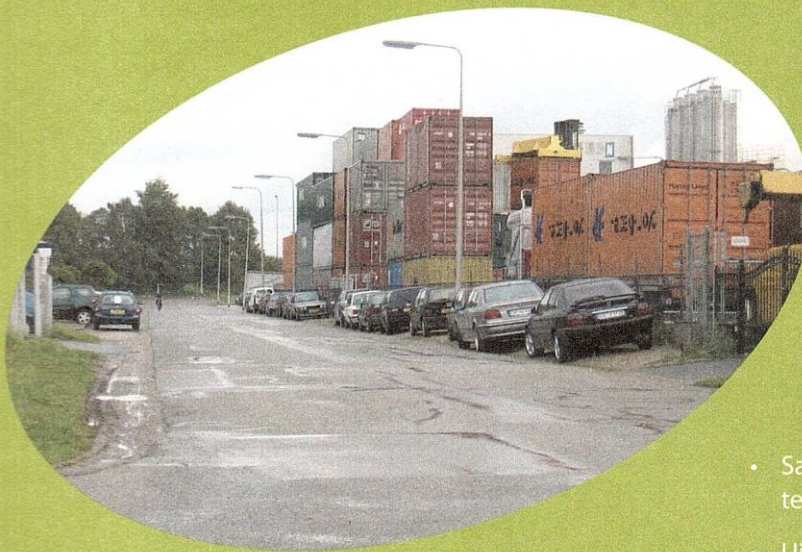


Bedrijventerreinen Parkstad Limburg

Meerwaarde van regionale samenwerking



- Samenwerking tussen zeven gemeenten met 35 bedrijventerreinen
- Uitvoeringsplannen voor de revitalisering van achttien terreinen
- Regionale stichting voor bedrijventerreinmanagement
- Beheerconvenanten tussen gemeenten en deze stichting
- Collectieve services leiden tot financiële en kwalitatieve voordelen

in opdracht van



Ministerie van Economische Zaken

Parkstad Limburg

Parkstad Limburg is een samenwerkingsverband van zeven gemeenten: Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken. Onder het motto 'samen sterk' werken deze gemeenten gestructureerd samen en in 2001 hebben zij een Gemeenschappelijke Regeling ingesteld. Doel is de sociaal-economische achterstand ten opzichte van de rest van Nederland binnen tien jaar op te heffen en de kansen die horen bij een stedelijke regio in een grensstreek te benutten. Om dat te bereiken hebben de gemeenten vergaande mandaten aan het regio-bestuur afgestaan. De samenwerking spitst zich toe op tien ruimtelijke, sociale en economische kernpunten en op verbetering van de relaties tussen Parkstad Limburg, Rijk, provincie en Europese Unie. Door met zeven gemeenten samen op te trekken, verwacht men dat investeringen meer effect zullen hebben op het woon-, werk- en leefklimaat.

De tien kernpunten zijn en worden uitgewerkt in concrete programma's en projecten om groeikansen te

benutten, werkgelegenheid te scheppen, welzijn te bevorderen en de internationale allure van de streek kracht bij te zetten. Voorbeelden zijn een actieplan kenniseconomie, onderwijs en arbeidsmarkt, een regionaal verkeers- en vervoersplan, een cultureel manifest en een actieplan vitalisering dorpen en wijken. Samenhang tussen de verschillende programma's en projecten staat centraal. De regio wil luisteren naar de behoeften en wensen van de inwoners en ondernemers en alert inspelen op maatschappelijke veranderingen en kwaliteitseisen. Eén van de kernpunten op economisch terrein heeft betrekking op beheer van bestaande en ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Doel is het verbeteren van het vestigingsklimaat en daardoor bedrijvigheid en werkgelegenheid te behouden en uit te breiden. Dat doel wordt nagestreefd door projecten op te zetten die ten goede komen aan financiële resultaten van de gevestigde bedrijven en de kwaliteit van de terreinen.

Wie doet wat?

- De gemeenten Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken, verenigd in de Regio Parkstad Limburg zijn initiatiefnemer van het project. Peter Thomas, wethouder van Kerkrade en lid van het DB van Parkstad Limburg is bestuurlijk verantwoordelijk voor het project.
- De Europese Unie en het ministerie van Economische Zaken dragen financieel bij.
- Parkstad Limburg heeft een samenwerkingsverband gesloten met LIOF (Limburgse ontwikkelingsmaatschappij) en de LWV (Limburgse Werkgeversvereniging). LIOF is algemeen projectcoördinator en inhoudelijk verantwoordelijk voor uitvoering van de revitalisering en het afsluiten van beheerconvenanten. LIOF wordt hierbij ondersteund door Sanders Civil Projects. LWV is verantwoordelijk voor het afsluiten van collectieve contracten en de inzet van bedrijventerreinmanagers. Dit wordt grotendeels ingevuld door de parkmanagers van Parkconsult (Maecon-Groep BV).
- Voor het afsluiten van collectieve contracten is Stichting BTM Parkstad Limburg opgericht. Deze stichting wordt uitgebouwd tot een structurele organisatie. Het bestuur van de stichting bestaat uit een vertegenwoordiger van Parkstad Limburg en twee ondernemers.
- De Kamer van Koophandel Zuid-Limburg, MKB Limburg, SenterNovem, de gemeenten, de provincie en Parkstad Limburg vormen een begeleidingscommissie.

Leerpunten revitalisering

- Een pragmatische aanpak die zonder al te hoge ambities van start gaat, leidt het snelst tot resultaat. Teveel overleg en papier frustreert de betrokkenheid en leidt tot vertraging.
- Ondernemers willen eerst onderling overleggen voordat zij instemmen met een plan. Overleg vergt daarom meerdere stappen en dat kost tijd.
- Revitalisering moet kunnen steunen op het beleid van deelnemende gemeenten. Zorg daarom dat een revitaliseringsplan vroegtijdig wordt ingebracht. Maak een concreet uitvoeringsprogramma om op tijd budgetten vrij te maken.
- Een onafhankelijke partij kan impasses bij gemeenten en ondernemers helpen doorbreken.

Leerpunten beheer

- De kwaliteit van het openbaar groen is altijd een belangrijke eyecatcher. Als dat goed is, stimuleert het ondernemers om ook in beheer te investeren. Voor parkmanagement is het essentieel om in een vroeg stadium het draagvlak voor collectief beheer vast te stellen.
- Als ondernemers niet tevreden zijn over het beheer van de openbare ruimte, willen sommigen dat wel van de gemeente overnemen, mits daar iets tegenover staat. Bijvoorbeeld afspraken op het gebied van bereikbaarheid en parkeren.

Leerpunten services

- Regionale samenwerking creëert massa om veel services te leveren. Dan zit er voor elke ondernemer wel iets in het vat.
- Het afsluiten van (grote) raamcontracten leidt tot extra onderhandelingen met leveranciers. Dat kost tijd, vooral omdat het vaak om grote organisaties gaat. Een strakke deadline kan helpen.
- Beslissingen over collectieve contracten lopen vaak over meerdere schijven. Als beslissingen te snel worden genomen, moeten contracten soms op het laatste moment nog worden veranderd.

Leerpunten organisatie

- Zorg bij regionale samenwerking voor een flexibele organisatie, omdat processen bij verschillende gemeenten qua tempo en ambitie sterk kunnen verschillen.
- Een organisatie voor bedrijventerreinmanagement is een goede spreekbuis voor ondernemers en gemeenten. Deze bevordert de interactie tussen beide partijen.
- Financiering van parkmanagement kent aanloopproblemen. Zeker in de eerste jaren zijn bijdragen van overheden vereist om de exploitatie sluitend te krijgen. Bijdragen van ondernemers moeten eerst worden verdiend door resultaten te laten zien. Pas dan is het mogelijk ondernemers algemene bijdragen te vragen.
- Bij collectieve projecten moeten ondernemers duidelijk weten wie waarvoor aanspreekbaar is. Planmatige communicatie leidt daardoor tot een breder draagvlak voor projecten.

De kracht van een regionale aanpak

De zeven samenwerkende gemeenten in Parkstad Limburg hebben 35 bedrijventerreinen waar in totaal bijna 1250 bedrijven zijn gevestigd. De kwaliteit van deze terreinen bepaalt voor een belangrijk deel of de regio in staat is de ontwikkeling van economie en werkgelegenheid te accommoderen. Op dit moment is een deel van de terreinen echter verouderd. Tegelijk is er vraag naar nieuwe terreinen en daarvoor is de ruimte moeilijk of niet te vinden. Beheer en revitalisering van bestaande bedrijventerreinen zijn daarom benoemd als speerpunt. Een gecoördineerde aanpak is daarvoor essentieel. Parkstad Limburg wil de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen verhogen, zodat er geen achterstand is ten opzichte van nieuwe terreinen. Verder wil men de bestaande versnipperde aanpak van gemeenten op het gebied van beheer en management terugdringen door deze voor alle terreinen onder te brengen bij één organisatie. Samenwerking op een regionaal schaalniveau heeft tal van voordelen. Door samen te werken, hoeft het wiel

maar één keer te worden uitgevonden. Partners kunnen van elkaar leren. Negatieve concurrentie tussen terreinen en gemeenten wordt voorkomen, terwijl er een positief wedstrijdelement wordt ingebracht. Kinderziektes bij het overhevelen van beheertaken of gezamenlijke inkoop worden voorkomen, successen leiden tot enthousiasme, 'best practices' krijgen navolging en kruisbestuivingen tussen projecten op verschillende terreinen leiden tot meerwaarde. Bij een inventarisatie van kosten en baten kunnen vaste getallen worden gebruikt, zodat vergelijkingen tussen terreinen en gemeenten mogelijk zijn. Verder zijn er financiële en kwalitatieve schaalvoordelen te bereiken, bijvoorbeeld wanneer het gaat om de inkoop van energie, afvalmanagement en communicatie. Ten slotte draagt een regionale aanpak bij aan een integrale versterking van de regio. Als geheel heeft de regio een sterkere onderhandelingspositie naar het Rijk en de Europese Unie.

Een praktische benadering

Parkstad Limburg heeft ervoor gekozen te starten met bescheiden ambities die in de loop der tijd kunnen worden opgevoerd. De vorm volgt de inhoud: pas als de meerwaarde van regionale samenwerking in de praktijk is aangetoond, wordt een structurele projectorganisatie opgezet. Tot die tijd is een voorlopige stichting BTM Parkstad Limburg opgericht die de samenwerking coördineert. Deze samenwerking wordt uitgewerkt langs vier sporen: revitalisering, beheer, services en het opstellen van een businessplan voor een permanente organisatie. Per spoor zijn de ambities uitgewerkt in een basispakket en een pluspakket. Het basispakket omvat de activiteiten die minimaal nodig zijn om regionaal bedrijventerreinmanagement levensvatbaar te laten

zijn. Het pluspakket bevat activiteiten die daarboven van toegevoegde waarde kunnen zijn.

Voor de revitalisering (spoor 1) is de kwaliteit van de afzonderlijke terreinen in beeld gebracht. Van de 35 terreinen voldoen er 18 niet meer aan de wensen van bedrijven en/of gemeenten. Daar is gehele of gedeeltelijke revitalisering nodig. Per terrein zijn concrete maatregelen geïnventariseerd en zijn uitvoeringsprogramma's gemaakt met als doel ze in tien tot vijftien jaar weer up-to-date te laten zijn. Het tweede spoor is gericht op het in stand houden van eenmaal bereikte kwaliteit. De gemeenten en de stichting BTM hebben beheerconvenanten afgesloten, in

eerste instantie voor één terrein per gemeente. Deze zijn gericht op verbetering van de beheer kwaliteit en vergroting van de betrokkenheid van alle spelers. De convenanten hebben nu nog alleen betrekking op de openbare ruimte, maar het streven is om later ook de private ruimte hierin mee te nemen.

Met het aanbieden van services (spoor 3) is een juiste snaar geraakt bij de ondernemers. Veel bedrijven nemen deel aan gezamenlijke inkoop van gas, elektriciteit en telecommunicatie. Op enkele terreinen werken bedrijven samen bij afvalinzameling, beveiliging en bedrijfshulpverlening. Samenwerking levert direct financieel voordeel op zodat deze projecten als hefboom kunnen fungeren voor de start van projecten die vooral bijdragen aan ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteit zoals projecten rond glasvezel, afvalreductie en energiebesparing.

De stichting BTM Parkstad Limburg is in december 2004 voor een periode van twee jaar opgericht. De stichting sluit collectieve contracten af, verkrijgt en beheert bijdragen van ondernemers en bereidt een structurele organisatie voor bedrijventerreinmanagement voor. Hiervoor zijn een businessplan en een communicatieplan gemaakt (spoor 4). De organisatiekosten moeten

worden gedekt uit bijdragen van ondernemers (die in eerste instantie afkomstig zijn uit de baten van collectieve contracten) en uit bijdragen van de gemeenten.

Impact op financieel resultaat ↑	Hefboomprojecten	Strategische projecten
	<ul style="list-style-type: none"> • Gezamenlijke inkoop energie • Gezamenlijke inkoop telefonie • Collectief afvalcontract 	<ul style="list-style-type: none"> • Glasvezel • Afvalreductie • Energiebesparing
	Routineprojecten	Bottleneckprojecten
	<ul style="list-style-type: none"> • Inkoop kantoorartikelen • Bedrijfshuisvesting 	<ul style="list-style-type: none"> • Beveiliging • Groenonderhoud
	Impact op kwaliteit →	

Routineprojecten kunnen door de stichting BTM worden opgepakt, maar deze leveren slechts een kleine bijdrage aan kwalitatieve en financiële voordelen. Hefboomprojecten genereren veel financiële voordelen, zodat deze als aanjager kunnen dienen voor andere projecten. Bottleneckprojecten lossen bepaalde problemen op en hebben daardoor een hoge impact op de kwaliteit. Strategische projecten zijn ingrijpend, maar dragen sterk bij aan de kwaliteit van het vestigingsmilieu en aan de financiële resultaten van de bedrijven.

Een aanpak in stappen

1 Initiatief

In 2000 hebben de zeven gemeenten van Parkstad Limburg besloten een gezamenlijk beleid op het gebied van bedrijventerreinen te gaan voeren waarbij de ontwikkeling van nieuwe en herontwikkeling van bestaande terreinen op elkaar worden afgestemd. In 2001 is de samenwerking geformaliseerd met de instelling van de Gemeenschappelijke Regeling Parkstad Limburg.

2 Inventarisatie

In opdracht van Parkstad Limburg is een scan bij 35 bedrijventerreinen uitgevoerd waarmee de problemen en kansen van de afzonderlijke terreinen in beeld zijn gebracht. Ook zijn er globale oplossingsrichtingen geïnventariseerd.

3 Uitwerking

De inventarisatie is per terrein vertaald in een masterplan voor revitalisering. Daarnaast is een adviesrapport opgesteld met aanbevelingen voor een regionale organisatie voor bedrijventerreinmanagement. Deze organisatie richt zich niet alleen op revitalisering, maar ook op beheer en dienstverlening.

4 Besluitvorming

Op basis van een overlegronde langs de zeven deelnemende gemeenten is geconcludeerd dat zij het project steunen, mits ambities en risico's beperkt blijven, ondernemers zoveel mogelijk participeren en de gemeenten zeggenschap over hun terreinen houden. Op 30 januari 2004 hebben de gemeenten een samenwerkingsovereenkomst getekend.

5 Realisatie

Parkstad Limburg heeft gekozen voor een praktische invulling van intergemeentelijke samenwerking langs vier sporen. De meerwaarde van samenwerking moet in de praktijk worden aangetoond. Daarna kan een structurele regionale organisatie worden opgezet. Voor het afsluiten van collectieve (inkoop)contracten is in december 2004 de tijdelijke stichting BTM Parkstad Limburg opgericht.

6 Beheer

Eén van de vier sporen betreft het maken van een businessplan voor een structurele organisatie voor regionaal bedrijventerreinmanagement. Deze organisatie zal zich richten op continue kwaliteitsverbetering. De kosten hiervoor worden gedekt uit bijdragen van ondernemers (ondermeer uit de voordelen van collectieve inkoop) en bijdragen van de gemeenten.

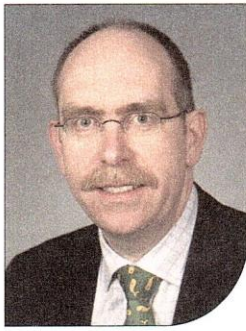


"Door regionale samenwerking ontstaan leereffecten. Kinderziektes bij de implementatie van een project op het ene terrein, kun je daardoor op andere terreinen voorkomen. Voorwaarde is wel dat je elkaar niet in een wurggreep houdt. Het is een groeiproces en op verschillende terreinen zijn verschillende ambitieniveaus mogelijk. We hebben nu een startperiode achter de rug en we denken dat het plan levensvatbaar is. Met de financiële voordelen uit collectieve contracten, verdubbeld door de gemeenten, kunnen we het parkmanagement ook in de toekomst uitvoeren."

Albert Kijk in de Vegte voorzitter van de Stichting BTM Parkstad Limburg

Bedrijventerreinen Parkstad Limburg

Locatie	Parkstad Limburg		
Omvang	35 terreinen met bijna 1250 bedrijven		
Initiatiefnemer	Parkstad Limburg (een Gemeenschappelijke Regeling van de gemeenten Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken)		
Uitvoering	LIOF, LWV, Parkconsult (Maecon-Groep BV) en Sanders Civil Projects		
Andere betrokkenen	Ministerie van Economische Zaken, SenterNovem, Provincie Limburg, Industriebank LIOF, Kamer van Koophandel Zuid-Limburg en MKB Limburg		
Ambities			
	Revitalisering	Basispakket Signaleren van achterstandsituaties op basis van wensen en behoeften van bedrijven; monitoren van de uitvoering; aanspreekpunt zijn voor revitaliseringsprojecten.	Pluspakket Opstellen revitaliseringsplannen; proces- en projectmanagement bij de uitvoering ervan.
	Beheer	Bewaken van de kwaliteit van de terreinen; afspraken maken met gemeenten over het basisoniveau; inventariseren van leegstand.	Kwaliteitscontrole op maat; wegwerken van achterstallig onderhoud; afsluiten van gezamenlijke contracten.
	Services	Signaleren van behoefte aan nieuwe services; onderhoud van bestaande contracten en regionale opschaling; starten van nieuwe hefboomprojecten.	Afsluiten van contracten voor nieuwe services; starten van nieuwe strategische- of bottleneckprojecten; ontwikkelen van een inkoopportal.
	Organisatie	Communicatie en kennisuitwisseling; netwerkvorming en regiomarketing; steun aan ondernemersverenigingen.	Communicatie per terrein; opzet bedrijfsinformatiesysteem; belangenbehartiging.
Planning	Fase	Start	Resultaat
	Initiatief	2000	Gezamenlijk besluit van zeven gemeenten
	Oriëntatie	2003	Quick scan
	Definitie	2004	Masterplan, adviesrapport en beslisdocument
	Besluitvorming	2004	Samenwerkingsovereenkomst en oprichting van de tijdelijke stichting BTM Parkstad Limburg
	Realisatie	2005 e.v.	Businessplan, uitvoeringsprogramma's revitalisering, beheerconvenanten en raamcontracten services
	Beheer	2006	Oprichting structurele regionale organisatie voor bedrijventerreinmanagement in Parkstad Limburg
Meer informatie	BTM Parkstad Limburg		
	Contact	de heer E. Schreuders	
	Post	Postbus 200, 6400 AE Heerlen	
	Telefoon	(045) 570 0167	
	E-mail	e.schreuders@parkstad-limburg.nl	
	Internet	www.parkstad-limburg.nl	



“Bedrijventerreinmanagement is een onderdeel van de Kernagenda Parkstad Limburg. Daarmee geven we als regio te kennen dat we vergaande ambities hebben. We werken met een groeimodel: per aspect bekijken we of lokale zeggenschap kan worden afgestaan aan de regionale organisatie. Door samen te werken, worden de kosten door meerdere partijen gedeeld en is expertise ook voor kleinere gemeenten beschikbaar. Verder leidt samenwerking er toe dat bedrijventerreinen, die vaak dicht bij gemeentegrenzen liggen, beter in samenhang worden gezien.”

Peter Thomas wethouder van de gemeente Kerkrade en lid van het DB van de Regio Parkstad Limburg

Duurzame Bedrijventerreinen

Van 1999 tot en met 2003 is door SenterNovem (voorheen Novem) in opdracht van het ministerie van Economische Zaken uitvoering gegeven aan het programma Duurzame Bedrijventerreinen. Dit programma heeft kennis en ervaring opgeleverd over de mogelijkheden om bedrijventerreinen duurzaam te (her)ontwikkelen. Samenwerking is daarbij het sleutelwoord. Door samenwerking tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en de overheid is het mogelijk het bedrijfseconomisch resultaat te verbeteren, de milieubelasting te verminderen en ruimte te winnen. De vraag is alleen steeds: hoe kan die samenwerking het best worden opgezet en wat zijn

de valkuilen waardoor ambities soms toch niet worden gehaald?

In de loop van het programma is een groot aantal inspirerende initiatieven voor duurzame bedrijventerreinen aan het licht gebracht. Hierover is een serie projectbladen verschenen. De subsidieregeling Duurzame Bedrijventerreinen is afgelopen, maar alle projectgegevens, documenten, studies en door SenterNovem uitgebrachte brochures en publicaties zijn digitaal beschikbaar: www.senternovem.nl/dbt

Zes projectbladen duurzame bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Gemeente
Industrieterrein Zwartewater	Zwartewaterland
Bedrijventerrein De Trompet	Heemskerk
Bedrijventerrein Buitenvaart/Riegmeer	Hoogeveen
Bedrijventerrein De Rietvelden/De Vutter	's-Hertogenbosch
Bedrijventerreinen in Uden	Uden
Bedrijventerreinen Parkstad Limburg	Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld en Onderbanken

SenterNovem

Catharijnesingel 59
Postbus 8242
3503 RE Utrecht
Tel.: 030 239 34 93
Fax: 030 231 64 91

SenterNovem op internet:
www.senternovem.nl

Brochure nummer
3DBT-05.01 SenterNovem©
oktober 2005
Aan deze brochure kunnen
geen rechten worden ontleend

SenterNovem • voert beleid uit voor verschillende overheden op het gebied van innovatie, energie & klimaat en milieu & leefomgeving en draagt zo bij aan innovatie en duurzaamheid • meer informatie: www.senternovem.nl