

Notitie

Referentienummer
GM-0139836

Datum
7 februari 2014

Kenmerk
325142

Betreft
Parkmanagement De Stegen

In het kader van de ontwikkeling van bedrijventerrein De Stegen is Grontmij gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken om te komen tot invoering van parkmanagement op dit nieuwe bedrijventerrein. In voorliggende notitie wordt hier nader op ingegaan.

Voorgeschiedenis

Parkmanagement is een hulpmiddel om door middel van samenwerking de kwaliteit en daarmee waardevastheid van het vastgoed op een bedrijventerrein op langere termijn beter te kunnen waarborgen. Dit betekent dat niet langer wordt vastgehouden aan de traditionele rolverdeling van een overheid die de openbare ruimte beheert en bedrijven die op hun eigen kavel verantwoordelijkheid dragen.

In het verleden zijn er initiatieven ontplooid om te komen tot een vorm van parkmanagement in Asten, maar dit is nooit echt goed van de grond gekomen. Enige jaren geleden is Revitas opgericht om de revitalisering van de bedrijventerreinen in Asten en Someren onder de loep te nemen en zijn er pogingen gedaan om gezamenlijke inkoop op het gebied van energie, verzekering en brandstof van de grond te krijgen. Op dit moment leidt Revitas een slapend bestaan omdat er geen trekker meer is.

In Asten zijn momenteel twee ondernemersverenigingen actief, ICAS en OVA. De beveiliging van de bedrijventerreinen is sinds circa 15 jaar ondergebracht bij de Stichting Criminaliteitspreventie Deurne Asten Someren (CPDAS).

In de visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023 is gesteld dat parkmanagement zowel bij gemeenten als de industriële ondernemers op dit moment niet of nauwelijks leeft. Ondernemers hebben bij het opstellen van de gemeentelijke bedrijventerreinvisie de wens uitgesproken vooral te willen komen tot een gezamenlijke netwerkorganisatie.

Ook vanuit de klankbordgroep bedrijven, waarin onder andere bedrijven en vertegenwoordigers van de ondernemersverenigingen meedenken over de ontwikkeling van De Stegen, was in eerste instantie aangegeven dat er op korte termijn naar verwachting nauwelijks animo aanwezig zal zijn om een parkmanagementorganisatie in Asten op te tuigen.

Takenpakket en organisatievorm

Voor de beste manier waarop parkmanagement op een bedrijventerrein wordt vormgegeven, bestaat op voorhand geen blauwdruk. Zo kan de parkmanagementorganisatie bijvoorbeeld fungeren als een gezamenlijke inkoopcombinatie (energie, afvalinzameling etc.) voor de bedrijven of als een organisatie die het traditionele beheer en onderhoud van het openbaar gebied van de gemeente overneemt. Het taken- en dienstenpakket bepaalt mede welke organisatievorm van de parkmanagementorganisatie (vereniging, stichting, coöperatie etc.) het meest geschikt is. Bij een beperkt takenpakket zal ook de organisatiestructuur beknopt kunnen worden opgezet.

Op nieuwe bedrijventerreinen kunnen vanaf de start van de uitgifte bepaalde taken of diensten verplicht worden geregeld, terwijl op bestaande bedrijventerreinen op basis van vrijwillige deel-

name wordt gewerkt. Om parkmanagement te laten slagen, dient het takenpakket, ook bij nieuwe terreinen, te worden afgestemd op de behoeften van de ondernemers.

In dit stadium is echter nog niet exact bekend welke bedrijven zich op De Stegen zullen vestigen en aan welke parkmanagementactiviteiten zij behoefte hebben.

Schaalniveau

Gezien de wens vanuit het bedrijfsleven (zie bedrijventerreinvisie) om vooral als netwerkorganisatie te fungeren, wordt aanbevolen om in het gronduitgifteproces in ieder geval te stimuleren dat kandidaatvestigings voor De Stegen lid worden van het ICAS, OVA of de CPDAS. De bedrijvencontactfunctionaris heeft hierin een belangrijke stimulerende rol.

Gelet op de omvang van het bedrijventerrein (11 ha bruto), en het aantal uit te geven kavels (lees: potentiële deelnemers aan de parkmanagementorganisatie), lijkt het op voorhand niet realistisch om een volwaardige zelfstandige parkmanagementorganisatie voor enkel het nieuwe bedrijventerrein De Stegen op te tuigen. Naarmate er meer kandidaatvestigings bekend zijn, kan worden geïnventariseerd of wellicht een 'parkmanagement-light' met bijvoorbeeld alleen terreinbeveiliging en beheer en onderhoud gewenst/haalbaar is. Afhankelijk van het animo kan de beveiliging mogelijk ook bij de CPDAS worden ondergebracht. Daarbij wordt opgemerkt dat terreinbeveiliging met enkel collectieve surveillance niet meer van deze tijd is en technische maatregelen (camerabeveiliging) of afsluiting van het terrein in de avond- en nachterperiode meer voor de hand ligt.

Door de gemeente Asten is aangegeven dat ze voor zichzelf geen actieve/deelnemende rol in een eventuele parkmanagementorganisatie op De Stegen ziet weggelegd. De gemeente wil wel informeren en stimuleren, maar laat de uitvoering ervan over aan de bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen.

Gelet op de signalen vanuit het bedrijfsleven lijkt er op korte termijn onvoldoende animo te bestaan om voor alle bedrijventerreinen in Asten iets op te tuigen. In plaats daarvan kan mogelijk aansluiting worden gezocht met het Team Parkmanagement van de Stichting Bedrijventerreinen Helmond of met de Stichting Parkmanagement Peelland in Deurne. Met name deze laatste is voor bedrijventerrein De Stegen een potentieel kansrijke optie, aangezien deze fungeert als een koepelorganisatie voor verschillende bedrijventerreinen in de regio.

Op bedrijventerrein Binderen-Zuid in Deurne is deelname aan parkmanagement via de koopovereenkomst geregeld: "koper is verplicht om deel te nemen of bij te dragen aan een gemeenschappelijke regeling (vereniging van eigenaren) welke ertoe strekt dat middels parkmanagement aantrekkelijke werkomgeving wordt gecreëerd en gewaarborgd voor de toekomst. De regeling kan door de koper worden doorgelid aan de gebruiker/huurder". De Vereniging van Eigenaren van Binderen-Zuid is ondergebracht onder de koepel van Stichting Parkmanagement Peelland.

Voor De Stegen kan een soortgelijke constructie worden gekozen, waarbij als extra clausule in de koopovereenkomst een soort intentieverklaring wordt opgenomen dat de bedrijven zullen deelnemen in en zich zullen inspannen om te komen tot de ontwikkeling van een vereniging van eigenaren die zich met parkmanagementzaken zal bezig houden.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande heeft de gemeente Asten besloten haar rol voor wat betreft Parkmanagement te beperken tot een faciliterende rol. Dit betekent concreet het volgende:

- **in koopovereenkomsten zal een verplichting voor de koper worden opgenomen dat wordt aangesloten bij een samenwerkingsverband van bedrijven (VvE of ander samenwerkingsverband);**
- **het is aan het samenwerkingsverband om te besluiten op welke taken en verantwoordelijkheden ze zich zal richten, maar het is waarschijnlijk dat het aspect veiligheid als eerste zal worden opgepakt;**
- **indien en voor zover er vanuit het samenwerkingsverband initiatieven voortkomen tot verdergaande samenwerking tussen bedrijven zal de gemeente, zonodig, als overlegpartner fungeren.**