

Notitie parkmanagement KBP

1. Rapport parkmanagement

In 2009 heeft de stuurgroep parkmanagement KBP onderzoek gedaan en een rapport opgesteld over parkmanagement op het KBP. De behoeften bij ondernemers zijn geïnventariseerd en er is een basispakket vastgesteld. Ook de uitvoeringskosten zijn geraamd en omgeslagen naar een bijdrage per vierkante meter. De (financiële) deelname aan het basispakket is opgenomen in de leveringsvoorwaarden van KBP en in de koopovereenkomsten vastgelegd met een kettingbeding.

KBP (en later de gemeente Bladel) dragen als grondeigenaar structureel bij aan het parkmanagement. Destijds werd een bedrag van € 0,35 p/m² geraamd. De uiteindelijk te betalen kosten worden (jaarlijks) vastgesteld door de op te richten parkmanagementorganisatie, waarin alle eigenaren van gronden op het KBP kunnen participeren.

2. Verplicht basispakket

Het verplichte basispakket bestaat uit inrichting en instandhouding van de maatregelen behorende bij het pakket KVO en beveiliging, energie-, veiligheids-, afval-/milieu- en mobiliteitsscan, groenbeheer van privaat terrein aan de zichtzijde, bewegwijzering naar de bedrijven, jaarlijks schouwen van het terrein, -indien nodig- collectieve oplossingen voor parkeren, communicatie over parkmanagement, een werkgroep voor ontwikkeling op lange termijn, een parkmanager, een parkmanagementorganisatie en een glasvezelnetwerk.

Voor dit basispakket wordt de jaarlijkse bijdrage verplicht gesteld. Andere collectieve voorzieningen kunnen natuurlijk ook door de PMO worden opgepakt.

3. Fondsvorming parkmanagement

Het KBP reserveert geld uit de grondverkoop voor opzet en ontwikkeling van de parkmanagementorganisatie en voor collectieve voorzieningen. Uit dit fonds is het glasvezelnetwerk voorgefinancierd en is een bedrag geraamd voor camerabeveiliging. Het fonds is voornamelijk bedoeld voor de opstart van parkmanagement. De uitvoering van het basispakket wordt betaald uit de structurele jaarlijkse bijdrage van de grondeigenaren. Voor het glasvezelnetwerk betalen aangesloten bedrijven een maandelijkse bijdrage voor acces. Deze bijdrage is niet opgenomen in de jaarlijkse bijdrage per m².

4. Stand van Zaken PM

Het projectbureau van KBP heeft het voortouw genomen met uitvoering van enkele taken uit het basispakket. In het rapport uit 2009 werd geadviseerd een kwartiermaker aan te stellen voor de aanloopperiode. KBP komt nu tot de conclusie dat dit niet nodig is. De taken die de projectorganisatie heeft uitgevoerd of op korte termijn realiseert zijn:

- Communicatie richting grondeigenaren o.a. door middel van factsheets en toelichting van de deelnameverplichting.
- Aanleg van een open glasvezelnetwerk voor bedrijven op het KBP.
- Opstellen van een cameraplan, plaatsing van camera's en aansluiting op PAC of RTR
- Ontwikkeling van straatnaamborden, adres- en bedrijfsaanduiding en informatieborden (bewegwijzering)
- Certificering KVO. Werkgroep Veiligheid KBP heeft het park onlangs ook geschouwd..
- Groenbeheer openbare ruimten. KBP heeft met de Provincie, Waterschap de Dommel, Zorgboerderij Worm en gemeente Bladel beheersafspraken gemaakt en vastgelegd in een Beheer- en onderhoudsrichtlijn. Iedere partij neemt een deel van het terrein in beheer. Nu is dat ook KBP, later wordt dat gemeente Bladel.
- Ten slotte heeft KBP de ambitie om op het Kempisch Logistiek Centrum een facilitypoint mogelijk te maken. Dit facilitypoint is opgenomen in het bestemmingsplan van KBP. Op dit moment ziet het er naar uit dat KLC bv dit facilitypoint gaat bouwen en exploiteren. KBP heeft de intentie om in het facilitypoint een ruimte te huren voor de parkmanager en de PMO. Huisvesting op locatie is dus in principe geregeld.

5. Toekomstige taken PMO

De taken uit het basispakket waaraan nog geen aandacht is besteed zijn met name de jaarlijks terugkerende schouwen en de energie-, veiligheids-, afval-/milieu- scans, beheer van privaat groen aan de zichtzijde en de ontwikkeling van de organisatie op lange termijn. Omdat er nog niet voldoende bedrijven zijn gevestigd is dit nog niet zinvol geweest. Ook de inzet op collectieve en duurzame mobiliteit dient een vervolg te krijgen. Een eerste rapportage hierover is opgesteld. De implementatie dient nog uitgewerkt te worden.

Voor parkeren (indien nodig) is in het fonds parkmanagement rekening gehouden met een investering in een collectieve parkeerplaats. Vooralsnog realiseert het KLC een openbare parkeerplaats voor vrachtwagens. In dat opzicht hoeft een collectieve parking elders niet uitgewerkt te worden. De aanstelling van een parkmanager en oprichting van een parkmanagementorganisatie is ook een taak waar aandacht aan besteed dient te worden. Deze notitie is daartoe een eerste aanzet.

6. Bijdrage/ structurele inkomsten

In het kader van kostenefficiëntie en nieuwe inzichten heeft KBP de raming van de parkmanagementbijdrage uit 2009 onlangs opnieuw tegen het licht gehouden. De geraamde loonkosten voor een kwartiermaker kunnen bijvoorbeeld geschrapt worden en ook het beveiligingsconcept lijkt goedkoper te worden. Daarbij is een verplichte afdracht aan de OBGB geschrapt op verzoek van het Dagelijks Bestuur van KBP. Deze correcties leiden tot een lagere bijdrage per m². Het nieuwe uitgangspunt is € 0,25 p/m² per jaar. Hoewel dit bedrag verlaagd is stuit het totaalbedrag bij de meeste ondernemers op weerstand. Voor Diffutherm betekent het immers een (forse) afdracht van € 10.000,- per jaar. Ook de verrekening naar rato van oppervlakte stuit op weerstand omdat het voordeel van PM niet altijd naar rato toeneemt. KBP gaat er echter vanuit dat de grondeigenaren in de toekomst zelf de bijdrage vaststellen. Indien mogelijk kan ook in kosten worden gesneden of een nieuwe omslagwijze worden bepaald.

7. Visie integratie PMO bedrijventerreinen Bladel en KBP

Het doel van parkmanagement is het beheer en in stand houden van een veilig, schoon en duurzaam bedrijventerrein, samen met ondernemers, KBP en gemeenten. Deze doelstelling is gelijk aan de doelstelling van de PMO op bestaande bedrijventerreinen. Het ambitieniveau op het KBP ligt hoog. KBP heeft veel geïnvesteerd in de openbare ruimte en in collectieve voorzieningen voor ondernemers. De bovengenoemde taken, waaraan nog een uitvoering geven dient te worden, komen overeen met het pakket op bestaande terreinen. Hierbij is dus synergie te behalen.

Hoewel de doelstellingen en ambities van parkmanagement op KBP overeen komen met die van de bestaande terreinen is de uitgangspunt afwijkend. Op bestaande terreinen is deelname vrijblijvend en is de financiële bijdrage van deelnemers een stuk lager. Ook investeringen in de openbare ruimte en collectieve voorzieningen staan op de planning maar zijn nog niet uitgevoerd.

Bestuur en organisatie

De organisatie van parkmanagement op bestaande terreinen heeft echter wel een officiële status met een bestuur en een overlegstructuur. Op KBP is dat niet het geval, mede omdat er nog maar 1 bedrijf gevestigd is. Toekomstige ondernemers op het KBP krijgen de mogelijkheid om deel uit te maken van het bestuur van de PMO. Ook de gemeente Bladel zal een rol vervullen in dit bestuur. Echter, het lijkt niet nodig om opnieuw een bestuur en overlegstructuur op te richten voor PMO op KBP. De rol van de gemeente Bladel in het bestuur van de PMO op bestaande terreinen is waarschijnlijk dezelfde rol als de rol die de gemeente in de PMO van KBP op zich zou moeten nemen. Wat betreft bestuur zijn er dus raakvlakken en lijkt samenwerking logisch. De vertegenwoordiging van KBP-ondernemers in het bestuur is echter een punt dat nadere uitwerking eist.

Organisatie en management

De rol van kwartiermaker wordt op dit moment ingevuld door het projectbureau van KBP. De rol van parkmanager is een langdurige rol. KBP ziet hierin synergie met de rol van de parkmanager op bestaande terreinen. Het is niet lonend om voor het KBP een extra parkmanager aan te stellen. Daarbij is de ervaring van de parkmanager van bestaande terreinen erg bruikbaar voor die van KBP. Zoals eerder genoemd is het takenpakket waarschijnlijk ook nagenoeg gelijk. Wat betreft beheer van budget en financiën is een scheiding tussen PMO KBP en PMO bestaande terreinen van belang. Richting ondernemers van de KBP mag niet de indruk ontstaan dat hun geld/bijdrage ingezet wordt op bestaande terreinen en vice versa.

Toekomstige beheer glasvezelnetwerk

Het KBP heeft geïnvesteerd in een open netwerk. Dit netwerk is in eigendom van het openbaar lichaam. Bij liquidatie van het KBP, of bij een positief exploitatieresultaat is het voorstelbaar dat dit netwerk in eigendom wordt overgedragen. Voor het technisch beheer van het netwerk zijn meerjarenovereenkomsten afgesloten met een gespecialiseerde partij. Ook onderhoud en aanleg van nieuwe aansluitingen wordt uitbesteed. Er is echter op termijn een beheersorganisatie nodig die de taken van KBP als eigenaar overneemt. Het is voorstelbaar dat dit een aan de PMO-gelieerde organisatie

wordt. Overdracht van KBP aan gemeente Bladel is ook een mogelijkheid. Het netwerk is echter van en voor ondernemers.
Ook de organisatie en bestuur van het glasvezelnetwerk is een aandachtspunt bij het oprichten van parkmanagement op KBP.

Gsta 20-04-2012