

**Businessplan
Ondernemersfonds BedrijvenInvesteringsZone
Wateringveldsche Polder**

2021-2025

I Inleiding

Op 2 juli 2014 is het wetsvoorstel op de Bedrijven Investerings-Zone (BIZ) aangenomen. De nieuwe wet gaat in op 1 januari 2015. Deze wet maakt het voor lokale ondernemersorganisaties mogelijk zelf te investeren in de kwaliteit van de bedrijfsomgeving. Het BI-fonds moet een initiatief van ondernemers zijn en wordt gevuld op basis van een BIZ-bijdrage als afzonderlijke heffing op de OZB van alle OZB-plichtige binnen de vast te stellen BI-zone. De OZB wordt, zoals gebruikelijk, geïnd door de gemeente en de totale opbrengst wordt als subsidie door de gemeente uitgekeerd aan het ondernemersfonds.

Een BI-fonds is uitdrukkelijk van en voor ondernemers en kan alleen op basis van een initiatief van ondernemers zelf worden opgezet.

De nieuwe wet gaat kortweg over investeringen in *schoon, heel en veilig*, maar in de wet is in uitgebreider bewoordingen bepaald dat de activiteiten gericht moeten zijn op het bevorderen van de leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit. Tevens moet er sprake zijn van een bijdrage aan de economische ontwikkeling. Ook worden internetactiviteiten expliciet toegestaan.

Het ondernemersfonds kent een eigen juridische eenheid en mag als vereniging of als stichting worden opgericht en in stand gehouden. Het ondernemersfonds dient voor de investeringen in de bedrijfsomgeving een businessplan voor een periode van vijf jaar op te stellen waarin de ambities en doelstellingen worden verwoord en op hoofdlijnen een uitvoeringsplanning en begroting in zijn opgenomen.

De inhoud van het businessplan mag uitsluitend activiteiten bevatten die aanvullend zijn op de reguliere dienstverlening die de gemeente als organisatie thans al biedt in het openbare gebied van de BI-zone. Om een goed beeld te kunnen krijgen van de extra inzet die ondernemers met het fonds willen realiseren, dient met de gemeente een servicelevel agreement (sla) te worden overeengekomen waarin de gemeente vastlegt wat de reguliere dienstverlening is die minimaal geboden wordt voor het openbare gebied.

Op basis van het businessplan van de ondernemersorganisatie stelt de gemeenteraad een BI-zoneverordening vast waarin ook de grenzen van de zone worden vastgelegd. Het businessplan en de begroting vormen de basis voor het vaststellen van de hoogte van de BIZ-bijdrage als afzonderlijke OZB-heffing die zal worden geïnd.

II **Uitgangspunten BWP**

De Wateringsveldsche Polder is een bedrijvenpark bestaande uit drie delen, te weten:

- Bedrijfsgebied Zwethove
- Bedrijfsgebied WateringseVeld
- Bedrijfsgebied WBC

De betrokken partijen zien meerwaarde in een verdergaande samenwerking op het gebied van duurzaam beheer en parkmanagement voor het totale bedrijfsgebied en willen dit realiseren met de oprichting van een ondernemersfonds voor BWP. Het ondernemersfonds zal taken op zich nemen op het gebied van:

- parkmanagement;
- duurzaam beheer en onderhoud van het bedrijfsgebied;
- collectieve beveiliging;
- infrastructuur en vervoersmanagement.

Met de totstandkoming van het ondernemersfonds wil BWP alle bedrijven betrekken bij de ontwikkeling van het totale bedrijfsgebied. In samenwerking met partners als gemeente Westland en provincie Zuid-Holland zijn door de ondernemersorganisaties en een aantal bedrijven al eerder initiatieven genomen om het kwaliteitsniveau van het bedrijfsgebied op een hoger plan te brengen. Met behulp van een ondernemersfonds kunnen alle ondernemers bij deze ambities worden betrokken. Een hoger kwaliteitsniveau betekent voor de gevestigde ondernemers uiteindelijk ook een betere garantie dat de waarde van het vastgoed minimaal op peil blijft. Daarnaast is een kwalitatief goed scorend bedrijvenpark een uitstekend visitekaartje voor klanten en relaties en aantrekkelijk voor de vestiging van nieuwe bedrijven.

De genoemde prioriteiten van BWP zijn:

1. Toegankelijkheid en bereikbaarheid van het bedrijfsgebied.
2. Kwalitatief hoogstaand onderhouds- en beheersniveau.
3. Een veilig bedrijvenpark.
4. Parkmanagement voor een actief en alert beheer.

Vanuit het ondernemersfonds moet in bovengenoemde prioriteiten extra worden geïnvesteerd.

Begrenzing BI-zone BWP

De volgende gebieden worden gerekend tot de BI-zone in BWP:

- Bedrijventerrein Zwethove
- Bedrijventerrein Wateringse Veld
- Bedrijventerrein Westlands Bedrijven Centrum
- Veenland 2 (Bakkersland)

De Naaldwijkseweg 8A t/m 90 vallen buiten de gebiedsafbakening.

Servicelevel gemeente Westland

Alvorens in het businessplan van het nieuwe ondernemersfonds uitgebreid beschreven wordt op welke wijze de prioriteiten kunnen worden opgepakt, dient enerzijds kraakhelder te zijn wat het serviceniveau is dat de gemeente regulier biedt in het kader van deze prioriteiten en anderzijds dient onderscheiden te worden welke specifieke uitsluitend tot de bevoegdheid van de gemeente behoren.

Door het meerjarenplan BI-zones voor BWP zetten ondernemers gezamenlijk de schouders eronder, waarbij aangesloten wordt bij het serviceniveau dat de gemeente inmiddels biedt voor BWP.

Met de gemeente Westland moeten overeengekomen worden wat het serviceniveau is dat door de gemeentelijke diensten wordt geboden op BWP. Met het gemeentelijk niveau als uitgangspunt formuleert BWP het aanvullende kwaliteitsniveau dat door de ondernemers wordt gewenst in het kader van het BIZ-fonds.

III Prioriteiten nader uitgewerkt

In dit hoofdstuk wordt een eerste uitwerking gemaakt van de aanpak per prioriteit als onderdeel van het ondernemersfonds.

Toegankelijkheid en bereikbaarheid van het bedrijvengebied

Een goed functionerend bedrijvenpark dient voor ondernemers, personeel, bezoekers, leveranciers en klanten goed bereikbaar te zijn. Als de toegankelijkheid door één van deze groepen al problematisch wordt ervaren, dienen maatregelen te worden genomen.

In het totale gebied is dagelijks sprake van een groter verkeersdruk. Dit openbaart zich niet alleen op het gebied van de verkeersafwikkeling, maar is ook merkbaar als het om parkeren gaat. De relatief grote druk die door het transportverkeer wordt uitgeoefend vraagt in ieder geval om maatregelen in de infrastructuur, zowel naar als van het bedrijvengebied als op het bedrijvengebied zelf.

Ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer is sterk voor verbetering vatbaar. Naast de maatregelen die de overheden in petto hebben, zullen de ondernemers zelf ook gezamenlijk over oplossingen moeten nadenken. Dit alles in het kader van de Participatie Wet met cofinanciering van de Gemeente Westland.

Duurzaamheid en Kwalitatief hoogstaand onderhouds- en beheersniveau

Het reguliere onderhoud dat door de gemeente thans wordt verzorgd is in de ogen van de ondernemers niet toereikend om de kwaliteit van het totale bedrijvengebied op de langere termijn te handhaven. Met de gemeente dienen heldere en harde afspraken te worden gemaakt over de intensiteit van het reguliere onderhoudsniveau alvorens de ondernemers zelf investeren vanuit het ondernemersfonds. De gemeentelijke overheid mag aangesproken worden op de dienstverlening die wordt geboden.

Een betere aansluiting van het reguliere onderhoudsniveau van de gemeente met het aanvullende kwaliteitsniveau dat door het ondernemersfonds wordt voorgesteld zou een opening bieden om onderhoud en beheer van openbaar gebied en private kavels beter op elkaar af te stemmen. Enerzijds kan dit leiden tot een hoger uniform kwaliteitsbeeld en anderzijds is hierdoor kostenbesparing mogelijk.

BWP wil in dit businessplan overgaan tot het overleggen met de gemeente over het overdragen van het beheer van het openbaar gebied (inclusief gemeentelijk budget) aan het ondernemersfonds.

In de huidige situatie blijft het van belang dat de gemeente betrokken blijft bij de periodieke schouw van het beheer en onderhoud op basis van het beeldkwaliteitsplan.

De bijzondere aandacht voor kwaliteit betekent ook een gerichte focus op duurzaamheid. In de afgelopen jaren zijn op dat vlak al relevante studies verricht op BWP. Aan de volgende maatregelen wordt gedacht:

- het plaatsen van elektrische laadpalen, zonnepanelen en andere energietoepassingen.

Op het gebied van energie en duurzaamheid hebben de bureaus BMD Advies Haaglanden en DWA al veel waardevol voorwerk verricht. Deze informatie zal als uitgangspunt fungeren voor de besluitvorming over de introductie van maatregelen. De ondernemers zijn bereid te investeren, echter een deel zal door externe financiering en subsidies moeten worden verkregen. Het bestuur van de BIZ zal zijn uiterste best doen om de ondernemers te stimuleren en te motiveren te investeren in duurzaamheid.

Een veilig bedrijvenpark

Criminaliteit, onveiligheid en vandalisme zijn verschijnselen die helaas ook op bedrijvenparken voorkomen. Het is voor ondernemers erg zuur als het bedrijf dat ze hebben opgebouwd schade toegebracht wordt door onverlaten. Inbraak en diefstal zijn forse kostenposten en dat geldt ook voor de schade die bij dergelijke activiteiten wordt toegebracht.

Individuele bedrijven doen er zelf zoveel mogelijk aan om het bedrijfspand en de bedrijfseigendommen goed te beveiligen. In de afgelopen decennia is echter gebleken dat de individuele beveiligingsmaatregelen van een bedrijf worden versterkt als aanvullend een vorm van collectieve beveiliging op een bedrijvenpark wordt ingesteld. Dit is ook de reden dat op heel veel terreinen in ons land collectieve beveiliging actief is. Dit heeft een preventieve werking en bij incidenten kan snel opgetreden worden. In veel gevallen worden de kosten van collectieve beveiliging op bedrijvenparken slechts gedragen door een deel van de betrokken bedrijven. De overige ondernemers (freeriders) betalen niet mee, terwijl zij wel profiteren van de aanwezigheid van collectieve beveiliging. Het is mogelijk alle ondernemers te betrekken bij collectieve beveiliging als deze voorziening opgenomen wordt in het ondernemersfonds en de kosten voor de beveiliging worden betaald uit de opbrengsten van het ondernemersfonds.

Een ander voordeel van het ondernemersfonds is dat het beter mogelijk wordt om de collectieve beveiliging zo efficiënt en zo effectief mogelijk in te zetten, bijvoorbeeld door de mobiele surveillance van particuliere beveiligers optimaal te combineren met cameratoezicht en monitoring door meldkamers.

In het kader van dit BIZ-plan wordt in de komende jaren ingezet op collectieve beveiliging waarbij gezocht wordt naar een optimale inzet van de voorhanden zijnde middelen en technieken.

Parkmanagement voor een actief en alert beheer

Kwalitatief hoogstaand beheer van een bedrijvenpark vraagt om professionele inzet van een parkmanager. De parkmanager werkt onder verantwoordelijkheid van het bestuur van het ondernemersfonds en stemt nadrukkelijk af met secretaris, gemeente, beveiliging en andere partners in het ondernemersfonds.

Het op peil houden van de kwaliteit van een totaal bedrijvenpark kan niet door een bestuurslid 'erbij' worden gedaan. Op steeds meer bedrijvenparken zijn deskundige parkmanagers actief die de regiefunctie hebben op het gebied van duurzaam beheer en onderhoud op basis van het activiteitenplan dat door de ondernemers is vastgesteld. Een goede parkmanager is tevens vraagbaak voor de ondernemers en vaste contactpersoon voor diverse gemeentelijke diensten, beveiliging, politie en brandweer.

De parkmanager overlegt periodiek met het bestuur van het ondernemersfonds over de uitvoering van het BIZ-plan en zorgt ervoor dat de uitvoering van de activiteiten volgens planning verloopt. Ondernemers die knelpunten ervaren, kunnen een beroep doen op de parkmanager.

Voor de kwaliteitsontwikkeling van het totale bedrijfsgebied BWP levert de inzet van een (parttime) Parkmanager meerwaarde op voor alle ondernemers in het bedrijfsgebied.

Overige kosten ondernemersfonds

De wet BI-Zones stelt strakke criteria aan de verantwoording van de gelden. Het gaat per slot van rekening om gelden die de ondernemers gezamenlijk investeren in het bedrijvenpark. In de begroting is ook rekening gehouden met de kosten voor het opzetten van een doelmatige communicatie, onkostenvergoedingen ten behoeve van bestuursleden en overige kosten als accountancy, secretariaat- en organisatiekosten alsmede een reservering voor eventuele knelpunten met betrekking tot de omzetbelasting.

IV Inzet van het ondernemersfonds BIZ

Het BIZ-plan van het ondernemersfonds wil een stevige basis neerleggen voor de komende jaren. Kortweg komt de inzet neer op de volgende activiteiten die per onderdeel worden genoemd met een te reserveren bedrag per onderdeel voor de periode van vijf jaar.

Toegankelijkheid en bereikbaarheid	Budget 5 jr	Jaarbudget
1. Vervoersmanagement en bereikbaarheid, w.o. infrastructuur, extra parkeerplaatsen en Vrachtwagenparkeerplaatsen.	100.000	20.000
Kwalitatief hoogstaand onderhouds- en beheersniveau		
2. Aanvullend groenonderhoud en afvalverwijdering	200.000	40.000
3. Deelbijdrage introductie duurzaamheid* (bv: elektrische laadpalen; gezamenlijke afvalinzameling e.d.)	25.000	5.000
Een veilig bedrijvenpark		
4. Inzet collectieve beveiliging	200.000	40.000
5. Onderhoud/vervanging camera's en Eventueel extra camera's.	75.000	15.000
Parkmanagement voor een actief en alert beheer		
6. Inzet part-time Parkmanager	200.000	40.000
Overige kosten ondernemersfonds		
7. Organisatie, communicatie onkostenvergoeding en beheer fonds	50.000	10.000
8. Kosten administratie, reservering btw, onvoorzien	50.000	10.000

**Totaalbedrag voor 5 jaar: € 900.000,-. Budget per jaar: € 180.000,-
Jaarlijkse bijdrage per € 1.000,- WOZ-waarde: € 0,84 met een maximum
jaarbijdrage van € 220,- en een minimum bijdrage van € 50,-
(Uitgaande van totale WOZ-waarde van ... miljoen euro op BWP.)
(Alle bedragen zijn ex. BTW.)**

* In dit bedrag is nog geen rekening gehouden met mogelijke subsidies.

Drie Werkgroepen businessplan
Ondernemersfonds BedrijveninvesteringsZone
Wateringveldsche Polder
2021-2025

1) Toegankelijkheid en bereikbaarheid

Vervoersmanagement en bereikbaarheid, w.o. infrastructuur,
Extra parkeerplaatsen en vrachtwagenparkeerplaatsen

Ron zee, Edwin van den Acker, Ron verhage, Michel Kortekaas,
Henri Huiskens

**2) Duurzaamheid en kwalitatief hoogstaand onderhouds- en
Beheersniveau**

Aanvullend groenonderhoud en afvalverwijdering.
Deelbijdrage , motiveren van ondernemers inzake duurzaamheid.
(bijv. zonnepanelen , led verlichting, laadpalen enz, enz)

Ron Zee, Edwin van den Acker, Ron verhage

3) Een veilig bedrijvenpark

Inzet collectieve beveiliging
Onderhoud/vervanging camera's en daar waar noodzakelijk
Uitbreiden met extra camera's

Ron Zee, Edwin van den Acker, Ron Verhage