

Van: Parkmanagement Weg en Land
Aan: Gemeente Lansingerland, de heer Laurens Benschop
Datum: 28 juli 2023
Betreft: Stand van zaken bedrijveninvesteringszone bedrijvenpark Weg en Land en Leeuwenhoekweg in Lansingerland

Op bedrijvenpark Weg en Land is een ondernemersvereniging actief. Het aantal leden is laag en wel zodanig laag dat de kosten van de exploitatie op korte termijn niet meer kunnen worden gedekt uit de contributiegelden. Al eens eerder is geprobeerd een BIZ (bedrijveninvesteringszone) van de grond te krijgen. Dit was een BIZ voor de gebruikers. Dat is toen niet gelukt.

Omdat het bestuur van Parkmanagement Weg en Land en de gemeente Lansingerland het belang van een collectief inzien wordt op dit moment nogmaals getracht een BIZ te realiseren. Ditmaal is echter gekozen voor een BIZ voor eigenaren. Er zijn twee kwartiermakers aangetrokken die samen met het bestuur zich optimaal inspannen om de BIZ te realiseren.

Om een BIZ te kunnen realiseren is het belangrijk dat tenminste de helft van de bijdrageplichtigen op het terrein stemmen. Daarvan moet twee derde van de stemmers voor stemmen en mag maximaal een derde tegen stemmen. De WOZ-waarde die de voorstemmers vertegenwoordigen moet daarbij hoger zijn dan de WOZ-waarde die de tegenstemmers vertegenwoordigen.

Op bedrijvenpark Weg en Land zijn 386 bijdrageplichtigen. Bijgaand treft u een overzicht van de resultaten tot dusver. Wanneer eigenaren hebben aangegeven te twijfelen zijn ze nu bij de tegenstanders meegeteld.

In dit overzicht zijn de volgende gegevens terug te vinden:

- Het totaal aantal bijdrageplichtigen op Weg en Land
- Het aantal bijdrageplichtigen waarmee nog niet is gesproken
- Het aantal bijdrageplichtigen dat heeft aangegeven tegenstander te zijn of nog te twijfelen
- Het aantal bijdrageplichtigen dat voorstander is

Vervolgens zijn de aantallen en de bijbehorende WOZ-waardes uitgerekend ten opzichte van het totaal aantal bijdrageplichtigen op Weg en Land en het aantal bijdrageplichtigen waarmee reeds is gesproken.

Als op dit moment een stemming zou worden georganiseerd en alleen de mensen waarmee is gesproken zouden stemmen, zou de BIZ ruimschoots worden gehaald. Omdat nog niet bekend is wat de 160 bijdrageplichtigen gaan doen met wie nog niet is gesproken, wordt na de vakantieperiode onvermoeibaar doorgegaan met het benaderen van deze bijdrageplichtigen. Met de eigenaren waarvan alleen een adres en geen contactgegevens bekend zijn, wordt nogmaals een aantal keren contact gezocht met brieven die telkens wisselen van inhoud, maar er altijd op neerkomen dat de BIZ belangrijk is voor het gebied en daarmee voor de waardevermindering van de panden. Aan deze ondernemers wordt gevraagd contact op te nemen met de kwartiermakers. Mocht dit niet lukken, dan worden zoveel mogelijk de bekende adressen bezocht. Eigenaren die zelf op het bedrijvenpark zijn gevestigd worden zoveel mogelijk bezocht. Daarmee verwacht Parkmanagement Weg en Land uiteindelijk de BIZ te kunnen realiseren.

Uit gesprekken met ondernemers blijkt dat onderstaande negen punten overtuigend zijn om ondernemers het belang van het collectief in te laten zien.

1) Camerabewaking

De camerabewaking zal simpelweg eindigen als er geen BIZ komt.

2) Schaalvoordelen

Alles wat voordelig kan zijn om groter aan te pakken en in te kopen zal via de BIZ worden gedaan.

3) Vastgoedwaarde

Een georganiseerd bedrijventerrein is veiliger, welvarender en krijgt hogere waardering. Dit is onderdeel van uw vastgoedportefeuille en toekomst en uw investering.

4) Wat komt er op je af vanuit wetgeving en beleid?

Verduurzaming, circulariteit en digitalisering zijn serieuze overheidsdoelstellingen die langzamerhand merkbaar gaan worden in wetgeving. Als BIZ-lid heb je het voordeel dat je deze uitdagingen uit handen kan geven aan de BIZ. Deze reageert proactief en heeft een netwerk met wet en beleid. Denk hierbij aan netcongestie of elektrisch laden van jullie wagenparken (Zero emissiezones in steden zijn al een feit in 2025 al).

5) Hoogwaardig bedrijventerrein

Verloedering zal in- en doorzetten als we geen overkoepelende club oprichten. Mede door het hard aanpakken van ondermijning in gemeenten om ons heen zien we een waterbedeffect. Aanvragen van louche eigenaren om een plekje op Weg en Land te krijgen zijn gemeengoed. Zorg dat je die signaleert en via een parkmanager meldt. Dan blijft er overzicht en kan er beter opgetreden worden.

6) Bedreigingen voor bedrijventerreinen

Er worden in de regio steeds meer bedrijventerreinen getransformeerd naar woonwijken. Vanwege de RTH Airport geluidszone zal Weg en Land hierdoor niet bedreigd worden maar het zorgt wel voor druk op werkruimte. Er is wel een druk ontstaan op de markt voor bedrijfsvastgoed. (in Lansingerland is er 0,4% leegstand). We zien dus dat dit terrein goed kan worden verbeterd door gebruik te maken van deze druk en in te zetten op hoogwaardige gebruikers. De markt leent zich er voor en als collectief kun je hier op sturen. Goeie burens betekenen een goed terrein en goede panden.

7) KVO

Een gevalideerde extra veiligheidscheck met een inkoopkorting voor een verzekering.

8) Ondermijning

Criminelen maken voor illegale activiteiten gebruik van legale bedrijven en diensten. Hierdoor vervagen normen en neemt het gevoel van veiligheid en leefbaarheid af. Dit effect heet ook wel ondermijning. Ondermijning op een bedrijvenpark heeft een negatieve invloed op de waarde van de panden.

9) Een Parkmanager

Een parkmanager is een sparringpartner voor meldingen en initiatieven waar de Gemeente Lansingerland niet omheen kan. Deze spreekt namelijk namens bijna vierhonderd bedrijven en een veelvoud aan werknemers.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet, het bestuur van Parkmanagement Weg en Land

C.J. van der Wel (voorzitter)
Fedor Batenburg (secretaris)
Patrick de Beer (Penningmeester)
Ronald Klop (algemeen bestuurslid)

Aantal	Voor/tegen	% t.o.v. totaal aantal bijdrageplichtigen	% t.o.v. gesproken bijdrageplichtigen
385	N.v.t.	100	N.v.t.
160	Nog niet gesproken	42	N.v.t.
62	Tegen/twijfel	16	27,5
163	Voor	42	72,5