontwikkelgebieden. We starten met de gebieden Leiden Noord en het Energiepark. Voor deze gebieden maken we afspraken met de betrokkenen (waaronder ontwikkelaars en woningbouwcorporaties) om binnen de ontwikkeling bepaalde typen en hoeveelheid bedrijvigheid te kunnen laten landen.

#### Wie, wat, wanneer:

Wat	Wie	Wanneer	Kostenindicatie
ontwikkelen Leids instrumentarium	senior beleidsmedewerker integrale economie in samenwerking met planologie	start: 3e kwartaal 2024 afroning: 4e kwartaal 2024	€20.000,-
samenwerking Rijk en provincie ruimte voor werk in de stad	ruimtemaker	doorlopend	–
meewerken aan onderzoek Ruimte voor werk in grote steden	senior beleidsmedewerker integrale economie	start: 3e kwartaal 2024 afroning: 4e kwartaal 2024	–
ontwikkelen matchmakingstool	Adviseur stadseconomie, Ondernemend Leiden, Bedrijvig Leiden	start: 2e kwartaal 2024 afroning: 4e kwartaal 2024	€25.000,-
deelname haalbaarheidsonderzoek RHOM en uitwerken business case	senior beleidsmedewerker integrale economie in samenwerking met planologie en ruimtelijke ontwikkeling	gestart: 2e kwartaal 2023 afroning: 4e kwartaal 2024	€16.000,-
Inzet Leids instrumentarium voor toevoegen betaalbare ruimte voor werk	senior beleidsmedewerker economie in samenwerking projectleiders gebiedsontwikkeling	start: 2e kwartaal 2024 afroning: 4e kwartaal 2024	€5.000,-

### 2. OPSTELLEN PROFIELEN EN CONCRETISEREN LEEFMILIEUS

#### Doel & resultaat:

We stellen profielen op voor de Leidse werklocaties die tot minimaal 2050 perspectief bieden voor ondernemers en concretiseren de drie typen leefmilieus (luw, levendig en dynamisch) uit de Omgevingsvisie 2040. Daarmee krijgen we inzicht in welke economische functies van belang zijn voor het functioneren van onze stad en maken we duidelijk welke kansen er zijn voor het behoud, mengen en toevoegen van diverse economische activiteiten in onze leefmilieus en op onze werklocaties.

#### Activiteiten:

- Met de uitwerking voor de werklocaties in Leiden zijn we al begonnen. We zijn gestart met de bedrijventerreinen. Deze profielen verwachten wij voor de zomer van 2024 aan te kunnen leveren. **Het resultaat is een profiel per werklocatie**, die niet alleen de plek omschrijft, maar ook een uitspraak doet over het toekomstbeeld.
- **We concretiseren de leefmilieus** die zijn opgenomen in de omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie Leiden 2040 zijn drie typen leefmilieus in Leiden onderscheiden, te weten 'luwe leefmilieus', 'dynamische leefmilieus' en 'levendige leefmilieus'. Voor de **economische concretisering van de drie leefmilieus uit de omgevingsvisie** brengen we eerst in kaart wat de huidige kwantitatieve en kwalitatieve mix is aan werkfuncties: wat is er aan bedrijvigheid en voorzieningen in de leefmilieus? Vervolgens werken we uit wat dit betekent voor het gewenste economische profiel van de leefmilieus. In het omgevingsplan werken we in deze gebieden (planologische) randvoorwaarden uit voor bedrijven om zich te vestigen en sturen we niet alleen op type bedrijvigheid. Aan de hand hiervan ontwikkelen we lange termijn doelstellingen om toe te werken naar de gewenste situatie. Hiervoor haken we bij de binnenstad aan bij lopende trajecten zoals het opstellen van een toekomstvisie.

## Wie, wat, wanneer:

Wat	Wie	Wanneer	Kostenindicatie
Opstellen profielen werklocaties	<i>Ruimtemaker in samenwerking met Ruimtelijke Ontwikkeling</i>	<i>gestart: 3e kwartaal 2023 afroning: 2e kwartaal 2024</i>	€60.000,-
concretiseren leefmilieus	<i>adviseur stadseconomie in samenwerking met Ruimtelijke ontwikkeling</i>	<i>start: 3e kwartaal 2024 afroning: 1e kwartaal 2025</i>	€20.000,-

## 3. VERBETEREN VAN DE REGIONALE SAMENWERKING

### Doel & resultaat:

We versterken onze bestuurlijke focus op het thema ruimte voor werk binnen de samenwerkingsverbanden Economie071 en regio Holland Rijnland met als specifiek aandachtspunt de (sub)regionale bedrijventerreinenstrategie. Hierdoor wordt onze slagkracht vergroot in het sturen op ruimte voor werk en de kwalitatieve en kwantitatieve balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Leiden en in de 071 gemeenten.

### Activiteiten:

- We willen onze **samenwerking op de uitvoering van de bedrijventerreinenstrategie** versterken. Dit nemen we mee in de uitwerking van de evaluatie van de samenwerking binnen Economie071.
- We zetten de **(sub)regionale bestuurlijke tafels** waar wij aan deelnemen in om de belangen van de Leidse economie te borgen bij provincie en ministeries. Hiermee versterken wij onze lobbykracht.

## Wie, wat, wanneer:

Wat	Wie	Wanneer	Kostenindicatie
trekkersrol uitvoering bedrijventerreinenstrategie	<i>accountmanager / adviseur bedrijventerreinen</i>	<i>start: 2e kwartaal 2024 afroning: doorlopend</i>	–
inzetten (sub)regionale bestuurlijke tafels voor versterken lobbykracht	<i>ruimtemaker</i>	<i>start: 2e kwartaal 2024 afroning: doorlopend</i>	€25.000,-

## 4. IN- EN UITBREIDINGSLOCATIES

### Doel & resultaat:

De groei van Leiden betekent ook een groeiende behoefte aan werklocaties in de stad. Deze behoefte kunnen we met de huidige locaties niet realiseren. Om tot een belangenafweging te komen van een optimale mix tussen wonen, werken en voorzieningen, dient inzichtelijk te zijn waar werken in de stad kan worden toegevoegd. Naast verdichting (inbreiden van werk bij andere functies) zoeken we daarom actief naar uitbreidingslocaties in de stad en in de regio.

### Activiteiten:

- Gemeente Leiden voert, samen met Ondernemend Leiden en Bedrijvig Leiden, een **quickscan uit naar mogelijke in- en uitbreidingslocaties binnen Leiden**. Hierbij kijken we ook naar locaties die op het eerste gezicht misschien niet voor de hand liggen. Aan de hand van deze quickscan zal bij kansrijke locaties een haalbaarheidsonderzoek plaatsvinden tot het realiseren van werklocaties.
- We zetten actief in op het **realiseren van ruimte voor werklocaties in de regio Holland Rijnland** die kansen bieden voor het Leidse bedrijfsleven en sturen we op een effectieve en efficiënte inzet van de regionale regisseur bedrijventerreinen.

## Wie, wat, wanneer:

Wat	Wie	Wanneer	Kostenindicatie
quick scan uitbreidingslocaties	<i>adviseur stadseconomie in samenwerking met de stedelijk programmeur</i>	<i>start: 2e kwartaal 2024 afroning: 1e kwartaal 2025</i>	€60.000,-
actief realiseren ruimte voor werklocaties in Holland Rijnland	<i>ruimtemaker, in samenwerking met de regionale regisseur bedrijventerreinen</i>	<i>start: 2e kwartaal 2024 afroning: doorlopend Duidelijkheid Barrepolder: 4e kwartaal 2024</i>	

## 5. WE CREËREN BETAALBARE WERKRUIMTE IN LEIDEN.

### Doel & resultaat:

Er is onvoldoende (betaalbare) bedrijfsruimte voor creatieve en innovatieve start- en scale-ups in Leiden. Dit geldt ook voor werk- en ambachtsruimte. Daarom creëren we voldoende betaalbare ruimte voor werk. Dit doen we om de lokale economie aan te jagen en ruimte te geven aan bedrijven van de toekomst. We richten ons op ondernemers met maatschappelijke meerwaarde maar minder financiële slagkracht.

### Activiteiten:

- We **formuleren beleid op betaalbaarheid** om ervoor te zorgen dat creatieve en innovatieve start- en scale-ups de ruimte krijgen om hun bedrijf of onderneming op te starten of door te laten groeien, zonder marktpartijen weg te concurreren. We zetten bij gebiedsontwikkelingen in op betaalbare werkruimte in de plint.
- We **versterken de samenwerking tussen de gemeente en SWO, PLNT, Biopartner en andere sociaal-maatschappelijke bedrijfsverzamelgebouwen**. Gezamenlijk stellen we een lijst op van locaties, projecten en gebouwen (zowel publiek als privaat) die geschikt zijn voor herontwikkeling naar betaalbare werkruimte. Tot slot worden de stichtingen betrokken bij het intake team van de gemeente om bij complexe ontwikkelingen te kijken of betaalbare bedrijfsruimte hier kan worden toegevoegd. Deze partijen dienen ook onderling samen te werken om ondernemers met onvoldoende slagkracht verder te helpen.
- We onderzoeken hoe de gemeente eigen grond en vastgoed kan benutten om de doelstellingen van dit thema te behalen
- De gemeente richt een fonds voor betaalbare werk- en ambachtsruimte. Met het geld uit het fonds kunnen panden worden aangekocht door de gemeente of kunnen stichtingen die voor betaalbare werkruimte zorgen, een eenmalige publieke investering ontvangen om de exploitatie sluitend te maken. Hierdoor kunnen blijvende lage huren voor gebruikers mogelijk gemaakt worden. Ook voor ondernemers die binnen een herontwikkeling op de huidige locatie terugkeren. Als eerste stap wordt een concreet businessplan opgesteld. Hierover zal de gemeenteraad in 2024 nader geïnformeerd worden.

## Wie, wat, wanneer:

Wat	Wie	Wanneer	Kostenindicatie
formuleren beleid op betaalbaarheid	<i>senior adviseur economie</i>	<i>start: 2e kwartaal 2024 afroning: 4e kwartaal 2024</i>	–
versterken samenwerking gemeenten, SWO, PLNT, Biopartner en andere partners	<i>senior adviseur economie in samenwerking met vastgoed</i>	<i>start: 3e kwartaal 2024 afroning: 3e kwartaal 2025</i>	–
oprichten fonds betaalbare werk- en ambachtsruimte	<i>senior adviseur economie in samenwerking met vastgoed</i>	<i>start: 2e kwartaal 2024 afroning: 1e kwartaal 2025</i>	€20.000,-

# HET VERVOLG: ORGANISATIE

## EN SAMENWERKING

De komende drie jaar werken gemeente, ondernemers, ontwikkelaars, beleggers, buurgemeenten en (stads)partners intensief samen aan de uitvoering van deze ontwikkelagenda. In dit hoofdstuk bieden we duidelijkheid over hoe we samenwerken aan- en monitoren op de acties, hoe de rollen verdeeld zijn en hoe we communiceren, met elkaar en met de stad.

### UITVOERING

Het doel is om voor het einde van de huidige collegeperiode (2026) alle acties uit de ontwikkelagenda uitgevoerd of in werking te hebben gezet. Om de uitvoering van de agenda te bevorderen, te coördineren en te ondersteunen, pakken wij de uitvoering opgavegericht aan. De structuur van deze aanpak wordt onderstaand beschreven en in onderstaand figuur visueel samengevat.

#### OPDRACHTGEVERSCHAP:

de uitvoering van de ontwikkelagenda 'ruimte voor werk in de stad' vindt plaats onder bestuurlijke verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder economie. Het ambtelijk opdrachtgeverschap wordt belegd bij het afdelingshoofd Vestigingsklimaat.

#### RUIMTEMAKER:

in 2023 stelden wij een ruimtemaker aan voor de bedrijventerreinen. De rol van de ruimtemaker wordt verbreed naar het totaal van de ontwikkelagenda en is strategisch van aard: de verantwoordelijkheid voor de integrale aansturing, communicatie, coördinatie en budgetbewaking van de ontwikkelagenda wordt belegd bij de ruimtemaker. De ruimtemaker is ambassadeur van 'ruimte voor werk in de stad'. Ook gaat de ruimtemaker in gesprek met het Rijk en de provincie. Daarin trekt de ruimtemaker samen op met G40 en G4 gemeenten.

#### KERNTEAM:

de ruimtemaker stuurt een compact kernteam aan van professionals die verantwoordelijkheid dragen voor de uitvoering van de actie. Deze bestaat uit de strategisch adviseurs economie, de adviseur stadseconomie, de accountmanagers en eventueel aangesloten trainees of stagiairs.

#### UITVOERING, COMMUNICATIE EN FINANCIËN:

voor de uitvoering van de acties wordt per actie een trekker benoemd. Bestaande subsidies vanuit de provincie of het Rijk wegen we integraal af, zodat er gerichte keuzes gemaakt kunnen worden op basis van toegevoegde waarde voor meerdere gemeentelijke doelstellingen. (Bestaande) werkbudgetten zetten we slim in voor de uitvoering van de ontwikkelagenda.

Met de verbreding van de functie van de ruimtemaker tot Opgavemanager Ruimte voor Werk creëren we extra capaciteit en coördinatie op dit belangrijke thema. We verwachten de vijf acties binnen deze capaciteit te kunnen uitvoeren, in nauwe samenwerking met stadspartners en ondernemers.





# PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

1

## De stad wordt geïnformeerd:

in het tweede kwartaal van 2024 informeren we de stad over de ontwikkelagenda. Doel is dat alle interne en externe betrokkenen met gelijke informatie beginnen en ons verhaal van ruimte voor werk landt in de stad. Dat doen we onder andere door het publiceren van een publieksversie van de ontwikkelagenda. Per actie uit de ontwikkelagenda onderzoekt de gemeente in deze fase wie er nog mee wil en kan doen. Dit werken we uit in een communicatie- en participatiestrategie.

2

## Ondernemers(vertegenwoordigers) blijven betrokken en acties:

over de uitvoering van de ontwikkelagenda blijven we in gesprek met alle ondernemers in Leiden. Hiervoor organiseren we halfjaarlijkse inspiratiesessies, waarin we ingaan op de stand van zaken van de ontwikkelagenda. Ook is er ruimte voor verdieping van de acties, inspiratie en netwerken. Daarnaast is op reguliere basis afstemming met de ondernemers(vertegenwoordigers), waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande overlegstructuren. We zetten in op een heldere en eerlijke rolverdeling tussen de gemeente en de ondernemers voor de uitvoering van de acties van de ontwikkelagenda. We doen het samen.

3

## De bedrijventerreinen houden onze focus:

de accountmanager bedrijventerreinen maakt elk jaar een ronde langs de ondernemers op de bedrijventerreinen. Doel hiervan is de ondernemers bij te praten over de voortgang van de ontwikkelagenda, te horen en te bespreken wat er bij ondernemers leeft, en kansen die zich voordoen verder te brengen.

4

## De gemeenteraad blijft geïnformeerd:

elk jaar wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkelagenda.

## FINANCIËEL OVERZICHT

Het creëren van voldoende ruimte voor werk in de stad kost geld. Het vraagt naast een investering van tijd en energie ook om een financiële impuls. In onderstaande figuur wordt een overzicht gegeven van de kosten, inclusief beoogde dekking.

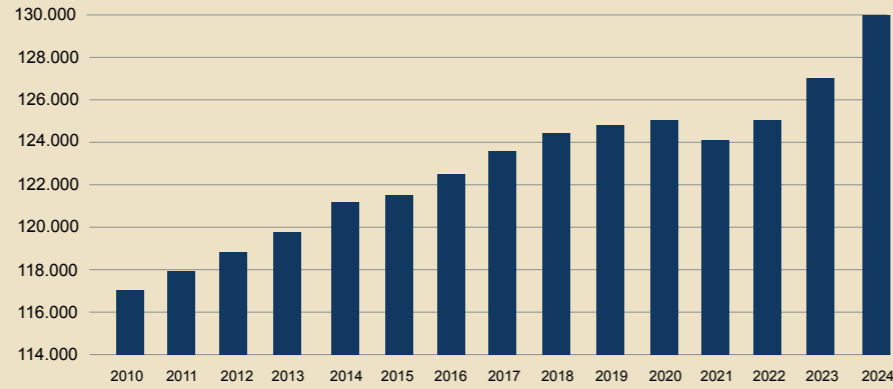
Met de vaststelling van het beleidsakkoord is jaarlijks een budget opgenomen om de regiefunctie van de gemeente voor ruimte voor werk te versterken. Het betreft in de periode 2023 tot en met 2026 een budget van €150.000,- per jaar. Dit is in onderstaand overzicht opgenomen.

	2023	2024	2025	2026	TOTAAL
Budget	€269.195	€155.850	€155.850	€155.850	€736.745
Ruimtemaker incl. werkbudget	x	€85.000	€160.000	€160.000	€405.000
Leids Instrumentarium	x	€40.000	€10.000	x	€50.000
Profielen Leefmilieus	x	€20.000	x	x	€20.000
In- en uitbreidings locaties	x	€20.000	x	x	€20.000
Fonds betaalbare werkruimte	x	€20.000	x	x	€20.000
Besteed totaal	€113.268	€185.000	€170.000	€160.000	€678.268
<b>Resterend</b>	€55.927	- €29.150	- €14.150	- €4.150	€8.477

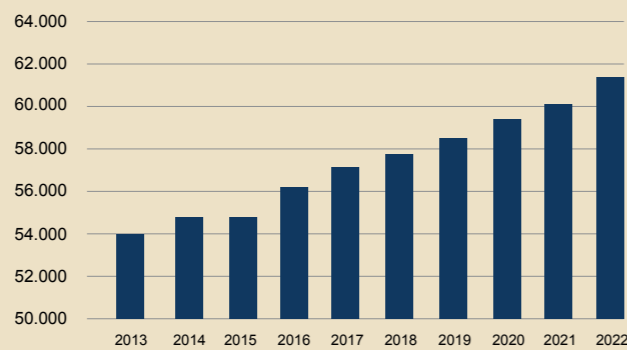
In de begroting voor de komende jaren kunnen de acties uit de ontwikkelagenda een plek krijgen, zonder dat hier aanvullende financiering voor nodig is. Wel zitten er een tweetal acties bij waarvan op voorhand te zeggen is dat hier extra financiering voor nodig is, indien de actie uitgevoerd gaat worden. Zowel voor de RHOM als het Fonds betaalbare werkruimte zal een flink startkapitaal nodig zijn om dit van de grond te krijgen. Hiervoor zal een geldvraag volgen waarbij wordt gekeken welke partijen een bijdrage kunnen leveren. De gemeentelijke bijdrage wordt hierna afgewogen als blijkt dat het financieel haalbaar wordt.

# WERKEND LEIDEN IN EEN OOGOPSLAG

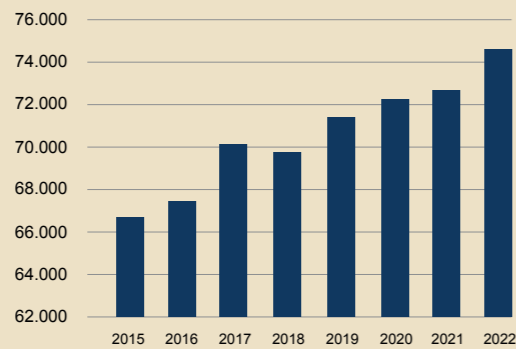
AANTAL INWONERS



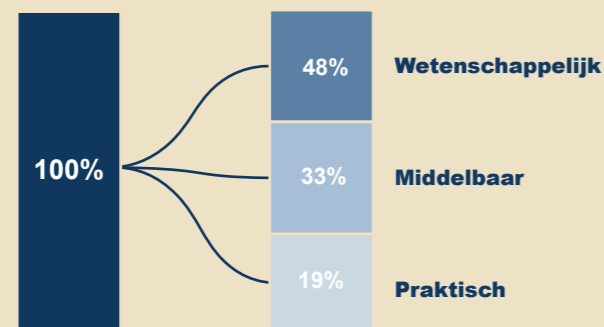
AANTAL WONINGEN



AANTAL WERKZAME PERSONEN



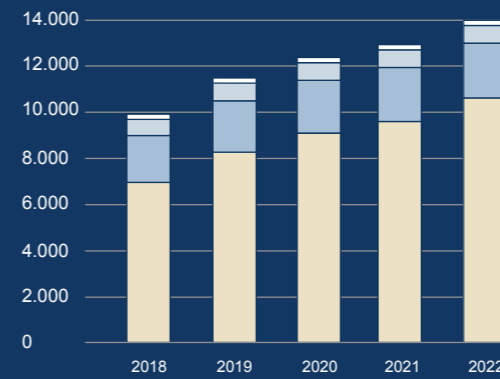
OPLEIDINGSNIVEAU



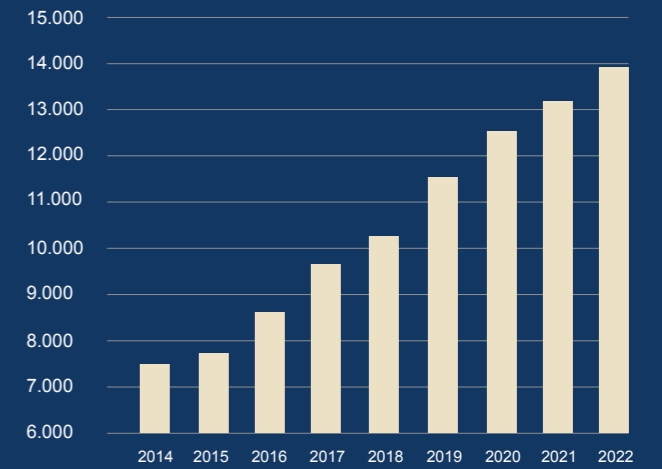
ALGEMENE ONTWIKKELINGEN  
ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN



GROOTTE VAN DE BEDRIJVEN



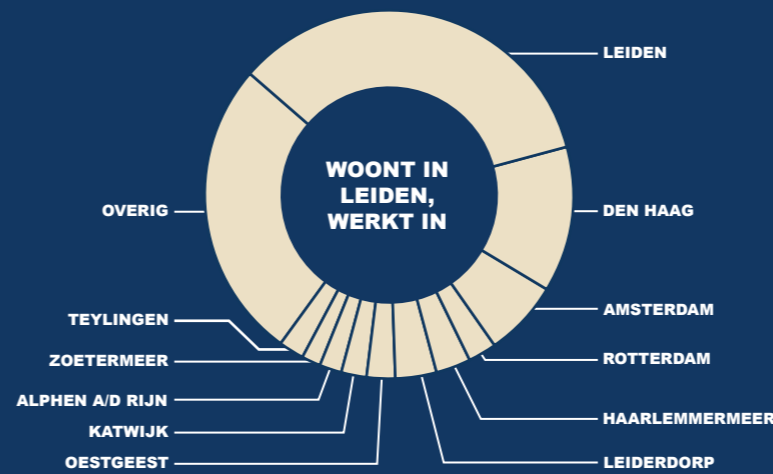
AANTAL VESTIGINGEN TOTAAL



WAAR ZIJN DEZE BANEN GEVESTIGD

Waar	2012	2015	2018	2020
Bio Sciene Park	15.812	18.008	19.026	19.808
Binnenstad en stationsgebied	18.325	18.750	20.033	20.163
Gemengde bedrijventerreinen	8.871	7.739	8.016	8.116
Woonwerkwijk Boerhaave	3.830	3.583	3.728	3.586
Overige Gebieden	18.463	18.270	19.063	20.497
Totaal Leiden	65.301	66.350	69.866	72.170

UITGAANDE PENDEL



INKOMENDE PENDEL

