



Rendement, kwaliteit en duurzaamheid





Aandacht voor inrichting en beheer

De kwaliteit van de omgeving is een veelbesproken thema in het kader van de ruimtelijke ordening, met name in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. Kwaliteit van de leef- en werkomgeving wordt in toenemende mate een locatiefactor.

Ook het Ministerie van Economische Zaken hecht veel waarde aan de kwaliteit van de omgeving, vooral waar het gaat om bedrijven- en kantorenterreinen. Een goed functionerend bedrijventerrein is positief voor de concurrentiepositie van het daar gevestigde en te vestigen bedrijfsleven. Tevens is een kwalitatief hoogwaardig terrein een blijvende economische impuls binnen een gemeente.

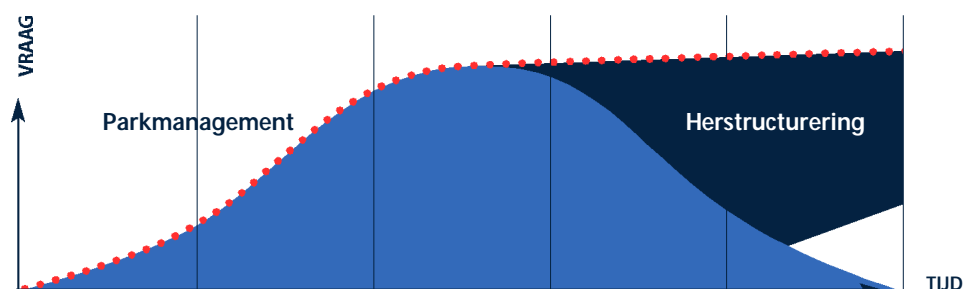
Zowel vanuit de overheid als de markt wordt de laatste tijd steeds nadrukkelijker aandacht besteed aan een kwalitatief hoogwaardige en duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen. Om deze aandacht te vertalen naar inrichting en beheer is en blijkt parkmanagement een geschikt instrument.

Middels parkmanagement is continue kwaliteitsbewaking mogelijk, waarbij door bijstelling en innovatie een terrein concurrerend blijft, achteruitgang wordt aangepakt en daarmee een eventueel verlies aan werkgelegenheid wordt voorkomen. Parkmanagement kan gebruikt worden als marketinginstrument, terwijl het tegelijkertijd kan inspelen op de steeds veranderende huisvestingswensen die zich vandaag de dag snel ontwikkelen.

Het uitgangspunt van parkmanagement is samenwerking tussen ondernemers, gemeente en andere overheden, en tussen ondernemers onderling. Parkmanagement levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het stimuleren van duurzame ontwikkeling, de verbetering van de personeelsvoorzieningen op het bedrijventerrein, de leefbaarheid en veiligheid, de bereikbaarheid en de kwalitatieve uitstraling van een terrein.

Parkmanagement geeft sturing aan de inrichting en het beheer van het (bebouwde) terrein, de initiatie en exploitatie van zowel collectieve als individuele voorzieningen en diensten. Daarnaast analyseert en organiseert parkmanagement samenwerkingsmogelijkheden tussen bedrijven, met als doel het verkrijgen en behouden van een hoog kwaliteitsniveau van zowel de openbare als de private ruimte.

Levenscyclus bedrijven- en kantorenterreinen



■ Discrepancie in de vraag naar een terrein met en zonder PM, wat zich uit in kosten.



Parkmanagement is maatwerk met voordelen voor alle partijen

Op een bedrijventerrein spelen uiteenlopende belangen die soms tegenstrijdig zijn. Er doen zich problemen en kansen voor op verschillende schaalniveaus, van individuele bedrijven tot op gemeentelijk en regionaal niveau.

In de rol van collectieve belangenbehartiger brengt parkmanagement individuele belangen van bedrijven en overheid samen. Een win-win situatie voor alle partijen staat hierbij centraal. Hieronder volgen de voordelen van parkmanagement voor de verschillende partijen.

Overheid

- nieuw strategisch instrument in omgevingsbeleid
- positief imago-effect
- verbetering werk-/bedrijfsklimaat
- verbetering concurrentiepositie
- positief werkgelegenheidseffect
- lagere kosten onderhoud bedrijvenlocaties
- reductie milieueffecten
- waarde OG langer hoog > hogere inkomsten OZB

Bedrijven

- versterkte concurrentiepositie
- imagoversterkend
- kostenvoordelen vanwege collectieve inkoop
- primair richten op core-business
- veiligheid van de werkomgeving
- meebeslissen over het kwaliteitsniveau
- tevreden werknemers en meer continuïteit (lager ziekteverzuim)

Markt

(beleggers/ontwikkelaars)

- grotere waardevastheid op de langere termijn
- mogelijkheden tot uitbreiding van portefeuilles
- imago
- parkmanagement als zelfstandig economisch renderende activiteit

Maatschappij / Omgeving

- positieve milieueffecten
- mede gebruik voorzieningen
- verhoging ruimtelijke kwaliteit (wonen en werken komen in balans)

ECORYS-expertise voor een succesvol parkmanagement

ECORYS Parkmanagement biedt resultaatgerichte begeleiding bij het realiseren van parkmanagement via het ontwikkelen van *beleidsvisies en businessplannen*. De onafhankelijke positie die ECORYS Parkmanagement zich aanmeet, waarborgt voor een groot deel de kwaliteit van de beleidsvisie en aanverwante plannen.

Deze resultaatgerichte begeleiding vertaalt zich naar het ontwikkelen van een beleidsvisie en businessplan, waarin de uitgangspunten voor de uiteindelijke implementatie van de uitvoerende parkmanagementorganisatie worden gedefinieerd. Zowel inhoudelijke als *procesmatige aspecten* komen hierbij nadrukkelijk aan bod.

ECORYS Parkmanagement biedt ook *onafhankelijke begeleiding* van de implementatie van het parkmanagement via het procesmanagement. Deze begeleiding kan optioneel volgen op het hierboven genoemde traject, maar u kunt er ook voor kiezen ECORYS alleen voor deze strategische onafhankelijke begeleiding in te schakelen.

ECORYS Parkmanagement heeft naast de specialistische kennis van het kernteam Parkmanagement expertise binnen de ECORYS-groep. Deze kennis kan tevens voor versterking van het *concept* en proces worden ingezet.

Een aantal aspecten dat bij het opstellen van een beleidsvisie invulling krijgt:

- identiteit, missie en strategie;
- organisatie, programma, financiën en juridische uitgangspunten;
- aanbevelingen voor het monitoren van het businessplan.

Aspecten die in het businessplan aan de orde komen:

- actieplan gekoppeld aan verantwoordelijke partijen;
- organisatie, programma, financiën en juridische invulling;
- marketing en communicatieplan;
- formuleren besteksvoorwaarden producten en diensten;
- managen van uitgangspunten en belangen van betrokken partijen en actoren.

Onderdelen parkmanagement

Organisatorisch
Juridisch
Financieel
Procesmanagement
Grondexploitatie
Communicatie

ECORYS -expertise

Parkmanagement / Vastgoed
Legal
Finance
Procesmanagement
Locatie ontwikkeling
Rutten Communicatie-Advies



ECORYS als onafhankelijke partner in business

De invoering van parkmanagement kent drie werkniveaus, namelijk:

- 1 inhoud conceptformulering
- 2 proces en communicatie
- 3 implementatie/uitvoering

De diversiteit aan belanghebbende partijen enerzijds en het enorme scala aan collectieve en individuele voorzieningen anderzijds, vraagt om een onafhankelijke partij die het proces en het concept zowel inhoudelijk als procesmatig kan formuleren en managen. ECORYS Parkmanagement is zo'n partij.

Geïnteresseerd in wat ECORYS Parkmanagement voor u kan betekenen bij de ontwikkeling en implementatie van uw parkmanagement? Bel ons voor een vrijblijvende presentatie. Wij zetten onze kennis en ervaring graag onafhankelijk voor u in.

Als onafhankelijke partij formuleert ECORYS concepten en begeleidt én stuurt ECORYS processen op het gebied van parkmanagement, teneinde een eindsituatie te ontwikkelen die in overeenstemming is met de verwachtingen, ambities en uitgangspunten zoals die in het beginstadium geformuleerd zijn.

Operationeel parkmanagement Haarlemmermeer

In het najaar van 2000 heeft de gemeente Haarlemmermeer Grontmij en ECORYS gevraagd een voorstel te doen voor verdere ondersteuning bij de vertaling van de idee- en conceptfase naar operationeel parkmanagement voor het bedrijvenpark Nieuw Vennep-Zuid en de kantorenlocatie Station Beukenhorst Zuid, met ECORYS als 'trekker' om dit proces te begeleiden. In 2001 zijn zij met ambtelijke ondersteuning van de gemeente Haarlemmermeer aan de slag gegaan.

Omdat de terreinen verschillen in onder meer eigendomssituatie, type gebruiker, aantal werknemers/bezoekers, segmentering, enz. is voor beide terreinen een voorstel op maat gemaakt:

- financiering ten behoeve van exploitatie parkmanagement: fondsvorming als onderdeel van grondtransacties en/of jaarlijkse bijdrage per vierkante meter;
- juridische vormgeving en daarmee samenhangende besluitvormingsstructuur;
- de samenstelling van het basis- en optionele pakket, dat parkmanagement biedt, inclusief bijbehorende besteksvoorwaarden van de gevraagde producten en diensten.

Bovenstaande activiteiten vergen een gekwalificeerd procesmanagement waarin inhoud, tijdsplanning en vooral communicatie goed op elkaar zijn afgestemd. Zowel binnen de gemeente (afdelingen EZ - grondbedrijf en openbare werken) als daarbuiten (eigenaren - gebruikers en aanbieders van producten en diensten) dienen belangen en verwachtingspatronen goed op elkaar te worden afgestemd. ECORYS heeft gezorgd voor een transparant proces waarin doel, resultaat en de totstandkoming ervan nauwkeurig omschreven zijn. De onafhankelijk positie

blijkt een groot voordeel om dit proces naar een eindresultaat te leiden. Na afronding van bovengenoemde activiteiten kan de operationele parkmanager aan de slag op basis van de volgende onderdelen:

- juridische en organisatorische vormgeving;
- financiële onderbouwing;
- besteksvoorwaarden producten en diensten van (ten minste) het basispakket;
- omschrijving van communicatie lijnen tussen betrokken partijen en actoren.

ECORYS - Kolpron
Hoofdweg 330
3067 GK Rotterdam

T 010 453 84 00
F 010 453 84 88
E parkmanagement@ecorys.nl
W www.ecorys.com

Kernteam PARKMANAGEMENT

- Paul Smolders
- Herman Timmermans
- Lotte van deWal

ECORYS Parkmanagement is een werkmaatschappij/ onderdeel van de ECORYS-groep. ECORYS is een Europese groep van onderzoeks- en adviesorganisaties, waarvan het hoofdkantoor is gevestigd in Rotterdam.

De grondleggers van de groep zijn drie toonaangevende onderzoeks- en adviesorganisaties: NEI, Kolpron Consultants en ECOTEC Research & Consulting (UK).

Op dit moment zijn 550 hoog gekwalificeerde medewerkers wereldwijd werkzaam voor klanten uit de publieke en private sector.

ECORYS heeft vestigingen in Amsterdam, Berlijn, Birmingham, Boedapest, Brussel, Den Haag, Leeds, Londen, Madrid, Moskou, Praag, Rotterdam en Warschau, en vertegenwoordigingen in Manilla en Washington.