

Steenakker

BIZ onder meer



Meerjarenplan

2017 - 2021



© 2016 BiZ Steenakker



Voorwoord

Het bestuur van BIZ Steenakker presenteert u het meerjarenplan 2017-2021.

BiZ Steenakker is een vereniging van bedrijven die de belangen van haar leden optimaal behartigt. Het bestuur doet dit in nauwe samenwerking met de lokale overheid en verscheidene instanties die een bijdrage leveren aan een veilige en maatschappelijk verantwoorde omgeving.

Het meerjarenplan bevat dan ook een breed pakket aan activiteiten voor de aangesloten leden en is gebaseerd op het Meerjarenplan 2012-2017, 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 BiZ 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 plan vormt de basis waarop de activiteiten tot en met 2021 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 in overleg met de leden worden gedocumenteerd.

Het meerjarenplan 2017-2021 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.

Een Bedrijven Investerings Zone is dé manier om zaken samen 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 rechtvaardig systeem. Elke ondernemer draagt bij aan de gezamenlijke kosten. Ieder bedrijf profiteert direct en indirect mee van de uitstraling van een goed georganiseerd bedrijventerrein.



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Bestuurssamenstelling per 2016	5
Samenvatting	6
BiZ onder meer ...	6
Hoe bereiken we dat?	6
Promotie	6
Parkmanagement	6
Het BiZ-fonds	6
De historie en organisatie van Steenakker	7
Missie	9
Visie	9
Hoofddoelstellingen en doelstellingen van Steenakker	10
Doelstelling van de vereniging	10
Hoofddoelstellingen meerjarenplan 2017-2021	10
Doelstellingen tot en met 2021	10
De nieuwe BiZ	12
Uitwerking plannen BiZ Onder Meer	13
Het ondernemersklimaat	13
Behoud van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven	13
Vergroten van de betrokkenheid van belanghebbende partijen	13
Bestendigen van het goede imago van Steenakker	13
Versterking concurrentiekracht bedrijven en behalen van efficiencyvoordelen	13
Beheer en veiligheid	14
Een veilige en goed beheerde werkomgeving	14
Goede bereikbaarheid van het terrein waarborgen	14
Een uniforme uitstraling	14
Bevorderen van business-to-business contacten	14
Goede onderlinge samenwerking	14
Elkaar beter leren kennen	14
Vereenvoudiging van de bestuursprocessen	15
Besturen worden gevormd door ondernemers	15
Inzet van een parkmanager	15
Uitwerking ambities	15
Parkmanagement: Uitvoering meerjarenplan	16
Wat is parkmanagement?	16
Parkmanagement geen doel op zich	16
De Parkmanager	17
De begroting	18
Bijlage 1: Evaluatie	19
Bijlage 2: Doelstellingen 2017 – 2021	20



Bestuurssamenstelling per 2016

Van Bedrijventerreinvereniging BiZ Steenakker

Bestuur

Ton van der List, voorzitter

Peter Soler Schutte, secretaris

Huib Jan Visser, penningmeester

Bart Theeuwes, lid

Vacature, lid

Ondersteuning Bestuur

Arjan Rook, adviseur namens gemeente Breda

Ondersteuning Secretariaat

Anghinette van Dijck-Goud, secretariaat 'de Laar Assistance'



Samenvatting

BiZ onder meer ...

Bedrijventerrein Steenakker werd in 2012 niet voor niets gekozen als pilotproject voor de opzet van een sterk ondernemersfonds. Uitgangspunten voor het beheren van de ruimtelijke orde van Bedrijventerrein Steenakker zijn onder meer omschreven in de gemeentelijke visie Openbare Ruimte Breda 2020 "Gedeeld, Herkenbaar, Duurzaam".

BiZ Steenakker heeft alle potentie in zich om te streven naar meer!

Hoe bereiken we dat?

Bedrijventerreinen zijn enigszins te vergelijken met producten. Ondernemers en consumenten kiezen voor het meest aantrekkelijke product. Steenakker is zo'n product en dat moet zo blijven. Na de eerste planjaren mag gesteld worden dat de optimale bereikbaarheid en het prettige verblijfsklimaat belangrijke factoren zijn gebleken. Nu is het belangrijk om te consolideren en door te pakken, want een goede sfeer moet worden onderhouden. Onverminderde aandacht voor het gevoel onbekommerd te kunnen wonen, ondernemen en winkelen in een schone omgeving, niet aangetast door graffiti en ontsierd door zwerfvuil, vormt een waardevolle opdracht voor het bestuur van de vereniging en diens leden. Ook Steenakker moet zijn dienstbaarheid bewaken en goede afwegingen maken bij de hedendaagse grote onderwerpen als duurzaamheid en veiligheid.

Het veilig ondernemen wordt bevorderd door in samenwerking met de betrokken ondernemers, gemeentelijke diensten, het beveiligingsbedrijf en indien nodig de politie, strategische actieplannen te maken én deze uit te voeren. Denk daarbij aan preventieve aanpak van mogelijke overlast door hangjongeren, hardrijders, diefstal, geweld en criminele activiteiten zoals drugs-gerelateerde activiteiten en prostitutie.

Het behoud van een representatieve omgeving met schone en goed onderhouden straten en opgeruimde terreinen van de bedrijven op Steenakker is van belang; groen, duurzaam en blijkend van een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor mens en milieu, samen met de ondernemers en in samenwerking met de gemeentelijke diensten. Een verstandige investering in je werkomgeving betaalt zich op den lange duur te allen tijde uit.

Promotie

Steenakker kan de kwaliteit van haar bedrijventerrein nog beter onder de aandacht van ondernemers en consumenten brengen. Er is weliswaar een goede website maar, een meer actieve uitdraging zou mogen. Dit vergt een meer professionele aanpak.

Parkmanagement

De organisatie van BiZ Steenakker drijft 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 parkmanager, die namens de Bedrijventerreinvereniging belangrijke taken uit kan voeren en die het aanspreekpunt vormt voor ondernemers, bezoekers en andere belanghebbenden.

Het BiZ-fonds

Dit alles moet betaald worden. Het is logisch dat daar waar iedereen profiteert, ook iedereen meebetaalt! De gemeente zorgt voor een basisniveau van onderhoud. De ondernemers eisen echter een hoog niveau van beheer en onderhoud.



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 behoort niet tot BiZ Steenakker. Achter de “poort” aan de Rat Verleghstraat bevinden zich ten zuidoosten van de Westerparkplaan een winkelcentrum, een voetbalstadion en diverse grote kantoorpanden. Dit gebied behoort tot bedrijventerrein De Mark, deelgebied Emer Zuid.

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.

De bereikbaarheid en snelle in- en uitvalmogelijkheid van het bedrijventerrein is door de ligging aan de A16 is optimaal. De zorgvuldige aanpak van de infrastructuur op het bedrijventerrein zorgt voor verdere 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 Vereniging BiZ 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 (SPS) was een gezamenlijk initiatief van de gemeente Breda en de Ondernemersvereniging Steenakker (OVS). De samensmelting van OVS en SPS in de



oprichting van de Bedrijventerreinvereniging werd 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 was dat door gezamenlijk beheer, met eenzelfde inzet van middelen, een kwalitatief beter eindresultaat wordt bereikt. De Stichting Parkmanagement Steenakker (SPS) werd opgericht op 19 oktober 2005.

Het bestuur van de SPS bestond 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 Bedrijventerreinvereniging Steenakker werd officieel opgericht op 6 april 2001. Het bestuur bestond uit een voorzitter, een secretaris, een penningmeester, en 2 leden.

In 2012 zijn de Stichting Parkmanagement Steenakker en de Bedrijventerreinvereniging, na een formele stemming van alle leden op het bedrijventerrein, opgegaan in de Vereniging BiZ Steenakker.



Missie en visie

Missie

Hoewel de vormgeving van het bedrijventerrein pas rond de eeuwwisseling tot stand is gekomen, is er altijd bedrijvigheid op Steenakker geweest. Uit archeologisch onderzoek bij de aanleg van het terrein is gebleken dat er in de IJzertijd^(*) al een actieve ondernemende groep mensen bezig is geweest en die de sporen van zijn bedrijvigheid in de bodem heeft achter gelaten. De hedendaagse populatie van Steenakker bouwt op die fundamenten verder aan de toekomst van het gebied met de volgende missie:

“Bedrijventerrein Steenakker wil zich profileren als een hoogwaardig bedrijventerrein. Een bedrijvig en goed ingericht gebied dat de duurzame toekomst verbindt met het bedrijvig verleden, op zo’n manier dat er een voor ondernemers blijvend aantrekkelijk ondernemersklimaat heerst en er een veilige woon- en werkomgeving wordt geboden voor bewoners en bezoekers.”

Het best denkbare resultaat zal een product zijn van optimale samenwerking met alle belanghebbende partijen, bewoners, ondernemers, overheid, dienstverleners en afnemers; samen werkend aan een succesvol bedrijventerrein.

Visie

“De kwaliteit van de werkomgeving draagt bij aan de productiviteit van het bedrijventerrein.” Met deze visie streeft de Bedrijventerreinvereniging naar behoud en verdere optimalisering van de hoogwaardige structuur en het vestigingsmilieu op bedrijventerrein Steenakker. Dit, zodanig dat 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 duurzame 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 en met 2021. De hoofddoelstellingen richten zich vooral op het behoud en optimaliseren van het vestigingsklimaat en het beheer van de openbare ruimte. De doelstellingen tot en met 2021 betreffen het verder bevorderen van een goed ondernemersklimaat, het benutten van zo veel mogelijk kansen om maatschappelijke verantwoordelijkheid om te zetten in duurzame ondersteuning van de infrastructuur en de beveiliging verder te optimaliseren.

De hoofddoelstellingen en doelstellingen tot en met 2021 zijn per onderwerp uitgewerkt.

^(*) <https://erfgoed.breda.nl>

Hoofddoelstellingen en doelstellingen van Steenakker

Doelstelling van de vereniging

“De Vereniging heeft ten doel ... het creëren van randvoorwaarden voor een economisch aantrekkelijk en milieu-hygiënisch bedrijventerrein, waar het voor bedrijven aantrekkelijk ondernemen is en waar – via samenwerking – optimale invulling kan worden gegeven aan een win-win-situatie met betrekking tot economie, milieu en werkgelegenheid, alsmede het verrichten van die activiteiten en/of handelingen 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.

Hoofddoelstellingen meerjarenplan 2017-2021

1. Behoud en optimalisering ondernemersklimaat
2. Beheer openbare ruimte en veiligheid
3. Bevorderen business-to-business contacten
4. Ontwikkeling van een duurzame infrastructuur

Doelstellingen tot en met 2021

1. Behoud en optimalisering ondernemersklimaat
 - Het behouden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven
 - Het stimuleren van de betrokkenheid van alle belanghebbende partijen
 - Het bestendigen van het goede imago van het bedrijventerrein Steenakker
 - Het behalen van efficiencyvoordelen waardoor kostenbesparing ontstaat
2. Beheer openbare ruimte en veiligheid
 - Goede en veilige bereikbaarheid voor alle gebruikers waarborgen
 - Een uniforme uitstraling van de panden op Steenakker en deze op peil houden en indien nodig verbeteren, waarmee invulling wordt gegeven aan het begrip “een hoogwaardig bedrijventerrein en een schone werkomgeving”
 - Thema: verleden en toekomst verbinden in het heden
 - Verdere reductie zwerfvuil
 - Het uitbreiden van camerabeveiliging
3. Bevorderen van de business-to-business contacten
 - Een goed “gevlochten” netwerk van contacten en onderlinge samenwerking op een van de mooiste bedrijventerreinen van Nederland. Aanstellen van ambassadeurs van BiZ Steenakker
 - Naast de Ledenvergaderingen gelegenheid creëren om elkaar beter te leren kennen en omstandigheden scheppen waarin ondernemers elkaar zaken “gunnen”
4. Ontwikkeling van een duurzame infrastructuur
 - In de huidige ontwikkelingsfase van de samenleving is duurzaamheid een aan belang winnende factor. Het bedrijventerrein moet onderzoeken in hoeverre er kansen en mogelijkheden zijn en benut kunnen worden om duurzaamheid te verankeren in de grondbeginselen van het beheer van de Bedrijven Investerings Zone en dit ook actief te demonstreren
 - Duurzaamheidsonderzoek naar implementatie of mede-investering in zonne-/wind energie. Onderzoek naar kansen op het gebied van LED straatverlichting, stimuleringsmogelijkheden bij de overheden voor plaatsing zonnepanelen en opslag van zonne-energie



De doelstellingen tot en met 2021 zijn een uitwerking van de hoofddoelstellingen en geven invulling aan de missie van Steenakker. Dit resulteert in een plan van aanpak met tijdspaden en tussentijdse evaluatiemomenten. Hierbij worden zogenaamde SMART (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden) doelen gesteld.

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

De doelstellingen zijn verder uitgewerkt in bijlage 2.



De nieuwe BiZ

Met het in werking treden van staatsblad 165 uit 2009 aangaande de experimentenwet BI-Zones ontstond de mogelijkheid om alle goede intenties tot samenwerking op Steenakker te bundelen in een Bedrijven Investerings Zone.

De plannen konden alleen worden uitgevoerd wanneer voldoende ondernemers het er mee eens waren en ook mee wilden betalen aan de kosten ervan. Het bestuur van de OVS stelde daarom voor om vanaf 1 januari 2012 een Bedrijven Investerings Zone (BiZ) in te voeren. Dit maakte het mogelijk om een verplichte ondernemersbijdrage in te stellen, waardoor alle ondernemers hun steentje bijdragen aan de uitvoering van het meerjarenplan.

Het plan *BiZness-As-Usual* 2012-2017 vormde de basis voor de eerste periode van vijf planjaren en loopt nu ten einde. Het thans voorliggend meerjarenplan *BiZ Onder Meer* 2017-2021 zal in oktober 2016 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 nieuw vastgestelde hoogte van de verplichte bijdrage aan BiZ Steenakker.

Er is voor gekozen om het tarief vast te stellen door dit rechtstreeks te koppelen aan de vastgestelde WOZ-waarde. Hoe hoger de waarde van het bedrijfspand, hoe hoger de bijdrage van de ondernemer. Het tarief is dus recht evenredig afhankelijk van de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde. Om over voldoende middelen te beschikken om de taken van het bestuur uit te voeren, ontvangt de vereniging jaarlijks een percentage van de vastgestelde WOZ-waardes. Dit overeengekomen percentage, de 'BiZ factor', wordt jaarlijks gewogen en bepaalt de minimale bestedingsruimte voor de uitgaven van de vereniging. Bij de start van deze BiZ periode 2017-2021 wordt uitgegaan van een percentage van 0,152%.

De begroting wordt vastgesteld op basis van een vaste WOZ waarde (peildatum 1-1-2016). In de tariefstelling wordt een gemiddelde inflatie op basis van CBS cijfers meegenomen.

Indien de ondernemers bij meerderheid akkoord gaan met het meerjarenplan 2017-2021 en het instellen van een verplichte bijdrage a.d.h.v. de genoemde BiZ-factor, geldt deze verplichte bijdrage in principe voor vijf jaar. In deze periode moeten afspraken gemaakt worden op welke wijze de organisatie na vijf jaar wordt voortgezet.

De nieuwe BiZ kan worden ingevoerd op het moment dat ten minste 50 % van de ondernemers in het aangewezen gebied stemt waarbij 2/3 deel vóór uitvoering van het plan is. Ook dient de totale WOZ-waarde vertegenwoordigd door de vóór-stemmen groter te zijn dan de waarde van de tegenstemmen.

Uitwerking plannen BiZ Onder Meer

Het ondernemersklimaat

Behoud 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 om zaken met de rest van Europa te doen.

Bedrijventerrein Steenakker kent op dit moment weinig tot geen leegstand. Dit komt omdat Steenakker een krachtige Bedrijventerreinvereniging 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 Bedrijventerreinvereniging 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 Bedrijventerreinvereniging.

Vergroten van de betrokkenheid van belanghebbende partijen

De Bedrijventerreinvereniging 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 de ondernemers en vastgoedeigenaren op het bedrijventerrein. Alle ondernemers profiteren van de voorzieningen, faciliteiten en de hoogwaardige kwaliteit van het bedrijventerrein. Grootte van het bedrijf of oppervlaktebeslag, gebruiker winkelpand of huurder in een bedrijvenverzamelgebouw maakt geen verschil. Aan het behoud van een hoogwaardige kwaliteit moet iedereen mee betalen.

Bestendigen van het goede imago van Steenakker

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

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

Ondernemers, eigenaren, gebruikers en overheid moeten door de Bedrijventerreinvereniging 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 behalen van efficiencyvoordelen

Door betrokkenheid en onderlinge samenwerking van de ondernemers blijft het imago behouden en wordt de concurrentiekracht van de bedrijven versterkt. Meer kansen moeten worden bestudeerd om mogelijkheden uit te nutten om gezamenlijk diensten en producten in te kopen. Denk hierbij aan mogelijkheden om gezamenlijk gas, elektra en afvalinzameling in te kopen en aan kinderopvang, telecom- en schoonmaakdiensten, enz. enz.

De Bedrijventerreinvereniging 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 Bedrijventerreinvereniging om voor alle bedrijven de concurrentiekracht te versterken.

Beheer en veiligheid

Een veilige en goed beheerde werkomgeving

Steenakker werkt met een beeldkwaliteit bestek. 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.

Het is de ambitie van de Bedrijventerreinvereniging om het onderhoudsniveau van de voor- en achterentree van beeldkwaliteitsniveau 2 naar beeldkwaliteitsniveau 1 te brengen. Dit onderhoudsniveau is te vergelijken met het niveau van de stadsparken van Breda.

Het bedrijventerrein is met camera's beveiligd. Deze inmiddels in eigendom vervallen camera's zijn in beheer van een erkend beveiligingsbedrijf waarmee het bestuur nauwe contacten onderhoud.

Rapportages over incidenten en criminaliteit op het bedrijventerrein is een vast terugkerend onderwerp op de bestuursagenda waarover gerapporteerd wordt door het beveiligingsbedrijf. Met dit bedrijf worden ook aantrekkelijke afspraken gemaakt over individuele aansluitingen op de meldkamer en voor objectbeveiligingen.

Goede bereikbaarheid van het terrein waarborgen

Bij de realisatie van het bedrijventerrein is als uitgangspunt gesteld dat ondernemers en hun medewerkers parkeren en laden/lossing op eigen terrein moeten realiseren. Met het succes van het bedrijventerrein is de parkeer- en verkeersdruk toegenomen en moeten deze uitgangspunten bewaakt worden. Ondernemers, leveranciers, medewerkers, klanten en bezoekers moeten zich veilig op het bedrijventerrein kunnen bewegen.

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 zijn er in de openbare ruimte diverse plekken gecreëerd waar ondernemers, werknemers en bezoekers kunnen wandelen en hun lunch kunnen gebruiken.

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 algemene ledenvergaderingen bij bedrijven, workshops en organisatie van activiteiten is het mogelijk om elkaar in een ontspannen sfeer te ontmoeten.



Vereenvoudiging van de bestuursprocessen

Besturen worden gevormd door ondernemers

De samenstelling en zittingsduur van het bestuur is vastgelegd in de statuten van de vereniging. De bestuursleden worden aangesteld op de algemene ledenvergadering en zijn bij voorkeur verbonden aan de bedrijven op het bedrijvenpark.

Door professionalisering van de organisatie en de inzet van een parkmanager, aan wie de dagelijkse activiteiten worden overgedragen, kunnen de bestuurders zich richten op hun corebusiness: inspireren en een meer toezichhoudende functie.

Inzet van een parkmanager

Door de inzet 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 toezichhoudend bestuur worden besluiten genomen die door de parkmanager worden uitgevoerd.

Uitwerking ambities

Om de plannen blijvend te kunnen vormgeven moet het bestuur van BiZ Steenakker professioneel en structureel samenwerken met alle overkoepelende instanties en in overleg treden met alle belanghebbenden, bewoners, ondernemers, gemeente, Provincie, SBBB, vastgoedeigenaren, makelaars etc.

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

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

Parkmanagement: Uitvoering meerjarenplan

Wat is parkmanagement?

Parkmanagement is een middel om de kwaliteit van het bedrijventerrein af te stemmen op de facilitaire behoeften van alle betrokken partijen en om ook het gewenste kwaliteitsniveau op de langere termijn vast te houden. Het is een vorm van structureel samenwerken tussen publieke en private partijen in een winkelcentrum of op een bedrijventerrein. Het doel is om 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

Parkmanagement kan niet worden gezien als een project, maar is eerder een instrument om continu te werken aan verbetering en vernieuwing. Het vormt een belangrijke basisbehoefte in alle fasen van de levenscyclus van een bedrijventerrein.

Waarover gaat parkmanagement?

- Gestructureerde samenwerking op het gebied van (ruimtelijk) beleid
- Kwaliteitsbewaking van aanplant (“groen”) en vervoerswegen (“grijs”)
- Schaalvoordeel door gezamenlijke inkoop van diensten en goederen daaraan verbonden

Zonder parkmanagement doen gemeentelijke diensten en gevestigde bedrijven ieder hun eigen stuk kwaliteitsmanagement. Met parkmanagement gaan dingen beter, sneller en met meer draagvlak. Ondernemers - met elkaar in plaats, van naast elkaar op een bedrijventerrein - behalen veel voordeel uit samenwerking in parkmanagement.

Voordelen zijn onder meer:

- Tijd en kostenbesparing door collectieve inkoop beveiliging, energie, e.d.
- Verbetering uitstraling bedrijventerrein
- Sociale bewaking

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 middel van 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.

BiZ Steenakker wordt aangestuurd door het bestuur. Het parkmanagement staat in dienst van het bestuur en 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.

Het bestuur stelt het beleid vast en wordt bij de uitvoering daarvan bijgestaan door een parkmanager.



De Parkmanager

De parkmanager verbindt in zijn werk de initiatieven van alle partijen. De parkmanager staat in dienst van de vereniging en wordt dus ook door het verenigingsbestuur 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 voornamelijk 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. Bestaand of te ontwikkelen gemeentelijk beleid voor het bedrijventerrein wordt door de gemeente in gezamenlijkheid met het parkmanagement uitgewerkt, met respect voor elkaars verantwoordelijkheden en (wettelijke) bevoegdheden.

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.



De begroting

De begroting is gebaseerd op een kostenneutraal voorstel. Uitgangspunt daarbij is dat het budget dekkend is voor beveiliging en onderhoud.

De gemeente blijft voorzien in de overdracht van het budget dat binnen de gemeente gereserveerd is voor onderhoud op Steenakker (Indexeringen jaarlijks op basis van CBS cijfers). De bijdrage van de gemeente als het BiZ tarief wordt jaarlijks bijgesteld.

Begroting BiZ Steenakker Breda 2017		
Inkomsten:	Uit	In
Gemeentelijke bijdrage regulier onderhoud	€	€ 34.000,-
Geïnde tarieven BiZ	€	€ 133.500,-
Restitutie tarieven	€	€ 0,-
Totaal	€	€ 167.500,-
Uitgaven:		
Advieskosten	€ 5.000,-	€
Promotiekosten positionering Steenakker	€ 1.000,-	€
Vergaderkosten - Algemene Ledenvergadering	€ 2.000,-	€
Vergaderkosten - Bestuur	€ 1.000,-	€
Representatie en sponsoring	€ 1.000,-	€
Internetkosten en website	€ 1.500,-	€
Beveiliging	€ 75.000,-	€
Onderhoud en afschrijving beveiliging / camera's	€ 7.500,-	€
Beheer en onderhoud openbaar gebied	€ 42.000,-	€
Parkmanagement / managementondersteuning	€ 10.000,-	€
Afschrijving en inrichting openbare ruimte	€ 6.000,-	€
Ondersteuning Secretariaat	€ 8.500,-	€
Accountant	€ 1.500,-	€
Onderhoud openbare ruimte	€ 2.500,-	€
Inrichting openbare ruimte	€ 6.000,-	€
Kosten onvoorzien	€ 2.500,-	€
Totaal	€ 167.500,-	€

Breda,
September 2016

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					
Vergunningentraject*					
Communicatie intern					
Communicatie extern*					
Financieel					
Planning					

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

Advieskosten	5.000
Promotiekosten positionering Steenakker	1.000
Vergaderkosten ALV	2.000
Vergaderkosten bestuur	1.000
Representatie	1.000
internet- en websitekosten	1.500
kosten onvoorzien	2.500
beveiliging	75.000
onderhoud en afschrijving beveiliging/camera's	7.500
beheer en onderhoud openbaar gebied	42.500
parkmanagement	10.000
secretariaat	8.500
accountant	1.500
onderhoud openbare inrichting	2.500
inrichting openbare ruimte	6.000

Bijlage 2: Doelstellingen 2017 – 2021

Onderstaande tabel toont een overzicht van de gestelde doelen met de bijbehorende verantwoordelijke actiehouders in het bestuur en de kosten welke naar verwachting daaraan kunnen worden verbonden.

De kolom budget verwijst naar een post op de begroting waaruit jaarlijks de genoemde activiteit wordt bekostigd.

Doelstellingen BiZ Steenakker					
	Onderwerp	Actie	Project-bewaking	Rapportage horizon	Budget (5 jaar)
1	Behoud en optimalisering ondernemersklimaat	Bespreken doelstellingen met overkoepelende organisaties en gemeente; acties daaruit volgend	Voorzitter	2021	Promotiekosten positionering Steenakker
	Het behouden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven	Benchmarking overige bedrijventerreinen. Informatie relevante branches; enquêteren	Parkmanager	2021	Promotiekosten positionering Steenakker
	Het stimuleren van de betrokkenheid van alle belanghebbende partijen	Ledenvergaderingen, ledencontacten met roulatieschema opstellen voor bestuursbezoeken en bewaken	Bestuur	Jaarlijks	Promotiekosten positionering Steenakker
	Het bestendigen van het goede imago van het bedrijventerrein Steenakker	Imago-onderzoek Steenakker	Bestuur	2019	Promotiekosten positionering Steenakker
	Het behalen van efficiencyvoordelen waardoor kostenbesparing ontstaat	Onderhoud terreinen i.c.m. andere terreinen in Breda	Parkmanager	2019	Beheer en onderhoud openbaar gebied
2	Beheer van openbare ruimte en veiligheid	Duurzaamheidsonderzoeken openbare ruimte (verlichting, energie, oplaadmogelijkheden)	Parkmanager	jaarlijks	Inrichting openbare ruimte
	Goede en veilige bereikbaarheid voor alle gebruikers waarborgen	Overleg Beveiliging en Politie	Parkmanager	2021	Beheer en onderhoud openbaar gebied
	Leegstand en uitstraling van panden op Steenakker, deze op peil houden en indien nodig verbeteren	Structurele verwijdering van graffiti en onkruid op niet in gebruik zijnde panden. Benchmarking overige bedrijventerreinen. Informatie relevante branches. Overleg gemeente over aanpak leegstand.	Bestuur	Jaarlijks	Onderhoud openbare inrichting
	Thema: verleden en toekomst verbinden in het heden	Aandacht door middel van kunst langs de spoorlijn voor het archeologisch erfgoed op Steenakker; Samenwerking met kunstacademie o.i.d.	Voorzitter	2021	Inrichting openbare ruimte
	Verdere reductie zwerfvuil	Aanvullend termijnplan bij onderhoudsbedrijf van de terreinen; uitbreiding vuilnisbakken	Parkmanager	2021	Onderhoud openbare inrichting
	Het uitbreiden van camerabeveiliging	Bijdragen kortingen uitbreiding cameratoezicht, aansluitingen meldkamer etc Promoten bij leden van Steenakker	Parkmanager	2018	Beveiliging
3	Bevordering business-to-business contacten	Aanstellen van ambassadeurs van BiZ Steenakker	Bestuur	jaarlijks	Promotiekosten positionering Steenakker
		Naast de Ledenvergaderingen gelegenheid creëren om elkaar beter te leren kennen en omstandigheden scheppen waarin ondernemers elkaar zaken "gunnen". Business platforms creëren	Voorzitter	Jaarlijks	Vergaderkosten ALV
4	Ontwikkeling van een maatschappelijk verantwoorde infrastructuur	Onderzoeken in hoeverre er kansen en mogelijkheden zijn en benut kunnen worden om MVO te verankeren in de grondbeginselen van het beheer van de Bedrijven Investerings Zone en dit ook actief te demonstreren	Bestuur	2018	Inrichting openbare ruimte
	Duurzame energie	Duurzaamheidsonderzoek naar implementatie of mede-investering in zonne-/wind energie. Onderzoek naar kansen op het gebied van LED straatverlichting, stimuleringsmogelijkheden bij de overheden voor plaatsing zonnepanelen en opslag van zonne-energie	Bestuur	2017	Onderhoud openbare inrichting
				Totaal	€ 837.500,-