



6 Parkmanagement

1. Inleiding

Ons doel is een bedrijvenpark te realiseren waar u zich thuisvoelt, vanaf het moment dat u zich vestigt. HoogTij wordt een bedrijvenpark met een permanente aantrekkingskracht. Om HoogTij aantrekkelijk te houden, zullen alle bedrijven hun steentje moeten bijdragen. We doen dit onder het motto: "Schoon, netjes en veilig".

De Vereniging Bedrijvenpark HoogTij en het daaronder vallende "parkmanagement" vormen de instrumenten om HoogTij aantrekkelijk te maken en te houden. Parkmanagement zal niet vanaf de eerste dag in volle omvang aanwezig zijn. Zie het als een groeimodel dat uitmondt in een op maat gesneden organisatie die de belangen van de bedrijven behartigt. Denk daarbij aan:

- Het behoud van de waarde van uw vastgoed.
- De invloed op uw bedrijvenpark.
- De graad van organisatie met betrekking tot de gemeente Zaanstad, nutsbedrijven etc.
- De schaalvergroting bij gezamenlijke inkoop.
- De geleidelijke invoering van parkmanagement en de daaraan gekoppelde, evenredig groeiende bijdragen.

2. Organisatie

In juni 2003 is door Haventerrein Westzaan C.V., Bedrijventerrein Westzaan Noord C.V. en de gemeente Zaanstad een vereniging van eigenaren opgericht: de Vereniging Bedrijvenpark HoogTij (VBH).

Bedrijven (eigenaren/erfpachters van gronden in de Westzanerpolder) worden na ondertekening van de verkoop/erfpacht-

overeenkomst verplicht om lid te worden en te blijven van de VBH en mee te doen aan het door de vereniging te realiseren parkmanagement. De gemeente Zaanstad zal als publiekrechtelijke partij lid van de VBH blijven om de beheertaken te kunnen sturen en controleren.

De VBH zal voor het parkmanagement een management BV contracteren die parkmanagementtaken zal aanbesteden en contracteren. De VBH zal altijd als opdrachtgever optreden. De gemeente zal een financiële bijdrage leveren aan de VBH voor het onderhoud van het openbaar gebied op het gangbare Zaanse niveau voor bedrijventerreinen. De hogere kwaliteit wordt gehaald met een bijdrage van de gevestigde bedrijven. Voor de gemeentelijke bijdrage is een contract tussen de VBH en de gemeente Zaanstad gesloten waarin alle parkmanagement aspecten zijn vastgelegd.

3. Parkmanagementpakketten

De parkmanagementpakketten zijn opgebouwd uit een verplicht basispakket en een facultatief pakket. Het basispakket bestaat uit:

- Parkmanagementorganisatie
- Onderhoud openbare ruimte (boven het Zaanse Niveau)
- Parkbeveiliging
- Afvalinzameling
- Bewegwijzering
- Milieuscan
- Mobiliteitscan
- Mobiliteitmanagement





Vruchtbare grond voor distributie

6 Parkmanagement

Voor het facultatief pakket kan onder meer ontwikkeld worden:

Gebruik Datanet, Internet provider, Onderhoud private ruimte, Onderhoud exterieur gebouwen, Onderhoud gebouwinstallaties, Gezamenlijke warmte / koudevoorzieningen, Gebouwbeveiliging, Milieuplan, Parkeerfaciliteiten, Kantoorbenodigheden, Copiers, Postverwerking, Secretariaatsondersteuning, Vergaderfaciliteiten, ICT-ondersteuning, Catering, Koffieautomaten, Schoonmaak, Kinderopvang, Boodschappendienst, Stomerij, Brandstofvoorziening
Uitzendkrachten, Personeelsvoorziening, Verzekeringen e.d.

Dit pakket komt er alleen bij behoefte en als voldoende bedrijven willen meedoen. Omdat de organisatie er al is, kan er snel en adequaat op de behoefte worden ingespeeld.

4. Taken van de parkmanagement B.V.

De parkmanagement B.V. zal onder meer de volgende taken uitvoeren:

- levering basispakket
- levering nader uit te werken facultatief pakket
- administratievoering van de VBH en de eigen administratie

Globale taakomschrijving

Het onderhoud van de openbare ruimte zal bestaan uit:

- het openbaar groen
- de wegen, fiets- en voetpaden
- de wegbermen
- de straatreiniging
- de riolering en de drainage

- het straatmeubilair (zoals afvalbakken, banken, verlichting e.d.)

De watergangen, gemalen, stuwen e.d. zullen door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier worden onderhouden.

De parkbeveiliging zal bestaan uit:

- terreinbeveiliging
- openbare verlichting
- gladheidbestrijding

De afvalinzameling zal bestaan uit:

- het collectief bedrijfsafval inzamelen.
- De facturering zal separaat, per bedrijf plaatsvinden.

De bewegwijzering zal bestaan uit:

- het leveren en onderhouden van de complete bewegwijzering op het bedrijvenpark
- het leveren en onderhouden van infozuilen met plattegronden, billboards e.d.

5. Geleidelijke invoering

Het hierboven omschreven parkmanagement zal geleidelijk worden ingevoerd. Het basispakket komt volledig beschikbaar als 50% van de gronden van fase 1 zijn uitgegeven.

6. Centraal meldpunt Parkmanagement

Voor het centrale meldpunt Parkmanagement is een parkmanager gecontracteerd.

Dhr. Arjan J.H. Oostvogels





6 Parkmanagement

Tel.: 0627060328 of 073-6809393

E-mail: a.j.h.oostvogels@arcadis.nl

7. Financiering

De parkmanagement B.V. zal namens de VBH -zoveel als mogelijk binnen het BTW regiemrechtstreeks factureren aan de bedrijven. In de opstartfase zullen exploitanten in het kader van het parkmanagement diensten zelfstandig uitvoeren. Eigenaren betalen een jaarlijkse contributie aan de vereniging. Deze contributie is in principe bedoeld om de vereniging in stand te houden. Bijdragen aan het parkmanagement staan hier los van.

De jaarlijkse bijdragen (prijspeil 01 januari 2009):

- Contributie: € 200,-
- Bijdrage basispakket parkmanagement exclusief afvalinzameling tot 3ha: € 0,50 m²
- Bijdrage basispakket parkmanagement exclusief afvalinzameling boven 3ha: € 0,25 m²
- Bijdrage aan afvalinzameling:
- PM (afhankelijk van de soort en hoeveelheid afval.)

Er worden twee fondsen gevormd:

Fonds vervangingsinvestering.

Het betreft een fonds voor de hogere kwaliteit van het openbaar gebied ten opzichte van het 'normale' Zaanse niveau dat de gemeente Zaanstad hanteert.

- Bijdrage vervangingsinvestering: 5% van de jaarlijkse bijdrage per m²

Calamiteiten fonds

Het betreft een fonds voor calamiteiten zoals vandalisme, stagnatie in de bijdragen van bedrijven (faillissement e.d.)

- Eenmalige bijdrage van € 0,20 m²

In principe zullen de bijdragen in de opstartfase in verhouding staan tot de geleverde diensten. In onderstaande tabel is een raming gemaakt van de bijdragen (prijspeil 2009) voor het geval het complete basispakket is ingevoerd:

Bedrijf	Aantal m ²	Aantal m ²	Aantal m ²	Subtotaal	Fonds vervanging	Contributie	Jaarlijkse bijdrage	Fonds
	Totaal	tot 3 ha	boven 3 ha				Totaal	Calamiteiten
		0,50 €/m ²	0,25 €/m ²		5% van subt.	200 €		éénmalig 0,20 €/m ²
A	1.000	1.000		500	25	200	725	200
B	5.000	5.000		2.500	125	200	2.825	1.000
C	10.000	10.000		5.000	250	200	5.450	2.000
D	50.000	30.000	20.000	20.000	1.000	200	21.200	10.000
E	100.000	30.000	70.000	32.500	1.625	200	34.325	20.000

