

Zakelijk verslag: Collectieve vergadering oprichting Coöperatie Parkmanagement Bakestein

Datum: 22 april 2013

Aanwezigen: zie bijlage 1: Aanmeldingenlijst

De heer Danny Buijink (gemeente) heet alle aanwezigen welkom en opent de bijeenkomst. Er volgt een voorstelronde. De heer Straks (Storax) merkt hierbij op dat de opkomst laag is gezien het aantal bedrijven (60) dat is uitgenodigd.

De heer Buijink geeft de aanleiding voor de bijeenkomst weer. Er is een lange voorgeschiedenis met betrekking tot het parkmanagement op Bakestein waarbij meerdere personen/partijen betrokken zijn geweest en zaken stil zijn komen te liggen. Danny werkt sinds een jaar bij de gemeente en is betrokken geraakt bij het bedrijvenpark omdat het beheer en onderhoud intern over wordt gedragen aan zijn team Gemeentebeheer. Hij merkt op dat we in een andere (financiële) situatie verkeren in vergelijking met de start van het bedrijvenpark. Hij wil daarom een voorstel doen om de zaken weer vlot te trekken en om te zorgen dat er een win-win situatie ontstaat voor alle betrokken partijen.

Hij stelt allereerst voor dat we afstappen van de oorspronkelijke idee van de oprichting van een stichting, waarin de gemeente en de coöperatie deelnemen. Hierbij zou het beheer en onderhoud van de openbare infrastructuur en het openbaar groen indirect worden uitbesteed via een parkmanagementorgansatie. Dit is een ingewikkelde constructie en hij vindt het meer voor de hand liggend dat de gemeente dit rechtstreeks en zelfstandig uitvoert. Het is tenslotte de core business van zijn team Gemeentebeheer en de gemeentewerf zit zelfs op het bedrijvenpark. Het verplichte lidmaatschap van de perceelseigenaren van de coöperatie volgt uit de koopovereenkomst en blijft overeind staat. Het heeft tenslotte voordelen dat er een entiteit bestaat waarbinnen ondernemers elkaar kunnen vinden en die in staat is om contracten aan te gaan met bijvoorbeeld een parkmanager of de gemeente. De heer Buijink geeft aan dat hij bereid is om de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte contractueel vast te leggen jegens de coöperatie. Hierin wordt een B-niveau CROW kwaliteitscatalogus openbare ruimte, gegarandeerd en worden vaste schouwmomenten met een parkmanager vastgelegd.

De heer Buijink geeft vervolgens een korte powerpoint presentatie over zijn voorstel (zie bijlage 2) en vraagt na afloop om een reactie.

De heer Van Helden (Base Logistics) merkt op dat er een historie van tien jaar is met betrekking tot parkmanagement en de oprichting van een stichting en een coöperatie. Nu de provincie moeilijk doet over de stichting, wil de gemeente er tussen uit gaan. Als de coöperatie bijvoorbeeld een hoger onderhoudsniveau zou willen hebben, dan is zij daar ook

verantwoordelijk voor, terwijl het de bedoeling was dat de coöperatie en de gemeente gezamenlijk verantwoordelijkheid zouden dragen.

Mevrouw Elarrag (gemeente) merkt op dat in de constructie met een stichting ook al een zekere scheiding zou zijn tussen het beheer en onderhoud van de openbare infrastructuur en het openbaar groen enerzijds en de wegbewijzing, aanwezigheid parkmanager en collectieve beveiliging anderzijds. De gemeente zou immers opdracht geven aan de stichting om het beheer en onderhoud (via een parkmanagentorganisatie) uit te laten voeren. Via de stichting zouden de kosten hiervan rechtstreeks gefactureerd worden aan de gemeente. De coöperatie zou aan de stichting opdracht verstrekken voor de realisatie (via een parkmanagementorganisatie) van de wegbewijzing, aanwezigheid parkmanager en de collectieve beveiliging. De kosten hiervan zouden via de stichting rechtstreeks bij de coöperatie in rekening worden gebracht. De heer Buijink vult aan dat het beheer en onderhoud van de openbare infrastructuur en het openbaar groen in zijn voorstel volledig de verantwoordelijkheid van de gemeente zijn. In een overeenkomst tussen de gemeente en de coöperatie kan precies worden bepaald hoe de controle op de gemeente wordt uitgeoefend. De heer Van Helden en de heer Kroon (Van Otterloo B.V.) vragen zich af waarom dit in een overeenkomst moet worden vastgelegd; alsof het beheer en onderhoud niet gedaan hoeft te worden zonder controle. De heer Buijink geeft aan dat de gemeenteraad in 2009 besloot het beheer en onderhoud in de hele gemeente op B-niveau uit te voeren. Deze verplichting bestaat inderdaad ook al zonder overeenkomst. De toegevoegde waarde bestaat eruit dat de gemeente hierdoor kwaliteitsniveau B garandeert. Gezien de bezuinigingen binnen de gemeente is de kans aanwezig dat de gemeenteraad besluit voortaan op C-niveau te beheren. Voor Bakestein blijft dit gegarandeerd B-niveau. Verder kan in de overeenkomst geregeld worden dat de parkmanager namens de ondernemers meldingen doorgeeft en samen met de gemeente schouwt op vaste tijdstippen.

De heer Van Helden merkt verder op dat alle ondernemers bij de aankoop van hun perceel twee euro per m² hebben betaald vanwege de voorbereidingskosten van het parkmanagement. De gemeente heeft hiervoor echter nog steeds niet geleverd. Base heeft hiervoor zelfs een claim bij de gemeente neergelegd. De heer Van Helden geeft aan best naar de toekomst te willen kijken, maar wil wel eerst op een bevredigende wijze het verleden afsluiten en wenst een genoegdoening en erkenning door de gemeente van haar fouten.

Tenslotte vraagt de heer van Helden zich af waarom er nog een coöperatie moet worden opgericht. Veel bedrijven hebben inmiddels zelf al hun beveiliging verzorgd en wat zou een parkmanager nog moeten doen? Hij ziet wel in dat het goed is om een mogelijkheid te hebben voor alle bedrijven om elkaar te ontmoeten.

Hierop volgt de presentatie van Ad van den Berg over de diensten die hij als parkmanager kan leveren voor de bedrijven (zie bijlage 3). Op vragen van de ondernemers geeft de heer Van den Berg aan dat hij in de beginsituatie vier uur per week nodig denkt te hebben. De

fysieke aanwezigheid is afhankelijk van de vraag. Telefonisch is hij dagelijks bereikbaar tot 22.00 uur 's avonds.

Hij geeft verder aan dat het bedrijvenpark een KVO-B certificaat heeft, maar dat er voor een hercertificering toch nog een aantal zaken aangepakt moeten worden. Tenslotte geeft hij aan dat hij de mogelijkheid heeft om ongeveer 10.000 euro subsidie aan te vragen bij de provincie Zuid-Holland. De voorwaarde is dat dit binnen twee weken gebeurt, maar dan moet er wel een entiteit zijn opgericht zoals een vereniging van eigenaren of een coöperatie.

Dit roept de vraag op, hoe nu verder? In principe zou de oprichting van een coöperatie nu vlot kunnen gaan. Er liggen ontwerpstatuten klaar (deze kunnen nog aangepast worden voor oprichting en ook na oprichting door een statutenwijziging) en drie leden hebben zich aangemeld als bestuurders. De ondernemers komen tot de slotsom dat ze nu snel door willen pakken met de oprichting van de coöperatie. Hiermee richten ze zich op de toekomst. Daarnaast willen ze het verleden afsluiten op een bevredigende wijze en dus ook in juridische zin geregeld zien, dat ze niet aansprakelijk kunnen worden gesteld voor wanprestatie uit hoofde van de koopovereenkomst.

De volgende afspraken worden gemaakt:

1. De gemeente stuurt alle ondernemers op Bakestein een brief (vóór half juni) waarin zij aangeeft hoe juridisch geregeld wordt dat de ondernemers niet voor wanprestatie aansprakelijk kunnen worden gesteld, mogelijk door het opstellen van een addendum bij de koopovereenkomst of anderszins;
2. De aanwezigen spreken hun vertrouwen uit in de beoogde bestuurders, de heer W. Stam als voorzitter, de heer K. van Leeuwen als penningmeester en de heer D. van Leeuwen als secretaris, en geven de bestuurders toestemming om de oprichting van de coöperatie te bewerkstelligen ;
3. De gemeente bekijkt de mogelijkheden voor een eventuele financiële tegemoetkoming;
4. De gemeente bekijkt of het opslagbedrag van twee euro per m² in de nieuwe koopcontracten gehandhaafd moet blijven;
5. De heer Van den Berg levert de ontwerpstatuten van de coöperatie aan bij de heer Stam ten behoeve van de subsidieaanvraag voor parkmanagement;
6. De gemeente maakt een verslag van de bijeenkomst en stuurt dit naar alle ondernemers op Bakestein inclusief de ontwerpstatuten van de coöperatie (bijlage 4, laatste versie).

De heer Buijink bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de vergadering.