



BlZiness as usual

Meerjarenplan
2012 - 2017

Voorwoord

Met gepaste trots presenteren wij u, namens de bestuursleden van Ondernemersvereniging STEENAKKER en de Stichting Parkmanagement Steenakker het Meerjarenplan 2012-2017.

STEENAKKER is een ondernemersvereniging die de belangen van haar leden optimaal behartigt. Zij doet dit in nauwe samenwerking met de Stichting Parkmanagement Steenakker. Het meerjarenplan bevat dan ook een breed pakket aan activiteiten voor de aangesloten leden en is gebaseerd op het jaarprogramma 2011, de input van de individuele ondernemers en de input van de leden verkregen tijdens ondernemersbijeenkomsten.

Het meerjarenplan start met de missie, de visie en de doelstellingen van STEENAKKER. De voorgenomen activiteiten voor de leden vloeien hieruit voort. Het gaat daarbij om de organisatie en het optimaliseren van het ondernemersklimaat en de PR van het bedrijventerrein.

Het meerjarenplan is de basis waarop de activiteiten tot 2017 zijn gebaseerd. Het is geen statisch document, gedurende de looptijd kan Steenakker naar eigen inzicht activiteiten of plannen vervolmaken, uitbreiden of beëindigen. Er zal dan ook jaarlijks een update van het meerjarenplan worden opgesteld waarin veranderingen worden gedocumenteerd.

Het meerjarenplan 2012-2017 kan alleen uitgevoerd worden als er structurele financiering is, dus indien er voor het bedrijventerrein Steenakker een Ondernemersfonds wordt ingesteld. Onder het hoofdstuk 'Ondernemersfonds' wordt dit verder toegelicht. Daarnaast is optimalisering en professionalisering van de organisatie, door middel van parkmanagement, een vereiste.

Het vormen van een BIZ, een bedrijven investerings zone is voor de gezamenlijke besturen van de Ondernemersvereniging Steenakker en de Stichting Parkmanagement Steenakker dé manier om samen zaken goed te regelen op efficiëntere wijze en met minder kosten.

Organisatorische vereenvoudiging wordt gerealiseerd door alle zaken op het gebied van gezamenlijk beheer, onderhoud, beveiliging en gebiedspromotie onder te brengen in de BIZ.

Via een BIZ wordt elke ondernemer aangeslagen op basis van een eerlijk en evenredig systeem. Elke ondernemer draagt bij aan de gezamenlijke kosten, er is geen sprake meer van zgn. freeriders.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave.....	3
Bestuurssamenstelling per 2011	4
SAMENVATTING	5
Kwaliteit vasthouden en verbeteren	5
Hoe bereiken we dat?	5
Promotie.....	5
Parkmanagement	5
Het Ondernemersfonds	5
Missie en visie	6
Missie.....	6
Visie	6
Hoofddoelstellingen en doelstellingen van STEENAKKER tot 2017	7
Hoofddoelstellingen	7
Doelstellingen tot 2017	7
Verenigingszaken.....	8
Imago onderzoek & ontwikkelingsprogramma	8
De historie en organisatie van STEENAKKER	9
Doelstellingen bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein waren:	10
Doelstelling van de vereniging:	10
Doelstelling van de stichting parkmanagement:	10
Het ondernemersklimaat	11
Het behouden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven;	11
Het vergroten van de betrokkenheid van alle belanghebbende partijen, uitsluiten freeriders;	11
Het bestendigen van het goede imago van het bedrijventerrein Steenakker;	12
Versterking concurrentiekracht bedrijven en het behalen van efficiencyvoordelen waardoor kostenbesparing ontstaat;.....	12
Beheer en veiligheid.....	12
Een veilige en goed beheerde werkomgeving.....	12
Goede bereikbaarheid voor leveranciers, bedrijven en bezoekers op het terrein waarborgen	13
Een uniforme uitstraling.....	13
Bevorderen van business-to-business contacten.....	13
Goede onderlinge samenwerking.....	13
Elkaar beter leren kennen	13
Vereenvoudiging van de bestuursprocessen	14
Besturen worden gevormd door ondernemers	14
Ontdubbelen van kosten	14
Inzet van een parkmanager	14
Uitwerking ambities	14
Secundaire ambitie.....	14
Het Ondernemersfonds	15
De begroting.....	16
Parkmanagement:.....	17
Het uitvoeren van het meerjarenplan 2012-2017	17
Wat is parkmanagement	17
Parkmanagement geen doel op zich	17
Bijlage 1: Evaluatie	19
Bijlage 2: Begroting jaarplan 2012	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bestuurssamenstelling per 2011

Joop Iriks

Voorzitter van Ondernemersvereniging Steenakker (OVS)

Bob Scholte

Voorzitter van Stichting Parkmanagement Steenakker (SPS)

Bestuur OVS

Joop Iriks, voorzitter

John Polling, secretaris

Wim Lemsom, penningmeester

Bob Scholte, lid en voorzitter SPS

Dirk Jan Visser, lid

Ondersteuning Bestuur:

Arjan Rook, adviseur namens gemeente Breda

Gerard Sand, adviseur namens Kamer van Koophandel

Anne-Marie van Dongen, secretariaat, Sekretariaatsburo Assistance

Bestuur SPS

Bob Scholte, voorzitter

Huib Jan Visser, penningmeester

Jan Schram, lid-extern adviseur

Henk van de Corput, lid-gemeente Breda

Ondersteuning Bestuur:

Arjan Rook, adviseur namens gemeente Breda

Anne-Marie van Dongen, secretariaat, Sekretariaatsburo Assistance

Peter Sebregts, adviseur Peter Sebregts Groenmanagment

SAMENVATTING

Kwaliteit vasthouden en verbeteren

Het is al goed, maar het kan nog beter. Bedrijventerrein Steenakker is niet voor niets gekozen als pilotproject voor de opzet van een Ondernemersfonds met een Parkmanagementstructuur. Het is onze uitdaging om de huidige kwaliteit vast te houden en verder te verbeteren. Het uitgangspunt voor die kwaliteit is onder meer omschreven in de gemeentelijke visie Openbare Ruimte Breda 2020 “Gedeeld, Herkenbaar, Duurzaam”, waarbij we als vereniging nog een stapje verder gaan!

Hoe bereiken we dat?

Bedrijventerreinen zijn te vergelijken met producten. Ondernemers en consumenten kiezen voor het meest aantrekkelijke product en dat willen wij als bedrijventerrein zijn en blijven. De goede bereikbaarheid en het prettige verblijfsklimaat zijn er al. Nu moeten we doorpakken, want een goede sfeer ontstaat ook door:

- goede parkeervoorzieningen
- het gevoel veilig te kunnen ondernemen en winkelen
- een schone omgeving, zonder graffiti en zwerfvuil.

Deze sfeer creëren ondernemers samen, wanneer ze goed georganiseerd zijn en weten hoe zij het bedrijventerrein als product, samen kunnen presenteren.

Veilig ondernemen wordt bevorderd door samen met gemeentelijke diensten en politie een actieplan te maken én uit te voeren. Denk daarbij aan de aanpak van hangjongeren, overlast van hardrijders, winkeldiefstal, (verbaal) geweld tegen personeel, prostitutie en zwerfafval.

Een schone omgeving zonder graffiti, verouderde reclameborden en zwerfvuil willen we bereiken door onderlinge samenwerking en samenwerking met de gemeentelijke diensten.

Unieke bedrijvigheid trekt mensen naar het bedrijventerrein en werkt daardoor omzetverhogend.

Promotie

Steenakker weet de kwaliteit van haar bedrijventerrein nog niet optimaal onder de aandacht van ondernemers en consumenten te brengen. Dit vergt een professionele aanpak.

Parkmanagement

Op dit moment draait de organisatie van de Ondernemersvereniging en de Stichting Parkmanagement op een bestuur van vrijwilligers, ondersteund door een professioneel secretariaat. De vrijwilligers verzetten bergen werk en dat gaat zelfs soms ten koste van hun eigen onderneming of baan. Daarom verdienen zij ondersteuning door een professionele parkmanager, die namens de ondernemersvereniging belangrijke taken uit kan voeren en die het aanspreekpunt vormt voor ondernemers, bezoekers en andere belanghebbenden.

Het Ondernemersfonds

Dit alles moet betaald worden. Nu al betalen veel ondernemers daaraan mee en doet ook de gemeente een duit in het zakje. Het is echter logisch dat daar waar iedereen profiteert, ook iedereen meebetaalt! De gemeente zorgt voor een basisniveau van onderhoud. De ondernemers wensen echter een hoger niveau van beheer en onderhoud. Vandaar ons voorstel om tot een Bedrijven Investerings Zone (BIZ) te komen. Een Ondernemersfonds en een parkmanagement organisatie oprichten, waar alle gebruikers aan meedoen. Als u alles wat hiervoor staat de moeite waard vindt, kan het niet anders of u bent voor de BIZ!!!

Missie en visie

Missie

Bedrijventerrein Steenakker Breda profileren als hoogwaardig bedrijventerrein met een voor ondernemers aantrekkelijk ondernemersklimaat en een veilige woon- en werkomgeving voor bewoners en bezoekers. Dit bereiken we alleen door als ondernemers samen één front te vormen; samen op die manier een succesvol bedrijventerrein te vormen.

“De kwaliteit van de werkomgeving draagt bij aan de productiviteit van het bedrijventerrein.”

Visie

De ondernemersvereniging streeft naar behoud en optimalisering van de hoogwaardige structuur en het vestigingsmilieu op bedrijventerrein Steenakker. Zodat het voor bedrijven aantrekkelijk ondernemen is en dat door optimale samenwerking -onderling en met partners-, kansen worden benut en nog meer mogelijkheden worden gecreëerd ten behoeve van de individuele ondernemers en het collectief. Onderhoud, beheer en veiligheid van ruimte en voorzieningen staan in deze visie centraal. Op het bedrijventerrein is het voor ondernemers, werknemers, bewoners en bezoekers goed verblijven.

De missie en de visie zijn vertaald in hoofddoelstellingen en doelstellingen tot 2017.

De hoofddoelstellingen richten zich met name op het behoud en verbetering van het vestigingsklimaat en het beheer van de openbare ruimte. De doelstellingen tot 2017 betreffen het onderhouden en optimaliseren van het ondernemersklimaat, het verder verbeteren van de onderlinge samenwerking en de PR.

De hoofddoelstellingen en doelstellingen tot 2017 zijn per onderwerp uitgewerkt.

Hoofddoelstellingen en doelstellingen van STEENAKKER tot 2017

Hoofddoelstellingen

1. Behoud en optimalisering ondernemersklimaat
2. Waarborgen beeldkwaliteit beheer openbare ruimte en veiligheid
3. Bevorderen business-to-business contacten
4. Vereenvoudiging van de bestuursprocessen

Doelstellingen tot 2017

1. Behoud en optimalisering ondernemersklimaat
 - De ondernemersorganisatie wordt verder geprofessionaliseerd.
 - De organisatiegraad van STEENAKKER wordt vergroot van 80% naar 100 % door het instellen van een Ondernemersfonds in 2011 (BIZ).
 - Het behouden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven;
 - Het vergroten van de betrokkenheid van alle belanghebbende partijen;
 - Het bestendigen van het goede imago van het bedrijventerrein Steenakker;
 - Versterking concurrentiekracht bedrijven en het behalen van efficiencyvoordelen waardoor kostenbesparing ontstaat;
2. Beheer en veiligheid waarborgen
 - Een veilige werkomgeving: de beveiliging op Steenakker wordt gehandhaafd en waar nodig verbeterd door het traject te starten van een Keurmerk Veilig Ondernemen, voorlichting te verstrekken aan ondernemers en concrete maatregelen te treffen op het gebied van veiligheid voor ondernemingen.
 - Goede bereikbaarheid voor alle gebruikers waarborgen.
 - Een uniforme uitstraling en de uitstraling van de panden op Steenakker op peil houden en indien nodig verbeteren door structurele verwijdering van graffiti waarmee invulling wordt gegeven aan het begrip “een hoogwaardig bedrijventerrein en een schone werkomgeving”.
 - Behoud / optimaliseren rendement op vastgoed.
3. Bevorderen van de business-to-business contacten
 - Een goede onderlinge samenwerking op een van de mooiste bedrijventerreinen van Nederland
 - Gelegenheid creëren om elkaar beter te leren kennen en omstandigheden scheppen waarin ondernemers elkaar zaken “gunnen”.
4. Vereenvoudiging van de bestuursprocessen
 - Besturen van OVS en SPS worden gevormd door ondernemers die, zeker in een tijd van economische crisis, hun handen al vol hebben aan hun eigen bedrijf.
 - Door het terugbrengen van 2 entiteiten naar 1 entiteit kosten “ontdubbelen” die samenhangen met administratieve en secretariële ondersteuning.
 - Inzet van een “parkmanager” met verstand van zaken.

De doelstellingen tot 2017 zijn een uitwerking van de hoofddoelstellingen en geven invulling aan de missie van Steenakker.

Onderstaand worden de doelstellingen en acties voor de (interne) organisatie en het ondernemersklimaat uitgewerkt in concrete acties tot 2017

De financiële paragraaf bevat een beschrijving van het Ondernemersfonds en de begroting en tenslotte geeft de paragraaf 'parkmanagement' uitleg over de wijze waarop een parkmanager de activiteiten uit het meerjarenplan professioneel kan uitvoeren.

Verenigingszaken

Voor de vereniging zijn op 30 mei 2011 de statuten vastgesteld:
Minimaal eenmaal per jaar, voor 1 juli, vindt een Algemene Ledenvergadering plaats. Hierin wordt schriftelijk verslag gedaan van de activiteiten van het afgelopen jaar. Tevens wordt de jaarrekening voorgelegd. Daarnaast worden informele bijeenkomsten georganiseerd die tot doel hebben de business to business activiteiten tussen de leden te bevorderen.

Leden en belanghebbenden worden via de website en digitale nieuwsbrieven geïnformeerd over ontwikkelingen en bijeenkomsten. Er wordt tevens een LinkedIn groep BIZ Steenakker Breda ontwikkeld.

Imago onderzoek & ontwikkelingsprogramma

Het imago van elke vereniging kent vele facetten en verschilt van doelgroep tot doelgroep en vaak ook nog eens van persoon tot persoon. Bovendien heeft iedere doelgroep een mening over het gewenste imago van de vereniging. Om succesvol te kunnen opereren, is het van belang om door onderzoek onder de leden te komen tot de formulering van het gewenste imago op basis van:

1. Vaststellen van de belangrijkste aandachtspunten
2. Brainstorm sessie verbetermogelijkheden
3. Ordening van de verbetermogelijkheden
4. Plaatsen van verbetermogelijkheden in het efficiëntieschema
5. De verbetermogelijkheden uitwerken in een plan van aanpak

Dit resulteert in een plan van aanpak met tijdspaden en tussentijdse evaluatie momenten. Hierbij worden zogenaamde SMART (specifiek, meetbaar, realistische en tijdgebonden) doelstellingen gesteld. Het is een taak voor de parkmanager om tot de ontwikkeling van een duidelijk imago te komen.

De historie en organisatie van STEENAKKER

In de tweede helft van de jaren negentig startte de gemeente Breda de ontwikkeling van het bedrijventerrein Steenakker, een strategisch gebied gelegen tussen de noordelijke rondweg van de stad en de spoorlijn Breda-Rotterdam. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de woonwijk Haagse Beemden. Het plangebied beslaat in totaal 102 hectare. Daarvan wordt 31 hectare in beslag genomen door het bedrijventerrein Steenakker, een gemengd bedrijventerrein met grootschalige detailhandel (meubelzaken, autodealers, bouwmaterialen, etc.) en tal van bedrijven in de lichte industrie, groothandel, transport en distributie. Steenakker-Zuid bestaat uit het voetbalstadion van NAC Breda en grootschalige kantoren.

Het was de ambitie van Breda hier een bijzonder, aansprekend en duurzaam bedrijventerrein te realiseren, een visitekaartje voor de stad. Rond die tijd besloot de gemeente om elk project in de stad via een projectstructuur aan te pakken. Dit betekende een nieuwe aanpak. Een integrale manier van samenwerken tussen de disciplines economie, stedenbouw, landschap, ecologie en milieu. Deze samenwerking moest ervoor zorgen dat een kwalitatief goed bedrijventerrein van de grond zou komen. Ook zocht men samenwerking met ondernemingen die belangstelling toonden. Tijdens de ontwikkeling van het terrein heeft er uitvoerig archeologisch onderzoek plaats gevonden. In het vervolg zal bij andere ontwikkelingen archeologie nog nadrukkelijker in het beginstadium worden meegenomen.

De ecologische hoofdstructuur is een belangrijke drager van het stedenbouwkundige plan. Uitgangspunt is de ecologische en hydrologische verbinding van de Bethlehemloop te verbeteren en de ecologische verbindingen langs de noordelijke rondweg te versterken. Een interne milieuzonering van het bedrijventerrein zorgt voor een zorgvuldige overgang van werken naar wonen. De zwaarste bedrijvigheid zit in de kern van het terrein, terwijl de woongebieden afgeschermd worden van het bedrijventerrein door woon-werkeenheden. De zonering heeft er ook voor gezorgd dat er veel verschillende soorten bedrijven zijn gevestigd. De gemeente heeft de levendigheid van het terrein verder willen vergroten door er publieksgerichte functies als grootschalige detailhandel, horeca en een kinderdagverblijf toe te laten.

Ook is er bijzondere aandacht voor het langzame verkeer in de vorm van fiets- en looppaden.

Het werkgebied van Ondernemersvereniging Steenakker is het bedrijventerrein Steenakker, doch enkel en alleen voor zover dat bekend is onder de bedrijfsnummers 1000 t/m 1500.

De kavels zijn door de BrIM Breda uitgegeven sinds 1999. De BrIM verwachtte dat in 2006 alle 75 kavels verkocht en bebouwd zouden zijn. Door de recente crisis is dit resultaat niet gehaald. Het totaal aantal gevestigde bedrijven is 98. Het totale aantal werknemers is 1850. Medio 2010 is nog slechts één kavel te koop.

Door de ligging aan de A16 is de bereikbaarheid van het bedrijventerrein optimaal. De zorgvuldige aanpak van de infrastructuur op het bedrijventerrein zorgt voor vlotte en goede verwerking van de talrijke verkeersbewegingen. De aanleg en het onderhoud van het groen en grijs geschiedt in gezamenlijkheid tussen gemeente en de Stichting Parkmanagement Steenakker. Hierbij is gekozen voor een combinatie van ecologie en `strak groen beheer`.

Doelstellingen bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein waren:

Het ontwikkelen van een aansprekend en duurzaam bedrijventerrein dat zich kenmerkt door:

- kwalitatieve uitstraling van de bedrijfsbebouwing;
- optimale integratie van het bedrijventerrein in de omgeving;
- ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- verbeterde ecologische en hydrologische verbindingzones;
- beheer en parkmanagement;
- duurzame energiehuishouding.

De Stichting Parkmanagement Steenakker is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Breda en de Ondernemersvereniging Steenakker (OVS). De oprichting is ingegeven door de gezamenlijke doelstelling van de gemeente en de OVS om een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen en in stand te houden. Steenakker is een bedrijventerrein waarop veel aandacht uitgaat naar de omgevingskwaliteit.

Uitgangspunt hierbij is dat door gezamenlijk beheer, met eenzelfde inzet van middelen, een kwalitatief beter eindresultaat wordt bereikt. De Stichting Parkmanagement Steenakker is opgericht op 19 oktober 2005.

Het bestuur van de SPS bestaat uit twee leden van de OVS, één persoon vanuit de gemeente en één persoon als onafhankelijke derde. Per juli 2005 is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld voor onderhoud van het groen en grijs op het bedrijventerrein. De kaders voor uitvoering zijn vastgelegd in een beheerovereenkomst.

De Ondernemersvereniging Steenakker is officieel opgericht op 6 april 2001. Het bestuur bestaat uit een voorzitter, een secretaris, een penningmeester, en 2 leden.

Doelstelling van de vereniging:

“De Vereniging heeft ten doel het creëren van randvoorwaarden voor een economisch aantrekkelijk en milieuhygiënisch bedrijventerrein waar het voor bedrijven aantrekkelijk ondernemen is en waar – via onderlinge samenwerking – optimale invulling kan worden gegeven aan een win-win-situatie met betrekking tot economie, milieu en werkgelegenheid alsmede het verrichten van die activiteiten die met het vorenstaande verband houden en/of daaraan bevorderlijk kunnen zijn, alles in de ruimste zin van het woord.” Aldus gesteld in de oprichtingsakte en het huishoudelijk reglement.

Doelstelling van de stichting parkmanagement:

“De stichting heeft ten doel zorg te dragen voor het aan haar uitbestede gemeentelijk en eigen beheer van het bedrijventerrein Steenakker en voor het daartoe in aanmerking komende additionele beheer. Alsmede het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste: zin des woords. De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door het al dan niet in opdracht van en in samenwerking met de gemeentelijke diensten en/ of de vereniging organiseren en realiseren van parkmanagement activiteiten, zoals gezamenlijke voorzieningen in het belang van de aldaar gevestigde ondernemers”. Aldus gesteld in de oprichtingsakte.

Steenakker heeft een ambitieus meerjarenplan neergelegd dat alleen kan worden uitgevoerd als er een betaalde parkmanager wordt aangesteld.

De parkmanager neemt een deel van organiserende en uitvoerende taken van het bestuur over. Het inhuren van een parkmanager is (financieel) onlosmakelijk verbonden met een Ondernemersfonds.

De taken, verantwoordelijkheden en de bevoegdheden van de parkmanager worden in hoofdstuk ... verder uitgewerkt.

Het ondernemersklimaat

Het behouden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven;

Bedrijventerrein Steenakker is zeer goed bereikbaar vanaf de snelwegen. Het bedrijventerrein heeft een unieke mix, variërend van woon-werk units tot middelgrote (internationale) bedrijven. Deze diversiteit aan bedrijvigheid en bezoekers stelt hoge eisen aan ontsluiting, beheer, onderhoud en veiligheid. De gevestigde bedrijven richten zich op business-to-business activiteiten en - producten en op de consumentenmarkt. Niet alleen lokale en regionale bedrijven hebben hun plek gevonden op Steenakker. Ook middelgrote internationale bedrijven zien Steenakker als een goede uitvalsbasis voor zaken met de rest van Europa.

Bedrijventerrein Steenakker kent op dit moment weinig tot geen leegstand. Dit komt omdat Steenakker een krachtige ondernemersvereniging heeft die de collectieve belangen behartigt voor haar leden en door de hoogwaardige kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte. Hierdoor is het rendement op het vastgoed voor de eigenaren optimaal. De ondernemersvereniging blijft zich inspannen om leegstand te voorkomen.

Nieuwe ontwikkelingslocaties, die via het bedrijventerrein worden ontsloten, moeten ook voldoen aan de oorspronkelijke uitgangspunten van het bedrijventerrein. Dit betekent dat in de grondovereenkomst moet zijn opgenomen, dat ook nieuw te vestigen bedrijven verplicht lid worden van de ondernemersvereniging.

Het vergroten van de betrokkenheid van alle belanghebbende partijen, uitsluiten freeriders;

De ondernemersvereniging is een semiprofessionele organisatie die gevormd wordt door vrijwilligers. De werkdruk die hierdoor ontstaat mag nimmer ten koste gaan van de eigen bedrijfsvoering.

De kosten worden opgebracht door een deel van de ondernemers en vastgoedeigenaren op het bedrijventerrein. Voor allen die participeren in de kosten vormen de freeriders een doorn in het oog. Deze ondernemers profiteren van alle voorzieningen, faciliteiten en de hoogwaardige kwaliteit van het bedrijventerrein zonder hierin te investeren. Dit is geen eerlijke praktijk. Aan het behouden van een hoogwaardige kwaliteit moet iedereen mee betalen.

De doelstellingen die omschreven zijn kunnen op vrijwillige basis niet (structureel) behaald worden. Het betrekken van ondernemers en belanghebbenden kost veel tijd en energie en is in een vrijwilligers organisatie moeilijk op te brengen. Het is de ambitie van de ondernemersvereniging om te komen tot 100% participatie door gebruikers en eigenaren.

Het bestendigen van het goede imago van het bedrijventerrein Steenakker;

Steenakker is uitgevoerd en vanaf het begin geprofileerd als hoogwaardig bedrijventerrein. Stedenbouwkundige uitvoering, infrastructuur en de invulling van de openbare ruimte voldoen aan de hoogste eisen. De ondernemersvereniging hecht grote waarde aan het behoud van deze kwaliteit maar moet in de praktijk constant bijsturen.

Het is de ambitie van de ondernemersvereniging om blijvend in te zetten op behoud van de hoogwaardige structuur.

Ondernemers, eigenaren, gebruikers en overheid moeten door de ondernemersvereniging worden gehouden aan de oorspronkelijk vastgestelde uitgangspunten. Alleen hierdoor wordt het sterke imago behouden en blijft Steenakker het meest hoogwaardige bedrijventerrein van de regio.

Versterking concurrentiekracht bedrijven en het behalen van efficiencyvoordelen waardoor kostenbesparing ontstaat;

Door betrokkenheid en onderlinge samenwerking van de ondernemers blijft het imago behouden en wordt de concurrentiekracht van de bedrijven versterkt. Door de mogelijkheid om gezamenlijk diensten en producten in te kopen ontstaat daarnaast een efficiencyvoordeel. Denk hierbij aan uitbreiding van de al bestaande mogelijkheden om gezamenlijk gas, elektra en afvalinzameling in te kopen, aan kinderopvang, telecom- en schoonmaakdiensten, ...

De ondernemersvereniging wil onderzoeken of er draagvlak is bij de leden om collectief in te kopen. Het rendement gaat met name naar de kleine bedrijven en de woonwerkers die anders niet in aanmerking zouden komen voor deze kostenbesparing. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie van de ondernemersvereniging om voor alle bedrijven de concurrentiekracht te versterken.

Beheer en veiligheid

Een veilige en goed beheerde werkomgeving

Steenakker werkt als enig bedrijventerrein in Breda met een beeldkwaliteitsbestek. Dit houdt in dat vastligt hoe het groenonderhoud op het terrein er uit moet zien. In het bestek zijn verschillende niveaus te behalen. Bedrijventerrein Steenakker kent naast de hoofdentree een achterentree. De vereniging verwacht dat door het realiseren van een megasupermarkt op het NAC-terrein extra verkeersdruk op het bedrijventerrein zal ontstaan vanwege sluipverkeer van en naar Prinsenbeek.

Het is de ambitie van de ondernemersvereniging om het onderhoudsniveau van de voor- en achterentree van beeldkwaliteitsniveau 2 naar beeldkwaliteitsniveau 1 te brengen. Dit onderhoudsniveau is te vergelijken met dat van de stadsparken van Breda. Tevens streven wij ernaar om alle ondernemers – BIZ- te laten meebetalen aan beheer en veiligheid, en dit te organiseren via gezamenlijk –professioneel- parkmanagement.

Het bedrijventerrein is met camera's beveiligd, in samenwerking met de SBBB (partner in de BIZ). De entree aan de achterzijde wordt vanaf 2011 tussen 22.00 en 06.00 uur gesloten.

De ondernemersvereniging heeft in samenwerking met partijen het certificaat Keurmerk Veilig Ondernemen behaald, met de certificering is een maatregelenmatrix geformuleerd. Het is de ambitie van de ondernemersvereniging om deze te actualiseren en opnieuw een certificering te behalen.

Goede bereikbaarheid voor leveranciers, bedrijven en bezoekers op het terrein waarborgen

Bij de realisatie van het bedrijventerrein is als uitgangspunt gesteld dat ondernemers en hun medewerkers parkeren en laden/lossen op eigen terrein moeten realiseren. Met het succes van het bedrijventerrein is de parkeer- en verkeersdruk toegenomen en houden ondernemers zich niet altijd meer aan deze uitgangspunten. Daarnaast is geconstateerd dat het bedrijventerrein wordt gebruikt als prostitutie afwerkplaats en door overnachtende truckers.

Hierdoor ontstaan gevaarlijke situaties en onnodige opstoppingen. De ondernemersvereniging wil met verkeersmaatregelen, voorlichtingsmateriaal en handhavingacties in samenwerking met de gemeentelijke diensten de bereikbaarheid en de veiligheid waarborgen en de verkeersdoorstroming garanderen.

Een uniforme uitstraling

Zowel in stedenbouwkundig opzicht als op het gebied van openbare ruimte (banken, prullenbakken, lantaarnpalen en plantenbakken) wordt gestreefd naar uniforme uitstraling en moeten zaken voldoen aan hoogwaardige kwaliteitsnormen en hufferproof zijn. Passend binnen het beeldkwaliteitplan wordt in de openbare ruimte een plek gecreëerd waar ondernemers, werknemers en bezoekers kunnen wandelen en hun lunch gebruiken.

De ondernemersvereniging wil de bestaande elementen uitbreiden en extra bewegwijzering realiseren.

Bevorderen van business-to-business contacten

Goede onderlinge samenwerking

Door elkaar als ondernemers op het bedrijventerrein beter te leren kennen ontstaat meer begrip voor elkaar en creëren we een goed klimaat om samen het terrein en de uitstraling ervan op peil te houden en te verbeteren.

Elkaar beter leren kennen

Door het organiseren van ledenvergaderingen, workshops, inloopborrels en sportieve activiteiten voor leden is het mogelijk om elkaar in een ontspannen sfeer te ontmoeten.

Door elkaar beter te leren kennen en elkaar contracten te gunnen, ideeën uit te wisselen etc. verbetert de economische situatie op het bedrijventerrein. Immers: "Als jij een appel hebt en ik heb er een en we ruilen die met elkaar, dan hebben we nog steeds allebei een appel. Maar als jij een idee hebt en ik heb er een en die ruilen we met elkaar, dan hebben we allebei twee ideeën."

Vereenvoudiging van de bestuursprocessen

Besturen worden gevormd door ondernemers

Door professionalisering van de organisatie en de inzet van een parkmanager, waaraan de dagelijkse activiteiten worden overgedragen, kunnen de bestuurders zich richten op hun core-business: inspireren en een meer toezichthoudende functie .

Ontdubbelen van kosten

Door het slapend maken van de huidige ondernemersvereniging Steenakker en de stichting parkmanagement Steenakker en de hieruit voortvloeiende activiteiten onder te brengen in de BIZ Steenakker Breda kunnen de bestuurlijke, administratieve en secretariële diensten worden teruggebracht waardoor een kostenbesparing wordt gerealiseerd.

Inzet van een parkmanager

Door de inzet (voor een nader vast te stellen aantal uren per week) van een professionele parkmanager ontstaan kortere lijnen en kan efficiënter worden gewerkt. Ondernemers krijgen één aanspreekpunt. Van een professionele parkmanager wordt verwacht dat hij/zij met ideeën en suggesties komt voor verbeteringen van de infrastructuur, kennis heeft van subsidiestromen en financiële voordelen voor ondernemers in kaart brengt. In samenwerking met het toezichthoudend bestuur worden besluiten genomen die door de parkmanager worden uitgevoerd.

Uitwerking ambities

Om deze plannen te kunnen realiseren moet de ondernemersvereniging worden geprofessionaliseerd en dient structureel samengewerkt te worden in een overkoepelende, parkmanagementorganisatie, met:

- ondernemers,
- gemeente,
- provincie,
- KvK,
- BZW,
- vastgoedeigenaren,
- makelaars

Uitwerking van de bovenstaande ambities geeft een optimaal rendement op het vastgoed en bestendigt het goede imago van bedrijventerrein Steenakker.

Daarbij moet ook worden samengewerkt met de Stadionlocatie omdat structureel gebruik wordt gemaakt van het bedrijventerrein als parkeervoorziening bij thuiswedstrijden van NAC.

Secundaire ambitie

Wellicht is het mogelijk om op termijn het Ondernemersfonds of het in dit plan beschreven model Breda-breed in te zetten. Dit leidt tot verbetering van de samenwerking van alle in Breda gevestigde ondernemingen en efficiëntere inzet van gemeentelijke bestuurlijke, ondersteunende en ambtelijke diensten.

Het Ondernemersfonds

De plannen kunnen alleen worden uitgevoerd wanneer voldoende ondernemers het er mee eens zijn en ook mee willen betalen aan de kosten ervan. Het bestuur van de Ondernemersvereniging wil daarom voorstellen om vanaf 1 januari 2011 een zogenaamde Bedrijven Investerings Zone (BIZ) in te voeren. Dit maakt het mogelijk om een verplichte ondernemersbijdrage in te stellen, waardoor alle ondernemers meebetalen aan de uitvoering van het meerjarenplan.

Procesmatig betekent dit, dat het jaarplan 2012 in mei 2011 zal worden voorgelegd aan alle ondernemers die een bedrijf hebben op het bedrijventerrein Steenakker.

Daarbij wordt de ondernemers gevraagd of zij instemmen met het meerjarenplan en akkoord gaan met het instellen van een verplichte bijdrage aan Parkmanagement Steenakker.

Het Ondernemersfonds kan worden ingevoerd op het moment dat tenminste 50 % van de ondernemers in het aangewezen gebied stemt waarbij 2/3 deel vóór uitvoering van het jaarplan is.

Het tarief wordt gekoppeld aan de WOZ waarde. Hoe hoger de waarde van het bedrijfspand, des te hoger de bijdrage van de ondernemer. Er is gekozen om de WOZ-waarde in klassen in te delen en om de hoogte van het tarief per categorie vast te stellen.

De staffel is, op basis van de WOZ grondslag 2009 en de begroting, als volgt vastgesteld:

< 0,5 miljoen	€ 1.103,= per jaar
< 0,75 miljoen	€ 1.332,= per jaar
< 1 miljoen	€ 1.485,= per jaar
< 1,5 miljoen	€ 1.714,= per jaar
< 2 miljoen	€ 2.020,= per jaar
< 3 miljoen	€ 2.478,= per jaar
< 4 miljoen	€ 3.089,= per jaar
< 5 miljoen	€ 3.700,= per jaar
< 10 miljoen	€ 5.534,= per jaar
> 10 miljoen	€ 8.589,= per jaar

Deze staffel betekent voor de meeste ondernemers dat zij (substantieel) minder gaan betalen:

Op dit moment zijn afzonderlijke bijdragen verschuldigd voor OVS, SPS en SBBB. Hierbij komt nog dat de gemeente de SPS bijdrage t/m 2011 voor 50% subsidieert. Een subsidie die per 1.1.2012 eindigt.

De bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd.

Indien de ondernemers bij meerderheid akkoord gaan met het meerjarenplan 2012-2017 en het instellen van een verplichte bijdrage, geldt deze verplichte bijdrage in principe voor 5 jaar. In deze periode moeten afspraken gemaakt worden op welke wijze de organisatie na 5 jaar wordt voortgezet.

De begroting

De begroting is gebaseerd op een kosten neutraal voorstel. Uitgangspunt daarbij is dat het dekkend is voor zowel beveiliging en groenonderhoud, kortom de huidige OVS, SPS en SBBB. Zij vallen hiermee samen onder BIZ Steenakker Breda.

De gemeente blijft voorzien in de overdracht van het budget dat binnen de gemeente gereserveerd is voor onderhoud op Steenakker. Indexering op basis van CBS cijfer jaarlijks. Dit betekent dat zowel de bijdrage van de gemeente als de BIZ bijdrage jaarlijks bijgesteld wordt.

Begroting BIZ Steenakker Breda 2012

	Uitgaven	Inkomsten
Inkomsten op basis van staffeling zoals vermeld op pagina 15		€ 200.000,00
Inkomsten vanuit gemeente regulier onderhoudsbudget		€ 34.000,00
Uitgaven:		
Advieskosten	€ 1.000,00	
Structurele kosten gemeente	€ 1.800,00	
Promotiekosten positionering Steenakker	€ 2.500,00	
Vergaderkosten - Algemene Ledenvergadering	€ 1.000,00	
Vergaderkosten - Bestuur	€ 1.000,00	
Drukwerk	€ 1.000,00	
Representatie en sponsoring	€ 1.000,00	
Internetkosten en website	€ 700,00	
Bestuurdersaansprakelijkheidverzekering	€ 1.000,00	
Inflatiekosten	€ 1.200,00	
Kosten onvoorzien	€ 3.000,00	
Beveiliging	€ 120.000,00	
Beheer en onderhoud openbaar gebied	€ 57.000,00	
Parkmanagement / managementondersteuning	€ 32.000,00	
Afschrijving inrichting openbare ruimte	€ 8.000,00	
Onderhoud inrichting openbare ruimte	€ 1.000,00	
verzekering inrichting openbare ruimte	€ 800,00	
	<u>€ 234.000,00</u>	<u>€ 234.000,00</u>

Parkmanagement:

Het uitvoeren van het meerjarenplan 2012-2017

Wat is parkmanagement

Parkmanagement is een middel om de kwaliteit van het bedrijventerrein af te stemmen op de behoeften van alle betrokken partijen en om het gewenste kwaliteitsniveau ook op de langere termijn vast te houden. Het is een vorm van structureel samenwerken tussen publieke en private partijen in een winkelcentrum of bedrijventerrein. Doel is de aantrekkingskracht en daarmee het economisch functioneren van het gebied te versterken. De term parkmanagement kan vervangen worden door bedrijventerreinmanagement.

Parkmanagement geen doel op zich

Het is geen project, maar een instrument om continu te werken aan verbetering en vernieuwing. Het hoort bij de basics, in alle fasen van de levenscyclus van een bedrijventerrein

Waarover gaat parkmanagement?

- Gestructureerde samenwerking op het gebied van (ruimtelijk) beleid
- Gezamenlijk terreinbeheer
- Gezamenlijke inkoop van goederen en diensten
-

Zonder parkmanagement doen gemeentelijke diensten en gevestigde bedrijven ieder hun eigen stuk kwaliteitsmanagement. Met parkmanagement gaan dingen beter, sneller en met meer draagvlak. Ondernemers, gevestigd op een bedrijventerrein, kunnen veel voordeel behalen uit samenwerken ofwel parkmanagement.

Voordelen zijn onder meer:

- Kostenbesparing door collectieve inkoop ICT, beveiliging, energie, e.d.
- Tijdsbesparing door collectieve inkoop van bijv. P&O diensten, innovatie en export
- Verbetering uitstraling bedrijventerrein

De Kamer van Koophandel stimuleert parkmanagement en ondersteunt bestaande en nog nieuw op te richten parkmanagement organisaties.

Opzet, aanpak en ambitieniveau kunnen veel van elkaar verschillen. Echter, altijd staat ´samen de handen ineen slaan´ aan de basis. Gedachte is dat het bedrijventerrein steeds meer wordt gezien als een product dat moet worden aangepast aan de wensen van de ondernemers, consumenten en andere gebruikers. Een ingewikkeld proces dat alleen kan worden bereikt door de krachten te bundelen en door in onderlinge samenwerking het bedrijventerrein te ontwikkelen, te beheren en te promoten. Dit wordt vastgelegd in een door alle partijen gedragen visie.

Cruciaal is dat de samenwerking plaatsvindt op basis van vertrouwen en gelijkwaardigheid, met erkenning van elkaars verantwoordelijkheden en met een duidelijke taak- en rolverdeling en een gezamenlijke inzet van middelen. Zonder een dergelijke samenwerking kunnen de betrokken partijen, zoals gemeente, ondernemers en (vastgoed)eigenaren nooit hetzelfde resultaat behalen. De organisatievorm waarin deze totaalaanpak wordt gegoten noemen we parkmanagement.

Het parkmanagement wordt aangestuurd door een bestuur dat is samengesteld uit alle partijen die (commerciële)belangen op het bedrijventerrein hebben, met name de ondernemersorganisaties inclusief horeca, de gemeente, de vastgoedeigenaren en de ambulante handel. Aan de Kamer van Koophandel wordt gevraagd een adviseur aan het bestuur toe te voegen. Het bestuur stelt het beleid vast en wordt bij de uitvoering daarvan bijgestaan door een parkmanager (deeltijd professional). De parkmanager verbindt in zijn werk de initiatieven van alle partijen. De parkmanager staat in dienst van de stichting Parkmanagement en wordt dus ook door het stichtingsbestuur aangestuurd; niet door een enkele partij, maar door alle partijen in gezamenlijkheid. Hij/zij is geen eenzijdig belangenbehartiger of organisator. Het is iemand die zowel de taal van ondernemers als van de overheid kan spreken en verstaan, die weet waar hij moet zijn en die in het algemeen werkt aan de verbetering van het ondernemersklimaat op Steenakker.

Daarbij hoort een voortdurende visieontwikkeling op het bedrijventerrein. Een bedrijventerrein is geen statisch geheel, maar vormt een dynamische eenheid, waar nieuwe ontwikkelingen tot wijzigingen in beleid kunnen- of moeten leiden.

Na instelling van het parkmanagement kan het niet meer zo zijn dat ondernemers alleen mogen reageren op gemeentelijke inspraakprocedures. Nieuw gemeentelijk beleid voor het bedrijventerrein wordt door de gemeente in gezamenlijkheid met het parkmanagement uitgewerkt, met respect voor elkaars verantwoordelijkheden en (wettelijke) bevoegdheden.

Uit praktische overwegingen zijn de kosten van het parkmanagement voorlopig opgenomen in de begroting van 'de stichting parkmanagement Steenakker, die door ondernemers en gemeente samen gefinancierd wordt. Het is echter ook goed denkbaar dat de stichting Parkmanagement een eigen begroting opstelt, die door de deelnemende organisaties wordt gedekt.

Het beheer wordt uitgevoerd op basis van het Programma van Eisen beheer en onderhoud Steenakker van de gemeente Breda. Conform afspraak met de gevestigde ondernemers en de gemeente wordt hierop additioneel beheer uitgevoerd. Dit geschiedt aan de hand van een beeldkwaliteitplan dat tijdens de Algemene Ledenvergadering wordt vastgesteld.

Breda,
September 2011

Bijlage 1: Evaluatie

Evaluatie

De evaluatie vindt plaats door het bestuur van Steenakker. Er komt een standaard evaluatiemethode. In dit model worden de onderstaande evaluatiecriteria verwerkt. Verder zal de gemeente Breda afdeling EZ, worden gevraagd de met een * gemarkeerde onderwerpen te beoordelen.

	Zeer goed	Goed	Matig	Slecht	Zeer slecht
Organisatie					
Vergunningetraject*					
Communicatie intern					
Communicatie extern*					
Financieel					
Planning					

Het is de intentie om de evaluatie een dynamisch stuk te laten zijn dat gaandeweg verder wordt uitgebreid.