



BlZiness Op de Krogten

Meerjarenplan 2017 - 2021

Voorwoord

Met gepaste trots presenteren wij u, namens de bestuursleden van “Ondernemersvereniging DE KROGTEN” en het huidige bestuur van Bedrijvenvereniging De Krogten, het Meerjarenplan 2017-2021.

Ondernemersvereniging DE KROGTEN is een vereniging die de belangen van haar leden optimaal behartigt. Zij doet dit in nauwe samenwerking met de Gemeente Breda. Het meerjarenplan bevat een breed pakket aan activiteiten voor de aangesloten leden en is gebaseerd op het jaarprogramma 2017, de input van de individuele ondernemers en de input van de leden verkregen tijdens diverse ondernemersbijeenkomsten.

Het meerjarenplan start met de missie, visie en doelstellingen van Ondernemersvereniging DE KROGTEN. 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 2021 zijn gebaseerd. Het is geen statisch document, gedurende de looptijd kan Ondernemersvereniging DE KROGTEN naar eigen inzicht aanvullende 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 2017-2021 kan alleen worden uitgevoerd als er structurele financiering is, dus indien er voor het bedrijventerrein DE KROGTEN een Ondernemersfonds wordt ingesteld. Onder het hoofdstuk ‘Ondernemersfonds’ wordt dit nader 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 het bestuur van de Ondernemersvereniging DE KROGTEN dé manier om samen met de Gemeente Breda zaken goed te regelen op efficiëntere wijze en met meer toegevoegde kwaliteit voor de individuele ondernemer.

Organisatorische vereenvoudiging wordt gerealiseerd door alle zaken op het gebied van gezamenlijk beheer, onderhoud, beveiliging, gebiedspromotie en indien gewenst collectieve inkoop 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. Hierdoor is geen sprake meer van zogenaamde freeriders.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1 Bestuursamenstelling per 2016	4
2 Samenvatting.....	5
2.1 Kwaliteit verbeteren en vasthouden.....	5
2.2 Hoe bereiken we dat?	5
2.3 Veilig Ondernemen.....	5
2.4 Beheer en Onderhoud.....	5
2.5 Collectieve Inkoop	5
2.6 Promotie.....	5
2.7 Parkmanagement	6
2.8 Het BIZ-fonds.....	6
2.9 Wat is er tot nu toe gebeurd.....	6
3 De Historie en organisatie van bedrijventerrein De Krogten	7
3.1 Historie van De Krogten	7
3.2 Huidige Bedrijvenvereniging De Krogten	8
4 Missie en visie.....	9
4.1 Missie.....	9
4.2 Visie	9
5 (Hoofd)doelstellingen voor DE KROGTEN tot 2021	10
5.1 Hoofddoelstellingen	10
5.2 Doelstellingen tot 2021	10
6 De doelstellingen nader uitgewerkt	12
6.1 Het ondernemersklimaat	12
6.2 Beheer openbare ruimte	13
6.3 Veiligheid in de openbare ruimte.....	14
6.3 Bevorderen van business-to-business contacten.....	14
6.4 Professionalisering van de bestuursprocessen	14
6.5 Uitwerking ambities	15
7 De Financiële paragraaf.....	16
7.1 Het BIZ-fonds.....	16
7.2 De begroting.....	17
8 Parkmanagement. Uitvoering van het meerjarenplan 2017-2021	18
8.1 Wat is parkmanagement	18
8.2 Parkmanagement geen doel op zich.....	18
8.3 Aansturing Parkmanager	19
Bijlage 1: Evaluatie	20
Bijlage 2: Begroting jaarplan 2017	21
Bijlage 3: Stappen-/communicatieplan + toelichting.....	22
Bijlage 4: Correspondentie SBBB.....	23

1 Bestuurssamenstelling per 2016

Bestuur ODK

Kees van Eijk	voorzitter
Max Neus	secretaris
Paul Balvers	penningmeester
Remko van der Sanden	lid
Jurgen Wildhagen	lid

Parkmanager

NTB

Ondersteuning Bestuur:

Arjan Rook	adviseur namens gemeente Breda
Henk van de Corput	adviseur namens de gemeente Breda
Eveline Oome	secretariaat

2 Samenvatting

2.1 Kwaliteit verbeteren en vasthouden

Het is al goed, maar het kan op bepaalde plaatsen zeker nog beter. De infrastructuur van bedrijventerrein De Krogten is tussen 1998 en 2010 grondig gerevitaliseerd en vanaf 2008 hebben ook een aantal herstructureringsprojecten plaatsgevonden rondom het Hazepad en de doortrekking naar het Spinola gebied. Het is onze uitdaging om de huidige kwaliteit nog verder te verbeteren en vast te houden in de toekomst.

2.2 Hoe bereiken we dat?

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

- beheer en onderhoud op het gewenste niveau
- het gevoel veilig te kunnen ondernemen, (ondernemen, sporten en winkelen)
- goede parkeervoorzieningen
- een schone omgeving, zonder graffiti en zwerfvuil.
- collectieve behartiging van allerlei zaken die gezamenlijk voordelen bieden

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

2.3 Veilig Ondernemen

Veilig ondernemen wordt bevorderd door samen met het door de ondernemers ingeschakelde beveiligingsbedrijf, gemeentelijke diensten en politie een meerjarig actieplan te maken én uit te voeren. Denk hierbij aan de aanpak en overlast van chauffeurs van langdurig geparkeerde vrachtauto's (nacht- en weekendverblijf), diefstal en hennepsteelt. Een actieplan wat deels op korte termijn zorgt voor snelle quick-wins en op middellange termijn voor structurele aanpak en verbeteringen.

2.4 Beheer en Onderhoud

Beheer en onderhoud van bermen en plantsoenen op een kwalitatief hoger niveau brengen dan nu aanwezig door het frequenter bijhouden van de groene gebieden. Een schone omgeving zonder graffiti, verouderde reclameborden en zwerfvuil willen we bereiken door onderlinge samenwerking tussen de bedrijven en een verdere samenwerking met de gemeentelijke diensten.

2.5 Collectieve Inkoop

Voordelen van collectieve inkoop zoals die er nu al zijn op het bedrijventerrein van afvalinzameling, elektra en gas gezamenlijk continueren en op termijn nog beter benutten.

2.6 Promotie

Unieke bedrijvigheid trekt mensen naar het bedrijventerrein en werkt daardoor omzetverhogend. De Krogten weet de kwaliteit van haar bedrijventerrein nog niet optimaal onder de aandacht van ondernemers en consumenten te brengen. Dit vergt een professionele aanpak waar we de komende jaren samen met alle ondernemers aan willen werken.

2.7 Parkmanagement

Op dit moment draait de organisatie van de Bedrijvenvereniging De Krogten op een bestuur van vrijwilligers, ondersteund door een professioneel secretariaat. De vrijwilligers verzetten bergen werk en dat gaat soms zelfs 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, diverse instanties en andere belanghebbenden. Deze zal na intreding van de BIZ worden aangetrokken voor enkele uren per week.

2.8 Het BIZ-fonds

Dit alles moet betaald worden. Nu al betalen veel ondernemers en leden van de bedrijvenvereniging aan een aantal zaken mee, denk aan collectieve beveiliging, 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 met een parkmanagement organisatie oprichten, waar alle gebruikers aan bijdragen. Als u alles wat hiervoor staat genoemd de moeite waard vindt, kan het niet anders of u bent ook voor de BIZ!!!

2.9 Wat is er tot nu toe gebeurd en wat rest nog.

De huidige Bedrijvenvereniging De Krogten (BDK) heeft in 2014 al het initiatief genomen om te onderzoeken of een Bedrijven Investerings Zone (BIZ) mogelijk is voor De Krogten. Hierop is na goedkeuring vanuit de Algemene Leden Vergadering van de BDK na toekenning van een subsidie met cofinanciering vanuit de BDK een gedegen onderzoekstraject gestart.

In de afgelopen twee jaar is er via een haalbaarheidsonderzoek, met daarin veel communicatie op verschillende manieren met alle ondernemers op De Krogten, het besef gegroeid dat er voldoende draagvlak is vanuit de gevestigde ondernemers voor dit initiatief.

Door het doorlopen van het uitgewerkte stappenplan en het volgen van een gedetailleerde communicatieplanning zijn we nu zover om de laatste twee stappen in het proces, om te komen tot een vastgestelde BIZ, te doorlopen.

De eerste stap daarin is het door de Gemeenteraad van Breda in december 2016 laten vaststellen van de verordening, waarbij alle opgemaakte samenwerkingsovereenkomsten tussen de nieuw opgerichte Ondernemersvereniging DE KROGTEN en de Gemeente Breda worden vastgesteld en kunnen worden ondertekend. Het meerjarenplan 2017-2021, met bijbehorende begroting en diverse andere onderleggers, geldt daarin als grondslag voor deze samenwerkingsovereenkomsten en uit te voeren toekomstige activiteiten.

De tweede stap is de formele stemming in Januari 2017 door alle ondernemers die met hun onderneming gelegen zijn binnen de contouren van de vastgestelde Bedrijven Investerings Zone op De Krogten om te komen tot een wettelijke BIZ. Als deze formele stemming tot het wettelijk voorgeschreven draagvlak leidt, zowel op basis van aantal (ja)-stemmen als benodigde WOZ, kan de oprichting van de BIZ formeel worden bekrachtigd.

In bijlage 3 is het doorlopen stappenplan en de gedetailleerde communicatieplanning nogmaals weergegeven.

3 De Historie en organisatie van bedrijventerrein De Krogten

3.1 Historie van De Krogten

Het in 1959 ontstane bedrijventerrein De Krogten is gelegen in het noordelijk deel van de gemeente Breda. Het bedrijventerrein ligt omsloten tussen de Crogtdijk (z.g. noordelijke rondweg), de Terheijdenseweg en de rivier De Mark. Het bedrijventerrein De Krogten wordt doorsneden door twee belangrijke wegen, Konijnenberg en Moerlaken, ligt uniek, aan water en spoor, nabij het stadscentrum en midden in stedelijk weefsel. Het bedrijventerrein is deels van het type gemengd plus en deels van het type modern gemengd en kent met ca. 225 hectare een behoorlijke oppervlakte.

De Krogten is vanaf eind jaren negentig tot ca. 2010 gerevitaliseerd waarbij de infrastructuur behoorlijk up to date is gemaakt. Door aanvullend op strategisch gelegen (zichtbare) delen van De Krogten herstructureringsprojecten te realiseren, is het bedrijventerrein als geheel opgewaardeerd naar een eigentijds bedrijventerrein dat voldoet aan de hedendaagse en toekomstige kwaliteitseisen van een bovenregionaal bedrijventerrein.

In oktober 2005 is het gezamenlijke masterplan voor de bedrijventerreinen Emer Hintelaken en De Krogten vastgesteld. In het masterplan zijn elf zogeheten 'harde' herstructureringsprojecten gedefinieerd. Daarnaast zijn twee zogenaamde 'zachte' projecten geïdentificeerd. De zachte projecten betreffen inventariserende onderzoeken om meer inzicht te krijgen in de aard en omvang van specifieke problemen. Op bedrijventerrein De Krogten zijn een aantal van deze projecten reeds gerealiseerd. Het geheel van de beoogde herstructureringsprojecten resulteert in een duurzaam eigentijds bedrijventerrein met goede beeldkwaliteit en aantrekkelijke vestigingscondities. De duurzaamheid van de resultaten wordt geborgd door middel van terreinbrede intensivering van zowel parkmanagement als criminaliteitspreventie binnen de reeds bestaande samenwerkingsverbanden.

Het bedrijventerrein De Krogten is te karakteriseren als een traditioneel bedrijventerrein met een belangrijke werkgelegenheidsfunctie voor de stadsregio Breda. Het is een "gemengd plus" bedrijventerrein waar enkele grote bedrijven uit de (chemische)industrie-, handel- en bouw en transportsector het beeld bepalen. De revitalisering in De Krogten heeft geleid tot een duidelijke kwaliteitsverbetering van de buitenruimte van het bedrijventerrein.

Gedeeltelijke zonering in verschillende milieuklassen heeft er voor gezorgd dat er veel verschillende soorten bedrijven zijn gevestigd. Van zware industrie tot kleinschalige kantoor- en verzamelgebouwen. Daarnaast is langs het bedrijventerrein aan de Terheijdenseweg een sportzone ingericht met verschillende in- en outdoor sportmogelijkheden die een toevoeging zijn voor werknemers die direct na hun werk nog sportief willen recreëren. De gemeente heeft de levendigheid van het terrein verder willen vergroten door, op bepaalde plaatsen, op de ondernemer gerichte functies als grootschalige detailhandel toe te laten.

Door de ligging aan de Noordelijke Rondweg met een directe verbinding naar de A16 en A27 en een ontsluiting via het Noorden naar de A59, een hoogwaardige treinverbinding in de directe nabijheid en gelegen aan Vaarwater klasse 4 is de bereikbaarheid van het bedrijventerrein optimaal. De zorgvuldige aanpak van de infrastructuur op het bedrijventerrein zorgt voor een vlotte en goede verwerking van de talrijke verkeersbewegingen. De aanleg en het onderhoud van het groen en grijs

geschiedt nu volledig door de gemeente Breda. Hierbij is gekozen voor een combinatie van ecologie en gematigd groen beheer.

Doelstellingen bij de revitalisering en herstructurering van het bedrijventerrein waren:
Het door ontwikkelen van een aansprekend en duurzaam gemengd bedrijventerrein dat zich kenmerkt door:

- optimale bereikbaarheid en verbetering van de infrastructuur van het bedrijventerrein;
- een verbeterde kwalitatieve uitstraling van de bedrijfsbebouwing;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- verbeterde ecologische en hydrologische verbindingzones;
- duurzame energiehuishouding.

3.2 Huidige Bedrijvenvereniging De Krogten

De huidige Bedrijvenvereniging De Krogten 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 onderlinge samenwerking, optimale invulling kan worden gegeven aan een win-winsituatie 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.

De Bedrijvenvereniging De Krogten (BDK) is een gezamenlijk initiatief van een groot aantal ondernemers in de jaren negentig uit onvrede over de toenmalige status van de infrastructuur. De oprichting is ingegeven door de gezamenlijke doelstelling van de BDK, de Gemeente Breda, de Provincie Noord Brabant en de Kamer van Koophandel om te komen tot een grootschalige revitalisering van het bedrijventerrein om zodoende weer een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein te krijgen en in stand te houden.

Uitgangspunt bij de oprichting van de BDK was dat, door gezamenlijk optrekken als een collectief van ondernemers, meer bereikt kon worden bij de Gemeentelijke en Provinciale bestuurders om geld en subsidies te verkrijgen om deze vorm van grootschalige aanpak van een gedateerde infrastructuur op een bedrijventerrein mogelijk te maken. De Bedrijvenvereniging De Krogten is opgericht in 1993, en is vanaf die tijd gesprekspartner namens de ondernemers op bedrijventerrein De Krogten aangaande diverse collectieve zaken ter behartiging van het bedrijventerrein.

Het bestuur van de BDK bestaat uit zeven leden, afkomstig uit zowel kleine als grote ondernemingen op het bedrijventerrein en met hun vestiging verspreid gelegen op het bedrijventerrein om zodoende een juiste afspiegeling te zijn van alle ondernemingen gevestigd op Bedrijventerrein De Krogten. Het bestuur bestaat uit een voorzitter, een secretaris, een penningmeester, en 4 leden.

De ca. 80 aangesloten leden vertegenwoordigen, wat betreft ruimtebeslag, op de Krogten ca. 90% van het totale aantal m² uitgegeven bedrijvenareaal. Daarnaast hebben zij via de aangesloten bedrijven ca. 85% van alle werknemers werkzaam op bedrijventerrein De Krogten onder haar leden.

4 Missie en visie

4.1 Missie

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

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

4.2 Visie

De ondernemersvereniging streeft naar behoud en optimalisering van de hoogwaardige structuur en het vestigingsmilieu op bedrijventerrein De Krogten. 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 2021.

De hoofddoelstellingen richten zich met name op verbetering en het behoud van het vestigingsklimaat en het beheer van de openbare ruimte. De doelstellingen tot 2021 betreffen het onderhouden en optimaliseren van het ondernemersklimaat, het verder verbeteren van de onderlinge samenwerking en de PR.

De hoofddoelstellingen en doelstellingen tot 2021 zijn in paragraaf 5 per onderwerp uitgewerkt.

5 (Hoofd)doelstellingen voor DE KROGTEN tot 2021

5.1 Hoofddoelstellingen

1. Behoud en optimalisering ondernemersklimaat
2. Verbeteren en waarborgen beeldkwaliteit beheer openbare ruimte
3. Verbeteren en waarborgen veiligheid
4. Bevorderen business-to-business contacten
5. Professionalisering van de bestuursprocessen
6. Voordelen halen uit gezamenlijke collectieve inkoop

5.2 Doelstellingen tot 2021

1. *Behoud en optimalisering ondernemersklimaat*

- De ondernemersorganisatie wordt verder geprofessionaliseerd.
- De organisatiegraad en slagkracht graad van DE KROGTEN wordt vergroot doordat iedereen meedoet.
- 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 De Krogten;
- Versterking concurrentiekracht bedrijven en het behalen van efficiencyvoordelen waardoor kostenbesparing ontstaat;

2. *Beheer en beeldkwaliteit Openbare Ruimte verbeteren en waarborgen*

- Beheer en onderhoud van de openbare ruimte dichterbij de ondernemers brengen met specifieke kwaliteitsgebieden op De Krogten.
- Goede bereikbaarheid voor alle gebruikers blijft een belangrijk aandachtspunt, ook in het kader van de verbindingen via de Noordelijke Rondweg naar de A16 en A27.
- Een meer uniforme uitstraling en daarnaast de uitstraling van de panden op De Krogten 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. *Veiligheid verbeteren en waarborgen*

- Een veilige werkomgeving: de collectieve beveiliging op De Krogten wordt gehandhaafd en ondergebracht bij de BIZ. Waar nodig op middellange termijn verbeterd door extra camerabeveiliging.
- Het opstarten van het traject Keurmerk Veilig Ondernemen, voorlichting te verstrekken aan ondernemers en concrete maatregelen te treffen op het gebied van veiligheid voor ondernemingen.

4. *Bevorderen van de business-to business contacten*

- Een goede onderlinge samenwerking op een van de beste gemengde bedrijventerreinen van Nederland
- Gelegenheid creëren om elkaar beter te leren kennen en omstandigheden scheppen waarin ondernemers elkaar zaken “gunnen”.
- Opzetten van diverse netwerkbijeenkomsten, frequente inloopuurtjes en inrichten van een nieuwe up-to-date website.

5. **Professionalisering van de bestuursprocessen door oprichten van parkmanagement**

- Het huidige bestuur van Bedrijvenvereniging De Krogten wordt gevormd door ondernemers die, zeker in een tijd van economische crisis, hun handen al vol hebben aan hun eigen bedrijf.
- Door het onder één dak brengen van het aanspreekpunt voor beheer en onderhoud, beveiliging en de administratieve en secretariële ondersteuning in combinatie met de inzet van een “parkmanager” wordt het overzichtelijker.
- Inzet van een “parkmanager” met verstand van zaken.

6. **Voordelen halen uit gezamenlijke inkoop**

- De voordelen van de reeds bestaande collectieve inkoopcontracten voor leden van de Bedrijvenvereniging De Krogten voor alle ondernemers op De Krogten toegankelijk maken.

De doelstellingen tot 2021 zijn een uitwerking van de hoofddoelstellingen en geven invulling aan de missie van Ondernemingsvereniging DE KROGTEN.

In paragraaf 6 worden de doelstellingen en acties voor de (interne) organisatie en het ondernemersklimaat uitgewerkt in concrete acties tot 2021. In paragraaf 7 wordt de financiële paragraaf behandeld en in paragraaf 8 wordt parkmanagement toegelicht.

6 De doelstellingen nader uitgewerkt

6.1 Het ondernemersklimaat

Het behouden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven;

Bedrijventerrein De Krogten is goed bereikbaar vanaf de snelwegen, maar blijft een aandachtspunt. Het bedrijventerrein heeft een unieke mix, variërend van kleine kantoor- en bedrijfsverzamelgebouwen tot grote (internationale) bedrijven. Deze diversiteit aan bedrijvigheid en bezoekers stelt hoge eisen aan ontsluiting, beheer en onderhoud van de openbare ruimte en veiligheid. De gevestigde bedrijven richten zich op business-to-business activiteiten en (industriële/handels/bouw)producten voor diverse markten. Niet alleen lokale en regionale bedrijven hebben hun plek gevonden op De Krogten, ook (middel)grote internationale bedrijven zien De Krogten als een goede uitvalsbasis voor zaken met de rest van Europa.

Bedrijventerrein De Krogten kent op dit moment weinig tot geen leegstand. Dit komt omdat De Krogten een krachtige bedrijvenvereniging heeft die de collectieve belangen behartigt voor haar leden en door de revitalisering en herstructurering van de kwaliteit van openbare ruimte en de daaraan gelegen bedrijfsgebouwen het vestigingsklimaat aantrekkelijk is gebleven. Hierdoor is het rendement op het vastgoed voor de eigenaren ook de laatste jaren minder hard gedaald ten opzichte van vergelijkbare bedrijventerreinen met dezelfde ouderdom. De huidige bedrijvenvereniging blijft zich inspannen om leegstand te voorkomen.

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

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

De kosten worden opgebracht door de leden van de bedrijvenvereniging, die een deel van de ondernemers en vastgoedeigenaren op het bedrijventerrein vormen. Allen die nu participeren in de kosten vinden dat iedereen daar aan mee zou moeten betalen. Ook voor diegene die nu nog geen lid zijn en wel profiteren van de nu al aanwezige collectieve initiatieven, zoals bijvoorbeeld beveiliging door surveillance op het bedrijventerrein. Deze ondernemers profiteren nu al 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 daarom de ambitie van de nieuw op te richten Ondernemingsvereniging DE KROGTEN om te komen tot 100% participatie door gebruikers en eigenaren.

Het verbeteren van het imago van het bedrijventerrein De Krogten;

De Krogten is uitgevoerd en vanaf het begin geprofileerd als gemengd bedrijventerrein. De infrastructuur en de huidige invulling van de openbare ruimte voldoen aan de daaraan gestelde eisen al hoewel op bepaalde plekken nog een kwaliteitsslag mag worden gemaakt.

De nieuw op te richten "Ondernemingsvereniging DE KROGTEN" hecht grote waarde aan het verder verbeteren en daarna het behoud van deze gewenste kwaliteit.

Het is de ambitie van de nieuwe ondernemersvereniging om blijvend in te zetten op behoud van de hoogwaardige structuur. Ondernemers, eigenaren, gebruikers en overheid moeten door de nieuwe ondernemersvereniging worden gehouden aan nieuwe met elkaar vastgestelde uitgangspunten. Alleen hierdoor wordt het sterke imago behouden en blijft De Krogten een van de 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, kinderopvang, telecom- en schoonmaakdiensten, ...

De nieuwe Ondernemersvereniging DE KROGTEN wil onderzoeken of er draagvlak is bij de leden om de collectieve inkoop verder uit te breiden via een "cafetariamodel" waar iedereen vrijwillig zijn voordeel mee kan doen. Het rendement gaat met name naar de kleinere bedrijven en entiteiten die anders niet in aanmerking komen voor deze kostenbesparing. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie van de nieuwe ondernemersvereniging om voor alle bedrijven de concurrentiekracht te versterken.

6.2 Beheer openbare ruimte

Een goed beheerde werkomgeving

De nieuwe Ondernemersvereniging DE KROGTEN wil op het bedrijventerrein gaan werken met een beeldkwaliteitsbestek. Dit houdt in dat vastligt hoe het beheer en onderhoud van het groen en het schoonhouden van de wegen op het terrein er uit moet zien. In het bestek zijn verschillende niveaus te behalen. Bedrijventerrein De Krogten kent hierin differentiatie in bepaalde gebieden aangaande het kwaliteitsniveau. Het is de ambitie van de nieuwe Ondernemersvereniging DE KROGTEN om het onderhoudsniveau van het huidige beeldkwaliteitsniveau C naar een hoger niveau te brengen.

Goede bereikbaarheid voor leveranciers, bedrijven en bezoekers waarborgen

Bij de revitalisering van het bedrijventerrein is het uitgangspunt geweest 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 op plaatsen ook veelvuldig wordt gebruikt door overnachtende truckers. Hierdoor ontstaan niet wenselijke situaties en onnodige opstoppingen. De ondernemersvereniging wil op middellange termijn met een parkeeronderzoek, voorlichtingsmateriaal en handhavingsacties in samenwerking met de gemeentelijke diensten deze problematiek oplossen en de bereikbaarheid en de veiligheid waarborgen en de verkeersdoorstroming garanderen.

Een uniforme uitstraling gericht op de kwaliteit van de openbare ruimte

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 beeldkwaliteitsplan worden op middellange termijn plannen ontwikkeld om in de openbare ruimte een aantal plekken te creëren waar ondernemers, werknemers en bezoekers kunnen wandelen en hun lunch gebruiken.

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

6.3 Veiligheid in de openbare ruimte

Het bedrijventerrein kent nu al een collectieve beveiliging die graag in zowel service als extra beveiligingsconcepten wordt uitgebreid. Te denken valt hierbij aan centraal gestuurde alarmopvolging die zonder extra kosten is inbegrepen in de collectieve beveiliging in alle gevallen waarin dat nodig is. Maar ook aan het aanbrengen van camerabeveiliging op alle invalswegen als extra preventiemaatregel voor o.a. kentekenregistraties,. Dit alles onder regie van de nieuwe Ondernemersvereniging DE KROGTEN met een overgangsfase vanuit de bestaande Stichting Beveiliging Bedrijventerreinen Breda (SBBB). (zie hiervoor ook bijlage 4, betreffende de correspondentie door en met het SBBB over deze overgang)

De nieuwe Ondernemersvereniging DE KROGTEN heeft als doelstelling om in samenwerking met partijen het certificaat Keurmerk Veilig Ondernemen te behalen. Met de certificering wordt beoogd een maatregelenmatrix in te voeren waarbij ondernemingsgericht kan worden gestuurd op veiligheid. Het is de ambitie van de nieuwe ondernemersvereniging om deze elk jaar te actualiseren. Hierdoor zijn er voor de individuele ondernemers voordelen te behalen op hun verzekeringspolissen.

6.3 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.

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."

Website

Het opzetten en inrichten van een nieuwe up-to-date website gericht op business to business activiteiten en als verlengstuk van de communicatie naar en met de ondernemers op het bedrijventerrein. Enerzijds om hiermee de herkenbaarheid van het bedrijventerrein De Krogten te vergroten en anderzijds de samenwerking tussen de ondernemers in het gebied te bevorderen.

6.4 Professionalisering 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 toezichhoudende functie .

Tevens streven wij ernaar om alle ondernemers via het BIZ-model te laten meebetalen aan beheer en veiligheid, en dit te organiseren via gezamenlijk –professioneel- parkmanagement.

Overgang van Bedrijvenvereniging De Krogten naar Ondernemingsvereniging DE KROGTEN

Door het slapend maken van de huidige Bedrijvenvereniging De Krogten, de hieruit voortvloeiende activiteiten onder te brengen in de Ondernemersvereniging DE KROGTEN, kunnen de bestuurlijke administratieve en secretariële diensten worden overgenomen door de nieuwe Ondernemersvereniging DE KROGTEN.

Inzet van een parkmanager

Door de inzet, voor een nader vast te stellen aantal uren per week, van een professionele parkmanager ontstaan korte lijnen en kan efficiënt 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.

6.5 Uitwerking ambities

Om deze plannen te kunnen realiseren moet de nieuwe Ondernemersvereniging DE KROGTEN geprofessionaliseerd worden opgezet, met de inzet van een parkmanager en dient structureel samengewerkt te worden, 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 De Krogten.

7 De Financiële paragraaf

7.1 Het BIZ-fonds

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 nieuwe Ondernemersvereniging DE KROGTEN wil daarom voorstellen om vanaf 1 januari 2017 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 2017-2021 in het 4^e kwartaal van 2016 zal worden voorgelegd aan alle ondernemers die een bedrijf hebben op bedrijventerrein De Krogten. Daarbij wordt de ondernemers gevraagd of zij instemmen met het meerjarenplan en akkoord gaan met het instellen van een verplichte bijdrage aan BIZ De Krogten. Deze stemming zal in het 1^e kwartaal van 2017 plaats vinden.

Het Ondernemersfonds kan worden ingevoerd op het moment dat tenminste 50% van de ondernemers in het aangewezen gebied stemt waarbij ten minste tweederde vóór de invoering van de BIZ is en die met elkaar ook een totale OZB waarde vertegenwoordigen die hoger is dan de totale OZB waarde van de ondernemers die tégen invoering van de BIZ hebben gestemd.

Het bij te dragen 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 verschillende categorieën in te delen en om de hoogte van het bij te dragen tarief per categorie vast te stellen. Op basis van de WOZ van de diverse bedrijven gelegen in de Bedrijven Investerings Zone (BIZ) leidt dit via deze categorisering en de daarbij behorende jaarlijkse bijdrage, inclusief de gelden die overgaan vanuit het huidige beheer- en onderhoudsfonds van de Gemeente Breda, tot een sluitende jaarbegroting voor de nieuwe Ondernemersvereniging DE KROGTEN.

De staffel, op basis van de WOZ grondslag 2016, en de daarbij behorende jaarlijkse bijdrage zijn als volgt vastgesteld:

	WOZ-grondslag 2015	Jaarlijkse bijdrage	Maandelijke bijdrage
1	> 7,5 miljoen	€ 4.800,=	€ 400,=
2	4,5 – 7,5 miljoen	€ 3.600,=	€ 300,=
3	2,5 – 4,5 miljoen	€ 1.800,=	€ 150,=
4	1,0 – 2,5 miljoen	€ 1.200,=	€ 100,=
5	0,75 – 1,0 miljoen	€ 750,=	€ 62,50
6	0,50 – 0,75 miljoen	€ 480,=	€ 40,=
7	0,25 – 0,50 miljoen	€ 300,=	€ 25,=
8	0,10 – 0,25 miljoen	€ 150,=	€ 12,50
9	0,05 – 0,10 miljoen	€ 100,=	€ 8,33
10	< 50.000	€ 75,=	€ 6,25

Deze staffel betekent voor een groot aantal reeds aangesloten ondernemers dat zij (substantieel) minder gaan betalen: Op dit moment zijn afzonderlijke bijdragen verschuldigd voor BDK en SBBB.

Indien de ondernemers bij meerderheid akkoord gaan met de invoering van de BIZ en het instellen van een verplichte bijdrage geldt de genoemde WOZ grondslag 2016 voor de verplichte jaarlijkse bijdrage als een vaste jaarlijkse bijdrage voor de komende 5 jaar. Onafhankelijk of de WOZ-waarde na 2016 zal stijgen of dalen wordt de bijdrage jaarlijks geïndexeerd met 1%.

7.2 De begroting

De begroting is gebaseerd op een kosten neutraal voorstel. Uitgangspunt daarbij is dat het dekkend is voor zowel de activiteiten op het gebied van beveiliging, beheer en onderhoud van het groen en daarnaast de genoemde overige collectieve initiatieven. Zij vallen hiermee samen onder BIZ De Krogten.

De gemeente Breda blijft de komende 5 jaar voorzien in de overdracht van het budget dat binnen de gemeente Breda gereserveerd is voor onderhoud op bedrijventerrein De Krogten.

Zie voor de begroting behorende bij het jaarplan 2017-2021 bijlage 2. (begroting jaarplan 2017-2021)

8 Parkmanagement. Uitvoering van het meerjarenplan 2017-2021

8.1 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.

8.2 Parkmanagement geen doel op zich.

Het is geen project, maar een instrument om continu te werken aan verbetering en vernieuwing. Het hoort bij de basis, 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. De 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.

8.3 Aansturing Parkmanager

De Parkmanager 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 (deeltijd professional).

De parkmanager verbindt in zijn werk de initiatieven van alle partijen. De parkmanager staat in dienst van de BIZ De Krogten en wordt dus ook door de nieuwe Ondernemersvereniging DE KROGTEN 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 De Krogten.

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 opgenomen in de begroting van de BIZ De Krogten, die door ondernemers en gemeente samen gefinancierd wordt.

Het beheer door de nieuwe ondernemersvereniging wordt uitgevoerd op basis van het "Programma van Eisen beheer en onderhoud op De Krogten" van de gemeente Breda. Conform afspraak met de gevestigde ondernemers en de gemeente wordt hierop additioneel extra beheer uitgevoerd. Dit geschiedt aan de hand van een beeld- kwaliteitplan dat tijdens de Algemene Ledenvergadering wordt vastgesteld.

Bijlage 1: Evaluatie

Evaluatie

De evaluatie vindt plaats door het bestuur van Ondernemersvereniging DE KROGTEN. 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*					
Kwaliteit buitenruimte					
Financieel					
Planning					

Bijlage 2: Begroting jaarplan 2017

Bijlage 3: Stappen-/communicatieplan + toelichting

Bijlage 4: Correspondentie SBBB