

Hoe maken we bedrijventerrein
Lage Meren Meilust
klaar voor de toekomst?

Plan voor oprichting
van een

Ondernemersfonds



Inhoudsopgave

- Plan & prioriteiten ondernemersfonds
- Verordening
- Begroting
- Gebiedsafbakening
- Planning

LMM wil een toekomstbestendig bedrijventerrein worden

De verantwoordelijkheid voor een goed functionerend bedrijventerrein ligt steeds meer bij ondernemers en eigenaren.

Om de vastgoedwaarde én economische waarde van bedrijven ook in de toekomst te garanderen zijn er nu investeringen nodig.

De transitie naar een energieneutrale en circulaire economie vraagt om andere manieren van organiseren. Vandaar dat we nu willen starten met een ondernemersfonds. Samen investeren biedt ons de kans om ook collectief te organiseren.

Dat willen we doen op basis van onze eigen wensen en agenda. Met een bijdrage van iedereen.

Verordening - Heffingsgrondslag

Jaarlijkse bijdrage van:

- **Voorstel is 0,1% van de WoZ van het pand**
 - Ondernemers & eigenaren dragen ieder 50% bij
 - Bijvoorbeeld bij een pand van 500k; 500 per locatie; 250 euro per gebruiker en 250 per eigenaar
- **Minimale bijdrage is 200 euro per locatie; 100 euro per gebruiker en 100 euro per eigenaar**
- **Maximale bijdrage is 7.500 euro per locatie; 3750 euro per gebruiker en 3750 euro per eigenaar**
- De Bedrijfsinvesteringszone en gezamenlijk fonds waarin zowel eigenaren als gebruikers vertegenwoordigd zijn. Er is sprake van 1 uitvoeringsovereenkomst.
- Bij elke heffingsronde zijn de meest recente WoZ-waarden, zoals bekend bij de belastingdienst, leidend voor de berekening van de aanslag.
- Alle publiek-gefinanceerde instellingen worden uitgezonderd van heffing.

Gebiedsafbakening

De Lage Meren omvat de vestigingen gelegen aan:

Aletta Jacobstraat, Ampèrestraat, Drebbelstraat, Edisonlaan, Gagelboslaan (1-4), Joulehof, Marconilaan, Nobellaan, Oude Zoompad Randweg-Oost, Schaepmanlaan, Voltastraat, Wattweg en Wouwsestraatweg 153-185 oneven nrs.

Meilust omvatten de vestigingen gelegen aan:

Bastionweg, Bredasestraat, Buitenvest, Celebesstraat, Fruiteniersdreef, Fort Moermont, Marconilaan, Marconilaan-Noord, Melanendreef (286-292), Oude Moerstraatsebaan, Pergolesilaan, Potlodenlaan, Ravelstraat en Tinelstraat.

Plan & prioriteiten ondernemerfonds

De ondernemersvereniging heeft de afgelopen jaren in samenwerking met ondernemers, eigenaren en de Gemeente de prioriteiten bepaalt voor een toekomstbestendig bedrijventerrein.



Een uitgebreid overzicht van de ambities en activiteiten vind u in het **Bid Book** (zie bijlage).

Professionalisering Parkmanagement & Positionering LMM

1. Parkmanagementmodel + beleidsplan invoeren
2. Verhogen vastgoedwaarde en aantrekken bedrijven
3. Economische / regionale positionering

Beeldplan en ingrepen in buitenruimte

1. Eén integrale omgevingsvisie/ruimtelijke ordening
2. Projectplan Ruimtelijke kwaliteit
3. Projectplan veiligheid & toegangswegen

Duurzaamheidsstappen

1. Projectplan 100% energieneutraal (LEA)
2. Duurzaamheidsproducten in standaard productassortiment
3. Project circulaire economie

Betrokkenheid/eigenaarschap ondernemers vergroten

1. Stimuleren interne markt (Chainels) + Communicatie
2. Korte termijn subsidierondjes en voorbeeldprojecten
3. Ondernemers duidelijkheid geven over doelen en stappen, communicatie, voordelen

Opbrengsten			Uitgaven	
Ondernemers		47.000	Professionalisering parkmanagement	50.000
	Basis	50 x 100,-		Vereniging ondernemers
	Klein	40 x 150		Vereniging eigenaren
	Middelgroot	28 x 500,-		Parkmanager
	Groot	11 x 1300,-		Locatie & ondersteuning
	Heel groot	2 x 3750,-		
Eigenaren		47.000	Beeldplan en ingrepen in buitenruimte	25.500
	Basis	50 x 100,-		Onderhoud groen
	Klein	40x 150		Verduurzaming groen
	Middelgroot	28 x 500,-		
	Groot	11 x 1300,-		
	Heel groot	2 x 3750,-		
Gemeente		30.500	Duurzaamheidsstappen	20.000
	Subsidiebijdrage PM	20.000		Energiecoöperatie KV
	Groen bijdrage	10.500		Energiecoöperatie GV
				Event
			Communicatie & Veiligheid	24.000
				Collectieve beveiliging
				Chainels
				Communicatiemiddelen
			Organisatiekosten ondernemersfonds	5.000
				Algemeen & verzekering
				Inningskosten (3%)
Totaal		124.500	Totaal	124.500

Planning

Stap 1: Verkenning

- **02-10 - Stukken voorbereiden**
- **08-10 - Stukken voorbereiding definitief maken**
- **11-10 - Stukken naar Wethouder**
- **23-10 - Flyer eruit informele meeting**
- **31-10 - Overleg wethouder Weys over strategie**
 - Reclamebelasting
 - BiZ

Stap 2: Overleg en uitwerking plannen

- **05-11 - Agenda ruimte college tbv aankomende brief**
- **20-11 - Informele draagvlakmeting**
- **29-01 - Formele brief aanvraag naar college**
 - Collegevoorstel
 - Raadsinformatiebrief

Stap 3: Formaliseren organisatie en 1^e fase besluitvorming

- **Per februari; instellen**
 - BiZ stichting
 - (vereniging ondernemers, vereniging eigenaren)
- **Indienen formele plannen (jun)**
- **Besluitvorming B&W (jul)**
- **Instellen verordening Raad (sep)**

Stap 4: Draagvlakmeting

- **Draagvlakmeting (nov)**

Stap 5: Heffing en subsidie

- **Uitbetalingsovereenkomst opstellen / ondertekenen bij positieve uitslag (dec)**
- **Heffing 1 januari 2021**

Hoe maken we bedrijventerrein
Lage Meren Meilust
klaar voor de toekomst?



BID BOOK
Parkmanagement LMM



Een gezamenlijk plan voor waardeontwikkeling

Wie zijn wij?

In de parkmanagementorganisatie komen de belangen en wensen van bedrijven, eigenaren en Gemeente samen. Samen werken we aan een toekomstbestendig bedrijvenpark.

Bedrijventerrein Lage Meren Meilust heeft een belangrijke economische functie voor Bergen op Zoom en de regio. Er zijn ca. 144 bedrijven gevestigd. Het biedt werkgelegenheid aan bijna 5.200 personen.

Het bedrijventerrein Lage Meren / Meilust biedt huisvesting aan zowel kleine als enkele grotere bedrijven uit diverse sectoren zoals industrie, bouwnijverheid, transport, groot -en detailhandel, onderwijs, gezondheidszorg en zakelijke dienstverlening. Het bedrijventerrein is ontsloten door aansluitingen op de A58 / A4 en beschikt bovendien over een spooraansluiting.

Waarom dit plan?

Er zijn de komende jaren volop kansen voor ondernemers en eigenaren om hun economische positie op het bedrijvenpark verder te versterken. Naast verplichtingen biedt de duurzaamheidstransitie hen ook mogelijkheden om het vastgoed of de bedrijfsvoering te verbeteren.

Ondernemers, eigenaren en gemeente zullen in nauwe samenwerking, zowel organisatorisch als financieel stevig moeten acteren om gebiedsgericht te ontwikkelen. Dit vraagt om nieuwe samenwerkingsverbanden en andere vormen van verantwoordelijkheden, ruimtelijke ordening en financiering.

Dit is een open document, dat inzicht geeft in **hoe we samenwerken** en **wat we doen**.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Organisatie

- Hoe we samenwerken
- Wat we doen
- Financiële organisatie

3. Uitvoeringsagenda

- Professionalisering PMO
- Beeldplan en buitenruimte
- Duurzaamheidsstappen
- Betrokkenheid en eigenaarschap



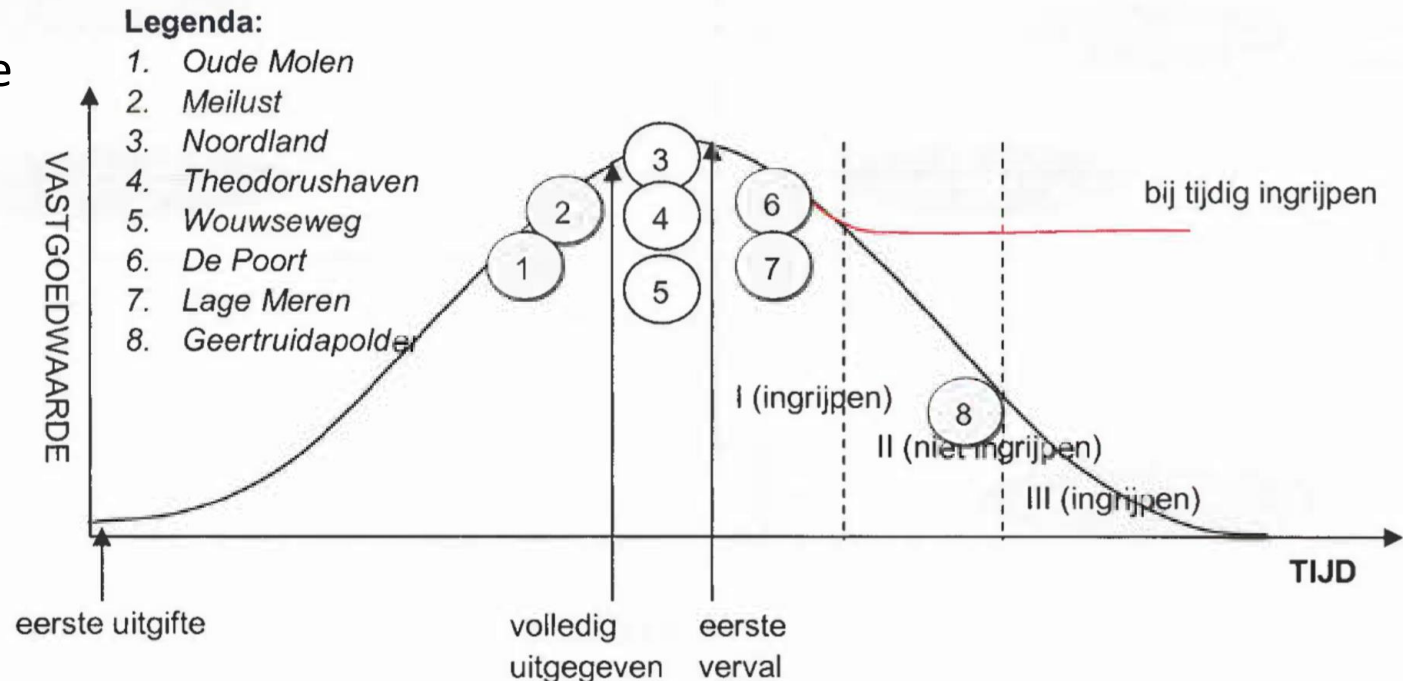
Ambitie: Vastgoedwaarde- en economische ontwikkeling

Voor de concurrentiepositie en economische ontwikkeling van Bergen op Zoom het van belang om te beschikken over aantrekkelijke bedrijventerreinen. In de huidige situatie is echter een deel van de bedrijventerreinen verouderd. Vernieuwing van deze bedrijventerreinen dient plaats te vinden door hergebruik of sloop/nieuwbouw van het incurante vastgoed. Maar ook door de kwaliteit van de openbare ruimte te optimaliseren. Niet alleen in aanleg, maar ook door middel van een adequaat beheer.

Op Lage Meren Meilust zetten we in op de volgende strategische pijlers om de economische waarde voor eigenaren en bedrijven te vergroten;

- **Ontwikkeling van een professionele parkmanagementorganisatie**
- **Positionering LMM als duurzaam bedrijvenpark voor het technisch MKB**
- **Een gezamenlijk beeldplan en investeringsagenda buitenruimte**

Figuur 3. Veroudering op bedrijventerreinen in Bergen op Zoom



Ambitie: Duurzaam bedrijventerrein

Alle bedrijventerreinen in Bergse zullen een aanzienlijke transitie naar duurzame energie moeten ondergaan om ervoor te zorgen dat de stad klimaatneutraal is. Momenteel is nauwelijks sprake van een duurzame energievoorziening op Lage Meren Meilust.

Grotere bedrijven hebben te maken met de Wet Milieubeheer; verplichte maatregelen om energie te besparen en de overheid daarover te informeren. Het is van belang dat de bewoners van het terrein juiste keuzes maken in isolatie (en ventilatie) en het opwekken van duurzame elektriciteit (primair via zonne-energie). Daarnaast komt er een warmteplan komen om aan te geven hoe het bedrijventerrein straks zonder gas kan opereren.

Om de juiste investeringen te maken en los te krijgen;

- maken we met de juiste mensen aan tafel plannen voor volgende **duurzaamheidsstappen**
- Zorgen we dat men weet wat er van hen wordt verwacht en geven we inspraak in de te maken plannen (**vergroten betrokkenheid en eigenaarschap**)

Hoe we samenwerken



De verschillende actoren op het terrein kunnen elkaar tegenwerken of versterken. Daarom besteden we veel aandacht aan het creëren van de juiste omstandigheden en voorwaarden om te kunnen samenwerken.

We zorgen ervoor dat elke stakeholder een vertegenwoordiger uit zijn midden kiest om de belangen te vertegenwoordigen in de publiek-private-samenwerking (PPS). De vertegenwoordigers leggen de ambities vast en stellen samen met de parkmanager de uitvoeringsagenda op. Daarna zien ze toe op de werkzaamheden van de parkmanager, die verantwoordelijk is voor de realisatie van de agenda.

Wat we doen

De ambities zijn vastgelegd onder 4 thema's, met steeds drie onderliggende projecten. Tezamen vormen ze de uitvoeringsagenda, die hiernaast is weergegeven.



Professionalisering Parkmanagement & Positionering LMM

1. Parkmanagementmodel + beleidsplan invoeren
2. Verhogen vastgoedwaarde en aantrekken bedrijven
3. Economische / regionale positionering

Beeldplan en ingrepen in buitenruimte

1. Eén integrale omgevingsvisie/ruimtelijke ordening
2. Projectplan Ruimtelijke kwaliteit
3. Projectplan veiligheid & toegangswegen

Duurzaamheidsstappen

1. Projectplan 100% energieneutraal (LEA)
2. Duurzaamheidsproducten in standaard productassortiment
3. Project circulaire economie

Betrokkenheid/eigenaarschap ondernemers vergroten

1. Stimuleren interne markt (Chainels) + Communicatie
2. Korte termijn subsidierondjes en voorbeeldprojecten
3. Ondernemers duidelijkheid geven over doelen en stappen, communicatie, voordelen

Financiële organisatie

Om de gewenste projecten te kunnen realiseren zijn financiële middelen nodig. Een echte transitie kunnen we pas inzetten wanneer;

- Alle stakeholders zich (probleem)eigenaar voelen
- Er draagvlak is voor investeringen (door individu en collectief)
- Er draagvlak is voor ophalen middelen

Een handvol bedrijven investeren momenteel flink om hun huisvesting te verduurzamen. Deze positieve beweging willen we verder versterken. Dat doen we door zorg te dragen dat iedereen in een positie kan komen om mee te doen. En doordat iedereen eerlijk kan profiteren van de inspanningen van ondernemers, eigenaren en Gemeente.

Hiervoor willen we het vrijwillige karakter van de bedrijfsbelangenvereniging omzetten in een verplicht lidmaatschap van zowel ondernemers als eigenaren. Op deze manier voorkomen we freeriders. Begin 2019 maken we samen met vertegenwoordigers van de Gemeente, ondernemers en eigenaren een keuze voor een van wettelijke maatregelen.



Ondernemersfonds



Transitiepad naar collectieve investeringen



Impact



Bruto Lokaal Product;

- 8 miljoen per jaar
- 10x meer opbrengst collectieve middelen



- Monitor circulariteit
- Harde plastics / DKG



- Parkrangers;
verhuizing van ongewenste activiteiten



- Omgevingstemperatuur; 7 graden
- Wateroverlast



- Duurzame investeringen in vastgoedwaarde
- Casus FMI: 12,5% arbeidsproductiviteit



- Co2 – 23k ton = 100k huishoudens
- PV potentie: 5k ton co2; 20k huishoudens

Duurzame energie

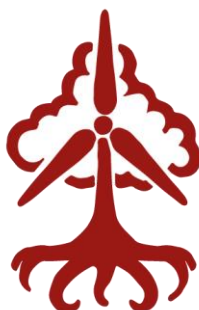


Bespaarmogelijkheden: 33% lagere energierekening, binnen 5 jaar terugverdiend



Opwekpotentie: afweging eigen dak verzwaren of panelen bij de buren erop

Postcoderoos gunstiger dan SDE++



PV potentie: 5k ton CO₂; 20k huishoudens



Collectieve besparing; 2,5 miljoen euro per jaar

Voorbeeld bedrijventerrein Schiebroek

- Schiebroek: sinds 2014 geïnvesteerd in revitalisering en verduurzaming middels BiZ
 - Subsidies voor collectieve projecten en verduurzaming panden
 - Lokaal Energie Managementsysteem
 - Onderzoek naar verduurzaming warmtebehoefte
 - Met de opbrengsten wordt de begroting van de BiZ grotendeels gedekt.
- Breda: alle bedrijventerreinen ontwikkelen BiZ om energie collectief te kunnen organiseren

Ondernemersfonds

Een fonds voor, door en van ondernemers.

- **Financiering op basis van**
 - 140 ondernemersfondsen op basis van (Gemeentelijke) belasting
 - Alleen al in grote drie steden meer dan 100 BI-zones
- **Voor leefbaarheid, veiligheid en economische ontwikkeling**
- **Alleen aanvullend op diensten Gemeente**
- **Draagvlak overgrote meerderheid ondernemers / eigenaren**

Hoe zou je het kunnen inrichten?

Elke locatie draagt minimaal 200 euro bij;

- + Hoofdhuurder: 100

- + Eigenaar: 100

Heb je of werk je in een pand van meer dan 2 ton? Dan geldt; 0,1% van de WoZ-waarde;

Stel het pand is 3 ton waard;

- + Hoofdhuurder: 150

- + Eigenaar: 150

Stel het pand is 8 ton waard;

- + Hoofdhuurder: 400

- + Eigenaar: 400