

## Verslag SVOB-Workshop Bedrijventerreinen

Op 29 oktober 2009 vond een goed bezochte SVOB ledenbijeenkomst plaats over bedrijventerreinen. Gastheer was de heer Joop van Esch RSE van Heras Nederland B.V. in Oirschot. Hij stelde de deelnemers ook in staat het nieuwe Heras Experience Center bezoeken. Daarin toont Heras zes opstellingen die opdrachtgevers en security adviseurs buitenbeveiliging écht laten beleven.

*“Bedrijventerreinen staan hoger op de politieke agenda dan ooit. Niet langer zijn bedrijventerreinen de achterkant van de stad. Tegenwoordig worden werklocaties serieus genomen door bestuurders bij rijk, provincie en gemeente. Overheden die daarbij nadrukkelijk kijken naar de rol van de private stakeholders. Meer dan ooit wordt erkend dat private en publieke partijen moeten samenwerken. Een samenwerking die plaatsvindt met nieuw elan, nieuwe ideeën, nieuwe discussies.” (Uit [www.bedrijventerrein.biz](http://www.bedrijventerrein.biz)).*

In de workshop werd over revitalisering van bedrijventerreinen en winkelgebieden gediscussieerd aan de hand van twee inleidingen. Eén met een focus op de kakelverse, maar wel tijdelijke, experimentenwet BI-Zones, spreker Ad Sosef. De tweede ging in op professioneel Parkmanagement, spreker Ad van den Berg.

### **Project is probleem**

Ad Sosef (directeur van Sosef Interim Management) is betrokken bij revitalisering van 40 bedrijventerreinen en 10 winkelgebieden en komt overal dezelfde belangen en knelpunten tegen. Ondernemers en lokale overheden streven gezamenlijk naar een hoogwaardige bedrijfsomgeving, onder andere door vormen van gebiedsmanagement en projecten Keurmerk Veilig Ondernemen. Universele knelpunten liggen zowel in de gebieden zelf (nethed, veiligheid, bereikbaarheid, parkeren, leegstand, verloedering en ontoereikend beheer) als in het organisatorische vlak (amateuristische bestuurders, spanningen tussen deelnemers en freeriders, onvoldoende draagvlak, ontoereikende middelen, problemen in de onderlinge samenwerking en wazige verantwoordelijkheidsstructuren). Traditioneel zijn verbeteringstrajecten vaak gebaseerd op een projectaanpak. Sosef: “Dat is een probleem op zichzelf, omdat deelnemers vaak verspreid zitten over het gebied, er geen goede manier is om freeriders tot actieve inbreng te motiveren en vooral omdat vaak bij het afsluiten van het project de verwachting bestaat dat het daarna wel vanzelf goed zal blijven gaan. Ik denk dat het veel zinvoller is om revitalisering te beschouwen als een permanent proces.”

### **Tips**

De belangrijkste tip die Sosef voor de workshopdeelnemers had was om gebruik te maken van de Experimentenwet Bedrijven Investerings Zones (BI-Zones). Een regeling die is komen overwaaien uit Canada (Business Improvement Districts) en per 1 mei 2009 is ingegaan. Ondernemers kunnen er gebruik van maken als het gaat om het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit of een ander publiek belang in de openbare ruimte van het gebied. Met de gemeente wordt een uitvoeringsovereenkomst opgesteld, waarin afspraken worden gemaakt over maatregelen, die de normale reguliere voorzieningen te boven gaan.

Dit vormt de basis van een verordening, die door de gemeenteraad moet worden goedgekeurd. De verordening wordt pas van kracht als er sprake is van een gekwalificeerde meerderheid van deelnemers. Deze houdt in dat uit de groep van benaderde ondernemers in een specifiek gebied de respons minimaal 50% moet zijn en dat daarvan tenminste 2/3<sup>e</sup> voor is. In de verordening staat ook hoe de bijdrage van de ondernemers wordt vastgesteld, die dan door de gemeente zal worden geïncasseerd. Met deze regeling wordt het probleem van de zgn. freeriders voorkomen, want elke onderneming in de BI-zone is verplicht om de heffing te betalen. Het leuke daarvan is dat ook minder geïnteresseerde ondernemers ineens belangstelling gaan krijgen voor wat er gebeurt met hun bijdrage, die ze anders niet eens zouden hebben gegeven. De wet schrijft ook voor dat er per gebied een aparte rechtspersoon wordt opgericht om sturing te geven aan het uitvoeren van de wet. Aanpassen van statuten van een bestaande ondernemers – of winkeliersvereniging kan soms ook, maar daar moet je volgens Sosef wel mee oppassen. Voor je het weet zitten je leden te verspreid om te passen bij de BI-Zones. Een veel gemaakt fout is dat een bestaande vereniging vanuit het bestuur een plan maakt, dit met de gemeente bespreekt en er later, als de leden moeten reageren en voor moeten stemmen, te weinig draagvlak bestaat. Daarom begeleidt Sosef besturen bij het vooraf creëren van draagvlak en definiëren van een BI-Zone op basis daarvan. Dan loop je bij tijdens de inventarisatie van draagvlak geen risico op te lage respons of te weinig voorstemmers. Houdt er wel rekening mee dat je snel moet zijn om van de experimentenwet gebruik te kunnen maken. Hij vervalt in 2015 en je kunt nog aanvragen indienen tot begin 2011, want de verordening mag op zijn laatst worden vastgesteld op 1 mei van dat jaar. Lopende projecten kunnen doorlopen tot 2018.

### **Parkmanagement**

De presentatie van Ad van den Berg (directeur van Parktrust bv) sloot naadloos aan op die van Sosef. Parkmanagement komt, tegen redelijke kosten, tegemoet aan veel voorkomende problemen en behoeften op bedrijventerreinen of in winkelcentra. Als die terreinen of centra zelf grote bedrijven zouden zijn, dan kon je Parkmanagement een beetje zien als het overkoepelend facilitair bedrijf ervan. Het neemt de ondernemers zorgen uit handen die geen betrekking hebben op hun directe business focus, maar waarvan het wel gewenst is dat er professioneel mee wordt omgegaan. Denk aan gemeenschappelijke zaken als openbare verlichting, parkeren, groen onderhoud en reiniging, wegbewijzering, oplossing van geschillen (bijvoorbeeld door mediation), afspraken met brandweer, politie en inspecties, veiligheidsvoorzieningen (bijvoorbeeld camerabewaking), inclusief controle en opvolging. Naast deze basis taken kan Parkmanagement voorzien in bundeling van inkoop, incidentenregistratie en –afhandeling, verzekeringen en veel meer, tot zelfs kindercrèches en energie toe. De centrale boodschap is dat facilitaire diensten professioneel en relatief goedkoop kunnen worden geregeld door bundeling van de vraag. Hoe goedkoop, wil een deelnemer weten. Van den Berg: “Wij hanteren als vuistregel dat per 10 ha bedrijventerrein 70% netto bebouwd is en dat die netto 7 ha 1 dag werk per week oplevert voor een Parkmanager. Dit kan worden aangeboden voor 45 a 50 cent per m<sup>2</sup> per jaar.” Snelle rekenaars snaptten dat Parkmanagement voor een terrein van 7 ha per jaar dan neerkomt op 30 á 35 duizend euro, maar wel inclusief bureaunkosten en reis- en verblijf kosten. Van den Berg hanteert twee financieringsmodellen, maar daar zit het BI-Zone model nog niet bij. Dat neemt niet weg dat het bedrijventerrein “Dordtse Kil III” genomineerd was voor Beste Bedrijventerrein 2009.

Dordtse Kil III kreeg deze nominatie door een externe jury met vakprofessionals die bedrijventerreinen in Nederland heeft beoordeeld op het plan, leefbaarheid, economische motor, samenwerking en betrokkenheid, lokale- en regionale betekenis, vernieuwingssnelheid, organisatiestructuur, imago, vervoersmanagement en ontwerp en design. Er waren 121 terreinen aangedragen en de nominatie was dus ook best eervol, ook al is de Dordtsche Kil III niet in de prijzen gevallen.

### **Heras**

In het Heras Experience Center werden state-of-the-art periferiebeveiliging en andere belangrijke technische snufjes in samenhang met de gepresenteerde onderwerpen getoond. Zowel tijdens de rondleiding als na de twee presentaties werden veel vragen gesteld en beantwoord. Die kunnen in dit verslag niet allemaal worden besproken, want anders heb je Sosef, Parktrust of Heras verder niet nodig voor adviezen. Bij een volgende workshop komen dus, als je goedkoop wilt bijtanken met de meest actuele inzichten op het gebied van Veilig Ontwerp en Beheer.