

Organisatie van de exploitatie van werklocaties

Een goed product brengt geld op!



Herman Timmermans

November 2009

Inhoud



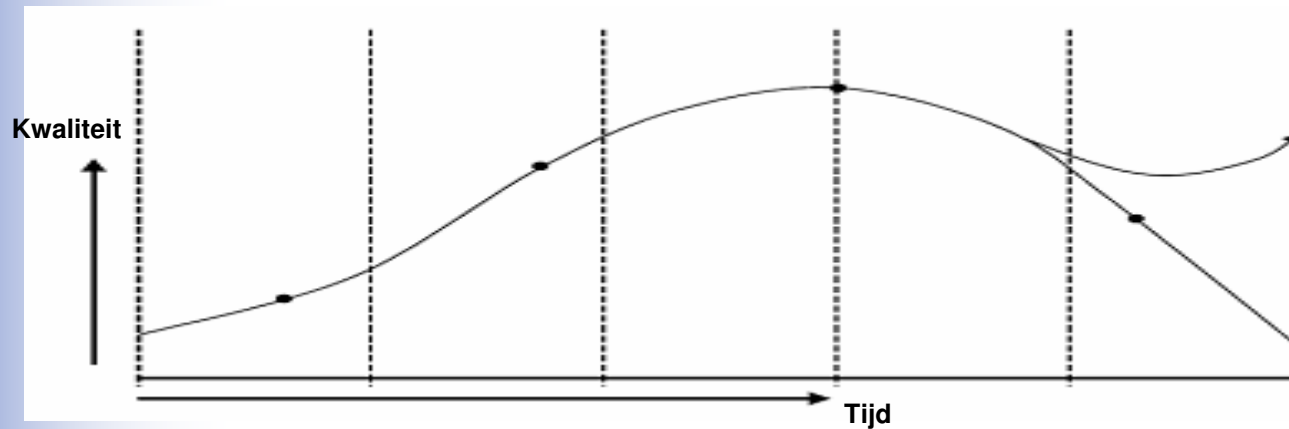
- Stelling
- Achtergrond
- Organiserend vermogen
 - EMAGO
- Fondsvorming
 - BIZ
- Conclusie



- Onderhoud en beheer van werklocaties heeft onvoldoende aandacht gekregen van de overheid, terwijl wel de regie werd geclaimd.
- Nu is het de tijd voor een duidelijk en zakelijk businessplan met een sterke organisatie en een zwaardere rol voor de private sector.



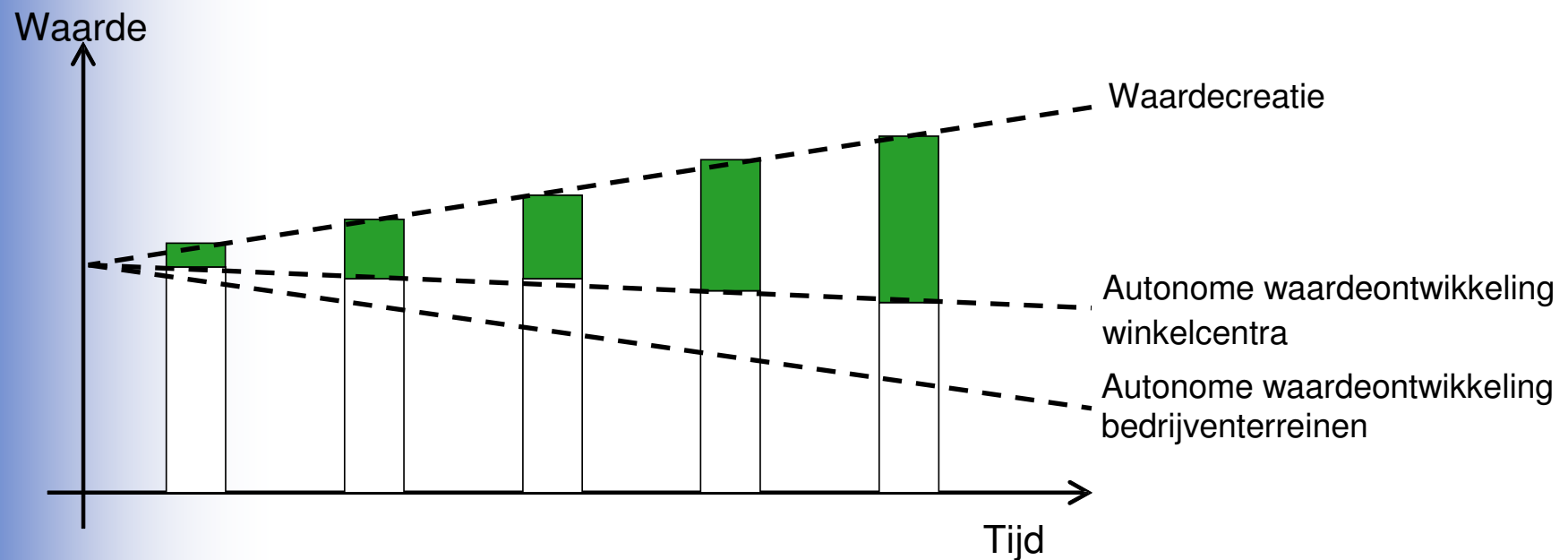
Levenscyclus werklocaties



Achtergrond verslechtering kwaliteitgebieden

1. Onvoldoende onderhoud (publiek)
2. Onvoldoende concurrerend aanbod (privaat)
3. Onvoldoende management/beheer (P-P)
4. Onvoldoende langere termijn doelstelling (P-P)
5. Versnipperd eigendom/belang (privaat)
6. Onvoldoende gericht op waardebehoud/creatie (publiek)
7. Onvoldoende organiserend vermogen (P-P)

Op naar waardecreatie!



Investeren in de kwaliteit van een werklocatie:

- Komt de uitstraling van de regio ten goede;
- Bevordert de vestiging en behoudt ondernemers / winkeliers;
- Bevordert particuliere investeringen;
- Kan worden ingezet voor de marketing van een bedrijventerrein, winkelcentrum, regio of gemeente;
- Versterkt de concurrentiepositie van de locatie en de ondernemers / winkeliers.

Randvoorwaarden voor kwaliteit



1. Een businessplan voor de langere termijn;
2. Zowel gebruikers als eigenaren;
3. Contract met de overheid (publiek-privaat);
4. Onderscheid gebruikers en eigenaren;
5. Plan gericht op exploitatie van het product gebied;
6. Een fonds voor de langere termijn;
7. Een professionele organisatie.

Investeren en behouden kwaliteit op werklocaties
vraagt om organiserend vermogen!

Criteria voor organiserend vermogen



1. Professioneel
2. Robuust
3. Aantoonbare meerwaarde
4. Aantoonbaar draagvlak
5. Ondernemer naast ondernemers
6. Financieel substantie

DOEL: omzet en vastgoedwaarde stijging



- Beheers- en ontwikkelorganisaties
 - Ontwikkelmaatschappijen
 - City/winkelcentrum en bedrijventerrein management
 - EMAGO

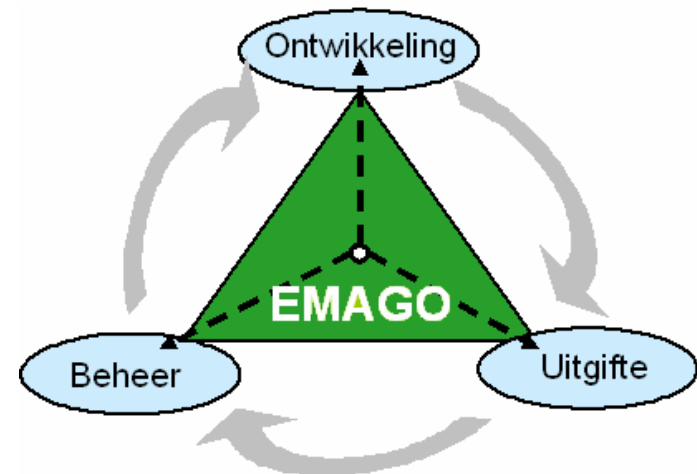


Doel: EMAGO streeft waardecreatie na!



- EMAGO is economie x imago.
 - Netwerkorganisatie.
 - Alle relevante disciplines.
 - Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

- Aanpak:
 1. **Advies:** Businesscase.
 2. **Uitvoering:** Realisatie en beheer.



- Lokale ondernemersfondsen
 - Reclamebelasting
 - OZB
 - **Bedrijven Investeringszone (BIZ)**



Bedrijven Investeringszone (BIZ)



Doel = concurrentiepositie gebieden versterken

Essentie = geld blijft in het gebied

■ Fase 1:

- Voor en door ondernemers
- Korte en lange termijn doelstellingen
- Opstellen budgetten
- Gebiedsgericht: maatwerk

■ Fase 2:

- Informeel overleg
- Draagvlakmeting
- Oprichting vereniging of stichting
- Sluiten uitvoeringsovereenkomst voor heffingsverordening en draagvlakmeting
- Uitvoering en handhaving



Vergelijking



	Ondernemersvereniging, park- of citymanagement		
	Nu	Aanloop tot BIZ/fonds etc.	Straks
Professioneel	-	+/-	+
Robuust	+/-	+/-	+
Aantoonbare meerwaarde	-	+	++
Aantoonbaar draagvlak	+/-	+	+
Ondernemers	+/-	+/-	+
Financiën robuust	+/-	+	+

Door middel van

- Duidelijk en zakelijk businessplan
- Sterke organisatie
- Zwaardere rol voor de private sector

Met als doel

- Concurrentiepositie van gebieden versterken
- Investing moet in het gebied blijven

Met als resultaat

- Waardebehoud of –creatie van de werklocatie!