



Bedrijventerreinmanagement

Grensland Menen-Wervik

Selectie uit Rapport

Samenwerking op bedrijventerreinen

Inspirerende voorbeelden in Vlaanderen en de BedrijvenInvesteringsZones in Nederland

Brussel, oktober 2020, Gert Verdonck

Raadpleeg het volledig rapport met uitgebreide inleiding, analyses en reflecties:

<https://www.serv.be/stichting/publicatie/samenwerking-bedrijventerreinen>

Inhoud

1	Inleiding.....	2
2	Grensland Menen-Wervik.....	4
2.1	Organisatie van het bedrijventerreinmanagement.....	4
2.2	Samenwerking en thema's.....	6
2.3	Financiering.....	10
2.4	Triggers, hefboomen en drempels.....	11
2.5	Suggesties aan het beleid en aan belangenorganisaties.....	12
3	Portfolio van actoren vzw Platform Grensland Menen-Wervik.....	14

1 Inleiding

In de studie 'Samenwerking op bedrijventerreinen' gingen we op zoek naar inspirerende voorbeelden van duurzame samenwerking op bedrijventerreinen.

De volgende cases werden opgenomen.

- ▀ Cargovil,
- ▀ De Prijkels,
- ▀ Grenslan Menen-Wervik,
- ▀ Houthalen-Helchteren Centrum Zuid,
- ▀ Transportzone Meer (Meer/Hazeldonk).

Als buitenlands voorbeeld wordt een Nederlandse case met een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) in kaart gebracht, Breda Oost B3.

Voor elke case schetsen we rond welke thema's wordt samengewerkt op het bedrijventerrein, welk financierings- en organisatiemodel wordt gehanteerd, welke actoren en partners betrokken zijn. Hierbij brengen we de drempels en hefboomen voor een goede samenwerking in kaart. Ook geven we weer welke vragen en voorstellen de gesprekspartners hebben t.a.v. het beleid (lokaal, regionaal, Vlaams, ...) en de andere partners of actoren.

In elke casestudies zijn gesprekken gevoerd met: bedrijventerreinmanager, voorzitter bedrijventerreinvereniging, gemeentebesturen/diensten, POM-adviseurs van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en occasionele dienstverleners.

De onderzoeksvraag naar voorbeelden van duurzaam bedrijventerreinmanagement werd, ook op basis van de literatuurstudie en de verkennende gesprekken, voor de cases vertaald naar de volgende deelvragen.

- ▀ Welke factoren zorgen voor een goede samenwerking op bedrijventerreinen? Wat zijn de triggers en hefboomen? Wat zijn de drempels?
- ▀ Welke factoren zijn van belang rond welke thema's?
- ▀ Wat zorgt voor samenwerking op korte termijn, wat voor duurzame samenwerking op lange termijn?
- ▀ Welke financieringsmodellen en organisatiestructuren bieden het meeste kansen voor duurzaam bedrijventerreinmanagement?
- ▀ Welke actoren zijn goed geplaatst om als trekker te fungeren? Wie is de 'ware' trekker of initiatiefnemer?
- ▀ In welke mate beïnvloeden de diverse overheidsdiensten deze factoren en wat kunnen deze doen om duurzame samenwerking op bedrijventerreinen te ondersteunen?
- ▀ Wat kunnen andere partners doen om duurzame samenwerking op bedrijventerreinen te ondersteunen?

De casestudies zijn bewust gekozen op hun inspirerende werking in het algemeen en de thema's die in de werking van het bedrijventerreinmanagement aan bod komen in het bijzonder.

De mogelijk thematische acties zijn breed en verschillen naar belangstelling van de betrokkenen bij het bedrijventerreinmanagement:

- ▀ energie-efficiëntie en klimaatneutraliteit,
- ▀ ketenbeheer en water en afval,
- ▀ beeldvorming en biodiversiteit en inrichting,
- ▀ risicobeheersing en beveiliging,
- ▀ delen van personeel en personeelsdiensten,
- ▀ mobiliteit en transport en logistiek,
- ▀ kennisnetwerken en deelplatformen,
- ▀ industriële symbiose en andere samenwerkingsverbanden.

De financiering van het bedrijventerreinmanagement is voor de stabiliteit en duurzaamheid van fundamenteel belang en in de praktijk wordt er gebruik gemaakt van diverse financieringsbronnen:

- ▀ de vrijwillige ledenbijdragen,
- ▀ subsidies en andere ondersteuning van de diverse overheden,
- ▀ eigen inkomsten uit groepsaankopen en sponsoring en
- ▀ eventueel 'verplichte bijdragen'.

In de beschrijving van de cases hanteren we een vaste indeling.

- ▀ Inleiding met de belangrijkste kengetallen, situeren van de context en historiek.
- ▀ Organisatie van het parkmanagement: belangrijkste actoren en de werking.
- ▀ Samenwerking en thema's: wie en rond welke thema's er wordt samengewerkt.
- ▀ Financiering: welke financieringsbronnen er worden aangesproken.
- ▀ Triggers, hefboomen en drempels: bepalende factoren voor de samenwerking.
- ▀ Suggesties aan het beleid en aan belangenorganisaties: hoe kunnen zij ondersteunen?
- ▀ Portfolio van actoren met achtergrondinformatie bij de verschillende actoren.

Het onderzoek liep voor en tijdens de coronacrisis. Bij de bespreking van de samenwerking rond de thema's geven we vooraf kort de impact van corona aan. Voor meer informatie over de coronamaatregelen die de betrokken bedrijventerreinen nemen kunnen we verwijzen naar hun websites .

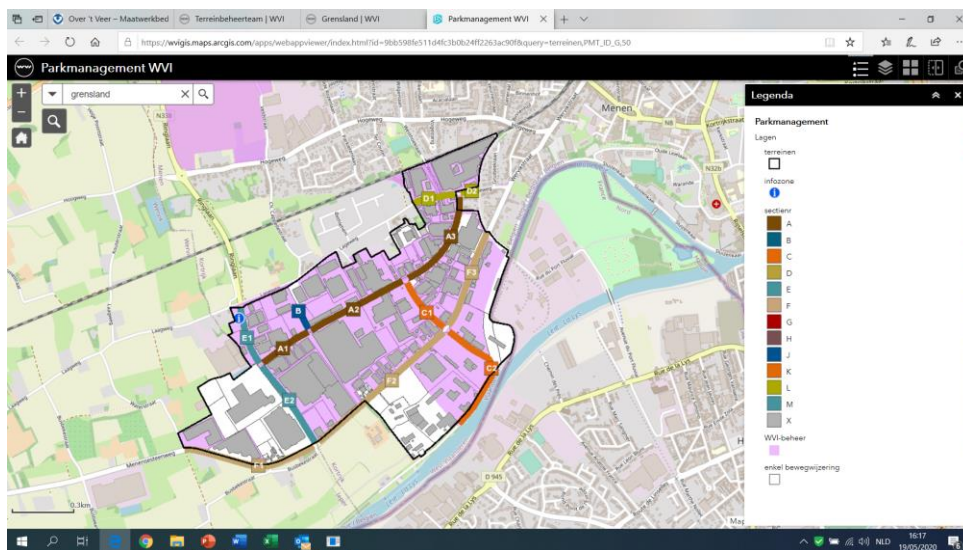
2 Grensland Menen-Wervik

Ligging. Grensland Menen-Wervik¹ strekt zich uit over twee gemeenten en ligt in Zuid-West-Vlaanderen, tegen de Franse grens.

Activiteiten. Grensland Menen-Wervik telt zeer veel kmo's uit diverse sectoren: maakindustrie (meubelen, metaal), retail en dienstverlening². Er zijn ook (afdelingen van) internationale bedrijven en twee maatwerkbedrijven.

Grond en percelen. De percelen zijn van zeer diverse grootte en huisvesten een 80-tal bedrijven.

Figuur 1 Grondplan Grensland Menen-Wervik



De oorsprong van het bedrijventerrein Grensland Menen-Wervik gaat terug op gefragmenteerde industrieterreinen die over de jaren heen een meer definitieve bestemming kregen³.

2.1 Organisatie van het bedrijventerreinmanagement

Zowat alle bedrijventerreinen in West-Vlaanderen zijn opgericht en in beheer van twee intergemeentelijke samenwerkingsverbanden voor streekontwikkeling: Leiedal (Kortrijk) en de West-Vlaamse Intercommunale (WVI).

De wortels van het bedrijventerreinmanagement op Grensland Menen-Wervik gaan terug tot 2010.

¹ <https://www.facebook.com/grenslandplatform/>

² <https://www.wvi.be/nl/parkmanagement/menen-wervik/grensland>

³ https://bestanden.west-vlaanderen.be/rup/publiek/141_1_RegionaalBedrijventerrein_MenenWervik/NTS.pdf

Figuur 2 Tijdslijn en mijlpalen Grensland Menen-Wervik

Jaren '80	Gefragmenteerde industrieterreinen
2010	Bedrijventerreinvereniging vzw Grensland Menen-Wervik
2011	Project met WVI: bedrijventerreinmanagement, camera's
2016	Call van VLAIO, bedrijventerreinmanagement met -manager
2018	Eerste parkmanager (resultaat van de call van VLAIO 2016) Project Grensland is Circulair
2020	

De bedrijventerreinvereniging vzw Grensland Menen-Wervik is opgericht in 2010 naar aanleiding van een sterke toename van vandalisme en onveiligheid aan de grens met Frankrijk. Onder impuls van de beheerder WVI en de stad Menen is bij de bedrijven een bevraging gebeurd over de noden en vrij snel kon men overgaan tot het oprichten van een bedrijventerreinvereniging. Het doel was duidelijk en de interesse bij de bedrijven groot.

In 2011 is in samenwerking met de terreinbeheerder WVI een project ingediend voor de call van het Agentschap Innoveren & Ondernemen (VLAIO) met de bedoeling om de bedrijventerreinvereniging te ondersteunen. Grensland Menen-Wervik begon verschijnselen van veroudering te vertonen en had nood aan een verbetering van de uitstraling van het terrein. WVI zette mee de schouders onder het project bedrijventerreinmanagement.

Figuur 3 Betrokkenen vzw Platform Grensland Menen-Wervik



De projectontwikkelaar is WVI en ook bedrijventerreinbeheerder. Het bedrijventerrein Grensland Menen-Wervik doet voor praktische ondersteuning, het veiligheidsbeleid en de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein, een beroep op de bedrijventerreinbeheerder WVI en ook de expertise van Leiedal kan ingeroepen worden. Belangrijk pluspunt hierbij is dat gebruik kan gemaakt worden

van de dienstverlening van beide intergemeentelijke samenwerkingsverbanden van regionale ontwikkeling. Leiedal organiseert driemaandelijks een meeting voor de bedrijventerreinverenigingen in Zuid-West Vlaanderen en dat is een belangrijke opportuniteit voor het uitwisselen van ervaring en kennis.

Er is een bedrijventerreinvereniging vzw Platform Grensland Menen-Wervik met een onafhankelijke bedrijventerreinmanager. De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij POM West-Vlaanderen ondersteunt projecten en de steden Menen en Wervik zijn actief betrokken bij managementinitiatieven van de bedrijventerreinvereniging. Op het terrein zijn bepaalde leden van specifieke waarde omwille van hun trekkersrol en/of hun activiteit zoals 't Veer (maatwerkbedrijf) en MIROM (intercommunale voor afvalbeheer).

De sociale partners UNIZO en Voka volgen de initiatieven en projecten op en ondersteunen de vragen aan de overheid. De consultant 3PT is ingeschakeld in het kader van het project Grensland is Circulair.

2.2 Samenwerking en thema's

Er is een actieve samenwerking rond diverse thema's met circulaire economie als belangrijke focus.

Impact coronacrisis

Door de coronacrisis werden een aantal initiatieven tijdelijk on hold gezet. Belangrijk pluspunt van een bedrijventerreinvereniging en -manager is - aldus de gesprekspartners en zeker tijdens de coronaperiode - het centrale aanspreekpunt, zowel intern als extern. Bij aanvang is onmiddellijk een bevraging gebeurd over coronagerelateerde aspecten.

- Wat zijn de nodige aanpassingen, waarop let de inspectie?
- Hoe kunnen problemen aangepakt worden?
- Hoe kan het bedrijventerrein coronaproof gemaakt worden?

Uit de bevraging is nuttige informatie gehaald en gedeeld.

De coronaperiode leert volgens de gesprekspartners dat een duurzaam bedrijventerreinmanagement zeker voor kmo's veel voordelen kan opleveren. De coronacrisis is naast een trigger tot meer samenwerking ook een stimulans om versneld werk te maken van meer digitaal informatie- en kennisdelen. De vzw Platform Grensland Menen-Wervik krijgt naast de facebookpagina een website met meer dynamische communicatiemogelijkheden. Bedrijven op het terrein en de stad Wervik engageren zich om de nodige IT-ondersteuning te leveren.

Het project Grensland is Circulair is met enkele maanden vertraagd. Tijdens de coronacrisis plooiën de bedrijven terug op zichzelf. De afvalophaling gebeurt weer meer individueel, samenwerken vraagt meer contacten en dat wil men vermijden. De coronacrisis zorgt wel voor meer communicatie maar de netwerkevents blijven voorlopig uit. Op termijn wordt verwacht dat netwerkevents meer lokaal zullen georganiseerd worden en dat kan een voordeel zijn voor de samenwerking op bedrijventerreinen. Anderzijds zal meer thuis worden gewerkt en zal spontane netwerking een stuk moeilijker worden.

Groepsaankopen en -diensten

De bedrijventerreinvereniging zoekt actief naar groepsaankopen en gezamenlijke dienstverlening.

- ▀ In een formule van groepsaankopen zijn twee maal fietsaankopen gerealiseerd in samenwerking met het interparkmanagement van Leiedal.
- ▀ De gemeenschappelijke aankoop van brandstoffen wordt onderzocht.
- ▀ De pakjescontainer en -automaat Cubee, de bpost pakjesautomaat, op het terrein is een project van vzw Grensland.
- ▀ AED-toestellen zijn gezamenlijk beschikbaar gesteld.

Op het bedrijventerrein Grensland Menen-Wervik kunnen bedrijven aansluiten bij groepsaankopen vanuit WVI of vanuit Leiedal.

Energie & Circulaire economie

In 2011 heeft Electrawinds twee windturbines gerealiseerd op de industriezone Grensland. Bedrijven op de zone zijn vragende partij, zoals recent 't Veer die pleitte voor een derde windmolen. Omwonenden zijn eerder tegen omwille van lawaai en slagschaduw. De stad Menen is een kritische arbiter. Uiteindelijk is de derde molen er niet gekomen wegens te hoge bijkomende investeringskosten als gevolg van de reglementering opgelegd door de overheid.

Grensland is Circulair⁴ is een ambitieus totaalproject om het bedrijventerrein circulair(der) te maken en wordt gerealiseerd in nauwe samenwerking met diverse externe partners: 3PT Consult, Stadsbestuur Menen, Stadsbestuur Wervik, MIROM - Menen.

Op het bedrijventerrein zijn er productiebedrijven, afvalophalers en -verwerkers, logistieke bedrijven, een afvalintercommunale en een maatwerkbedrijf met interesse in het project.

Figuur 4 Illustratie Grensland is Circulair (presentatie 3PT consult)



⁴ <https://vlaanderen-circulair.be/nl/doeners-in-vlaanderen/detail/grensland-is-circulair>

In een eerste luik wordt een inventaris en analyse gemaakt van afvalbeheer en -hergebruik volgens een verdienmodel dat door OVAM is ontwikkeld op basis van cijfers uit de tool Cirkeltips⁵. Rond zwerfvuil zijn er contacten gelegd met Mooimakers en de ideeën worden mee opgenomen in het project circulaire economie.

Samen met de POM West-Vlaanderen wordt in een tweede luik gewerkt aan een bedrijventerrein van de toekomst⁶.

Het project krijgt inhoudelijke ondersteuning (en deelname stuurgroep) van SIRRIS, VITO, POM West-Vlaanderen, OVAM, Vanheede Environment Group, 't Veer. Verschillende bedrijven ondertekenden een intentieverklaring tot medewerking: Aunde, Berry Alloc, Groep Dekeyser, Galloo, Decospan, Leiestroom, Valvan, Sanac Logistics, Hofkip, Thule.

Het project is piloot voor het symbioseplatform van OVAM – van vraag en aanbod van specifieke afvalfracties - voor upcycling, hergebruik en recyclage (trage stromen) met zo kort mogelijke transportafstanden.

Het doel is ook lokale en extra tewerkstelling voor kansengroepen te creëren, zowel wat betreft arbeidszorg als voor maatwerkbedrijven.

De coronacrisis heeft dit project tijdelijk op hold gezet.

Veiligheid

In overleg met de betrokken diensten zoals politie en brandweer wordt onderzocht hoe het bedrijventerrein veiliger kan worden gemaakt en in samenwerking met de werkgroep ruimtelijke beeldvorming worden knelpunten in kaart gebracht en aangepakt.

Met de lokale politie is een informatieavond rond inbraakveiligheid georganiseerd. De alarmlijst werd vervangen door een BIN-netwerk.

Er is een debat georganiseerd rond veiligheid op de industriezone, een debat met de lijsttrekkers van Menen en Wervik en de leden van de bedrijventerreinvereniging. Er was een samenwerking met de beide steden voor de camerabeveiliging, de aankoop en plaatsing van vier cameraclusters en de gemeenschappelijke camerabeveiliging is overgenomen door de stad Menen. De investering in de camera's (€ 100.000) is deels gefinancierd door de leden van de vereniging (ieder bedrijf droeg bij volgens een verdeelsleutel van de oppervlakte van de bedrijfskavel), deels door de bedrijventerreinbeheerder WVI, deels met een subsidie van het Agentschap Innoveren & Ondernemen en een tussenkomst van de besturen van Menen en Wervik. Enkele grote leden-bedrijven betaalden elk € 1000 euro, andere leden betaalden evenredig met de oppervlakte van de bedrijfskavel⁷.

Er is beslist tot gezamenlijke opleidingen in brandbestrijding en de inventarisatie van brandinterventieplannen (samenwerking tussen brandweer, POM en de leden van het bedrijventerrein).

⁵ Cirkeltips <https://www.cirkeltips.be/home.xhtml>

⁶ Brochure van POM is in voorbereiding.

⁷ <https://btmvlaanderen.be/themas/risicobeheersing-en-beveiliging/camerabewaking-op-initiatief-van-platform-grensland-menen>

HR & JOBS

Er is een werkgroep personeel met het doel om samen te werken rond HR-gebonden zaken: sociale actua met updates en nieuws, projecten rond onthaalbeleid en sollicitatieprocedures en het bundelen van opleidingen, waaronder de opleiding EHBO. De HR werkgroep is uitgegroeid tot een lerend netwerk.

Ruimtelijke beeldvorming

Een van de eerste activiteiten was gericht op ruimtelijke beeldvorming, met het in kaart brengen van de knelpunten en het uitwerken van een beeldkwaliteitsplan. De acties zijn zeer verscheiden.

- ▀ Bewegwijzering: informatiezone, inkomzuilen, uniforme paaltjes per bedrijf.
- ▀ Aanpassingen rond veiligheid met wegdekaanpassing, verkeersborden (hoger plaatsen voor vrachtwagens), invoeren snelheidsbeperking, plaatsen straatverlichting.

Nu zijn deze activiteiten deels geïntegreerd in het project Grensland is Circulair.

Netwerking en informatiedelen

De net- en samenwerking tussen leden van vzw Platform Grensland Menen-Wervik en het lokaal beleid zijn een prioritaire doelstelling.

In de contacten met externen wil de bedrijventerreinvereniging een erkende gesprekspartner naar overheden toe (steden/provincie) zijn, zoals ook naar openbare diensten toe (politie /brandweer) en naar werkgeversverenigingen toe (UNIZO en Voka).

Met netwerking wordt thema-overschrijdend kennis gedeeld en worden acties getriggerd. Soms gaat het om weerkerende evenementen, soms om occasionele initiatieven.

- ▀ Website & facebookpagina: vooral belangrijk om snel informatie te delen en zeer efficiënt zoals in tijden van coronacrisis aangetoond.
- ▀ Nieuwjaarsforum en Zomerdrink.
- ▀ Deelname aan de openbedrijvendag.

Netwerking is nodig om anderen te leren kennen en om vertrouwen op te bouwen.

Industriële symbiose en samenwerking tussen bedrijven

Er ontstaan regelmatig B2B samenwerkingen, veelal via de netwerkevents. Zo ontstond bijvoorbeeld samenwerking tussen een standenbouwer en een meubelmaker en tussen bouwfirma's en keukenbouwers.

Er is nood aan meer kennis over de activiteiten van de collega-bedrijven op het terrein en daar wordt in de toekomst ook aan gewerkt. Een website – met meer mogelijkheden dan de huidige facebookpagina - kan al een duwtje in de rug geven.

Meest opmerkelijk is de samenwerking tussen het maatwerkbedrijf 't Veer en andere bedrijven op het terrein. Maatwerkbedrijf 't Veer⁸ werkt op verschillende manieren samen met bedrijven algemeen en met bedrijven op het bedrijventerrein in het bijzonder. Het maatwerkbedrijf beschikt over grote productieruimtes in de industriezone Grensland Menen – confectie, hout, metaal, montage, handling, recyclage - en voorziet ook enclavewerking, waarbij de opdracht ter plaatse

⁸ <https://www.tveer.com/nl/over-tveer/>

in bedrijven wordt uitgevoerd. Vzw 't Veer evolueerde van beschutte werkplaats naar maatwerkbedrijf waarbij nog meer gezocht wordt naar samenwerking met bedrijven uit allerlei sectoren. Het maatwerkbedrijf 't Veer heeft een aantal permanente samenwerkingsverbanden, zoals de B2B-samenwerking rond recyclage tussen Galloo – 't Veer.

Op het terrein hebben vier bedrijven zich samen geëngageerd om een project rond windmolens op te zetten.

2.3 Financiering

De financiering van het parkmanagement is mogelijk door de financiële inbreng vanuit drie essentiële bronnen: de bedrijven (lidgeld), de steden Menen en Wervik en projectsubsidies.

Vrijwillige ledenbijdragen

De jaarlijkse algemene vergadering van vzw Platform Grensland Menen-Wervik bepaalt elk jaar de hoogte van het lidgeld (minimum € 100 maximum € 1.000). Momenteel is het lidgeld op € 200 bepaald 90% van de bedrijven op het bedrijventerrein zijn lid, naast bedrijven van Wervik die buiten het terrein liggen maar aangesloten zijn. Kleinere bedrijventerreinen hebben onvoldoende draagkracht voor een eigen bedrijventerreinenvereniging en de bedrijven sluiten aan bij andere.

Verplichte bijdragen

Er is geen verplichte bijdrage voor alle bedrijven op het terrein, wel voor de leden. Er wordt gestreefd naar 100% lidmaatschap. Momenteel zijn er 62 leden en recentelijk zijn 13 bedrijven van Wervik het platform komen vervoegen.

Projectsubsidie

De bedrijventerreinenvereniging maakt gebruik van diverse subsidiekanalen, waaronder: steden, VLAIO, Vlaanderen Circulair.

Grensland krijgt formeel steun van de steden Menen en Wervik. De ondersteuning brengt meer continuïteit in de werking en samen met de besturen van Menen en Wervik wil men het terrein aantrekkelijker en duurzamer te maken, conform de principes van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Samen dragen de steden € 18.000 bij en deze bijdrage is ook de co-financiering voor de subsidie van de call 2016 van VLAIO. Deze steun van de steden is gestart vanaf 2019.

Met de middelen van de VLAIO call van 2010 is de bedrijventerreinenvereniging opgericht. Met de middelen van de call van 2016 worden naast de werking ook de bedrijventerreinmanager en studies en projecten gefinancierd.

Voor het project Grensland is Circulair zijn middelen – voor het totale project € 100.000 - verworven uit de projectcall 2019⁹ van Vlaanderen Circulair.

⁹ <https://vlaanderen-circulair.be/nl/onze-projecten/detail/open-call-2019>

Figuur 5 Financiering Grensland is Circulair

Projectcall Vlaanderen Circulair		€
	(= maximumbedrag)	100.000
Cofinanciering	Provincie West-Vlaanderen	9.000
	POM West-Vlaanderen	9.000
	Stad Menen (personeel en logisitek)	9.000
	Stad Wervik (personeel en logistiek)	9.000
	MIROM (inrichting containerpark)	9.000
	inbreng sociale Economie (personeel)	9.000
	Overhead op personeelskost (BTV + 3PT Consult)	11.748
	Totaal	165.748

De middelen van Vlaanderen Circulair zijn met 66% aangevuld met middelen van de betrokkenen in het samenwerkingsverband.

Voor de deelnemende bedrijven wordt gerekend op een gemiddelde jaarlijkse besparing op afvalfactuur van tussen € 5000 en 10000¹⁰.

Eigen verdienmodel

De gesprekspartners in deze casestudie zijn het er over eens dat inkomsten genereren niet evident is, zeker niet als men kostendekkend zou willen gaan werken. Eigen inkomsten kunnen volgens hen nooit volstaan om volwaardig bedrijventerreinmanagement te voeren, het zal altijd een mix van middelen moeten zijn. De overheid heeft daarom een belangrijke verantwoordelijkheid in de financiering van het bedrijventerreinmanagement.

Uit groepsaankopen kunnen weinig winsten gehaald worden, niet alle bedrijven willen zomaar veranderen van leverancier of zitten al in andere groepsaankopen.

Bij projecten wordt wel nagegaan of er eigen inkomsten kunnen gecreëerd worden. Het project Grensland is Circulair voorziet in een studie voor het ontwikkelen van een kostenmodel voor de inzameling van deze fracties.

2.4 Triggers, hefboomen en drempels

Hefboomen kunnen soms drempels worden, de context is hierbij belangrijk.

Triggers en hefboomen

De rol van de trekker(s) kan aldus de gesprekspartners niet overschat worden, de vereniging staat of valt met gedreven voorzitters, leden van de raad van bestuur en de bedrijventerreinmanager.

¹⁰ Intern document: projectbeschrijving

Subsidies kunnen een extra boost geven en zijn soms zelfs noodzakelijk om projecten op de kaart te zetten.

Het is goed dat het bedrijventerreinbeheer bij een aparte stakeholder komt, de steden/gemeenten of hun intercommunale, en het bedrijventerreinmanagement onder de bevoegdheid van een groep van betrokkenen dicht bij het bedrijventerrein: de raad van bestuur van de bedrijventerreinvereniging of een andere juridische vorm. In bepaalde situaties en/of voor projecten is het een voordeel als steden/gemeenten en/of belangrijke partners in samenwerkingsprojecten deel uitmaken van de bestuursorganen van de bedrijventerreinvereniging.

Ook een goede samenwerking met externen is belangrijk, met de steden/gemeenten om te beginnen maar ook met de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden voor regionale ontwikkeling. Grensland heeft goede contacten met zowel de beheerder VWI als met hun collega intergemeentelijke samenwerking Leiedal en kan op die manier beroep doen op hun beide diensten want er wordt goed samengewerkt.

Het groeiend vertrouwen – mede door netwerking en win-winsituaties - in de werking van het bedrijventerreinmanagement is aldus de gesprekspartners een belangrijke hefboom voor nieuwe projecten. De laatste jaren is de kennis over elkaar en het vertrouwen tussen bedrijven op het bedrijventerrein wel gegroeid. Het is een langzaam proces van elkaar leren kennen en samen dingen doen.

Drempels

Volgens de gesprekspartners is gebrek aan vertrouwen zeker een drempel, vertrouwen moet groeien en heeft tijd nodig.

De nabijheid van een landsgrens maakt het bedrijventerrein bijzonder gevoelig voor onveiligheid en is een rem op grensoverschrijdende samenwerking met andere bedrijven. Samenwerking met nabije bedrijven is echter van groot belang in functie van de korte keten en zeker in onzekere (corona)tijden.

Kleine bedrijven zijn meestal teveel in beslag genomen door hun corebusiness en hebben weinig (financiële) ruimte en tijd om in niet-bedrijfsgebonden activiteiten te participeren.

Sommige bedrijven zien ook niet het belang van een bedrijventerreinvereniging of missen voldoende vertrouwen.

2.5 Suggesties aan het beleid en aan belangenorganisaties

Onderstaande suggesties komen van verschillende betrokken actoren.

Het beleid

De gesprekspartners verwachten van de overheid een substantiële en vaste subsidie om een parkmanager te kunnen engageren. Een parkmanager is volgens hen essentieel om samenwerking op een bedrijventerrein te realiseren. Die overheid kan ook de lokale overheid zijn. Het voorbeeld van de stad Poperinge bewijst dat een financieel engagement een duurzame factor is voor de samenwerking op bedrijventerreinen. Poperinge betaalt zelf het loon van de parkmanager.

Projectsubsidies zijn een trigger en motiveren om initiatieven te nemen, maar dan moeten ze transparant en voor iedereen bereikbaar zijn en gericht zijn op vernieuwing. Subsidies voor bedrijventerreinen en voor bedrijventerreinmanagement moeten volgens de gesprekspartners aan voorwaarden gebonden worden: economisch verantwoord én duurzaamheid bevorderen. Op die manier wint men de subsidie terug en getuigt het van een slimme investering. Subsidies moeten een aanvulling zijn, een surplus op een structurele financiering. Nu moeten bedrijventerreinen dikwijls werken met geld van subsidies als een overlevingsstrategie. Men werkt van tender tot tender en verliest veel tijd in het opmaken van dossiers.

Een goede samenwerking en complementariteit van de verschillende externe stakeholders wordt gezien als een belangrijke hefboom voor efficiënte samenwerkingsverbanden. De steden en gemeenten, de POM's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden voor regionale ontwikkeling, overheidsdiensten zoals OVAM en andere, allen moeten een duidelijke opdracht hebben en elkaar aanvullen. Hoe dichter een externe partner bij het bedrijventerrein staat, hoe groter de praktische betrokkenheid. Op basis van dit stramien moet de overheid een transparant ondersteuningskader voorzien met duidelijk bepaalde bevoegdheden.

De steden hebben volgens de gesprekspartners een bijzondere taak bij de ondersteuning van bedrijventerreinbeheer en -management omdat er ook een directe return is. Lokale tewerkstelling is een belangrijk argument maar ook de vruchten van de onroerende voorheffing zijn een terugverdieneffect. Momenteel heerst bij een aantal individuele bedrijven op het bedrijventerrein Grenslaan Mene-Wervik eerder de overtuiging dat men de vruchten plukt maar geen investeringen doet en is er ongenoegen omdat de bedrijven naar hun mening te weinig terugkrijgen. Steden moeten een actief beleid voeren ten aanzien van bedrijventerreinen en hun initiatieven als een investering zien. Poperinge is hier volgens de gesprekspartners een mooi voorbeeld van. De stad Poperinge betaalt het bedrijventerreinmanagement. Mene en Wervik doen wat ze kunnen, het engagement van steden en gemeenten hangt ook samen met hun financiële mogelijkheden. Van gemeenten en steden wordt een regisseursrol verwacht.

Van de POM wordt informatie en projectmatige ondersteuning verwacht. De POM heeft een ruimere en helikoptervisie op een regio en is goed geplaatst om op dit niveau incentives te geven.

Bij nieuwe bedrijventerreinen is het wenselijk dat een verplichte jaarlijkse bijdrage vastgelegd wordt voor infrastructuur, beheer én bedrijventerreinmanagement.

Belangenorganisaties

Belangenorganisaties moeten volgens de gesprekspartners geen actieve rol spelen in het bedrijventerreinmanagement maar wel de rol van belangenverdediger opnemen waar dit nodig is. Organisaties als UNIZO en Voka zijn voor de bedrijventerreinvereniging geen concurrenten maar versterkers van de vereniging waar nodig.

3 Portfolio van actoren vzw Platform Grensland Menen-Wervik

We geven hieronder een concreter beeld van de rol van deze actoren en van de aandachtspunten die in de gesprekken met de betrokken actoren werden vermeld.

Vzw Platform Grensland Menen-Wervik

De vzw Platform Grensland Menen-Wervik (2010)¹¹ - de bedrijventerreinvereniging van de bedrijvenszone Grensland Menen-Wervik - stelt zich zeer ruime doelstellingen, zowel op sociaal, economisch, ruimtelijk, milieu- als andere vlakken. Centraal staan gezamenlijke bedrijfsfaciliteiten en duurzame inrichting van het bedrijventerrein.

Platform Grensland Menen-Wervik is opgericht na een bevraging bij de bedrijven op de zone en telt een lidmaatschap van meer dan 90% van de gevestigde bedrijven¹². Uit de bevraging kwamen volgende prioritaire bezorgdheden.

- ▀ Een verbetering van infrastructuur, orde en netheid.
- ▀ De veiligheid en bewaking van de zone.
- ▀ De bereikbaarheid en bewegwijzering van de zone.
- ▀ De Communicatie met externen: buurt, overheid.
- ▀ De Communicatie intern: naar leden van Platform.

De belangrijkste doelstellingen zijn het stimuleren van samenwerking, belangenbehartiging en een aanspreekpunt en spreekbuis zijn voor het bedrijventerrein.

De bedrijventerreinvereniging werd de eerste tien jaar getrokken door geëngageerde voorzitters en een actieve raad van bestuur. De steden Menen en Wervik zijn geen effectief lid van de bedrijventerreinvereniging maar adviserende partner en sinds mei 2019 is er een deeltijds bedrijventerreinmanager.

Nu reeds zijn dertien bedrijven van Wervik van buiten de zone aangesloten bij de bedrijventerreinvereniging en bedrijven van Menen Oost maken plannen in die richting, met behoud van eigenheid. De statuten moeten in die zin gewijzigd worden.

Bedrijventerreinmanager

In de periode voor er een bedrijventerreinmanager was werden alle acties getrokken door de raad van bestuur, een groep enthousiaste ondernemers maar met beperkte tijd en middelen.

Sinds mei 2019 is er een parkmanager van de bedrijvenszone Grensland Menen-Wervik, mede dankzij de call van VLAIO van 2016 en van de financiële participatie van de steden Menen en Wervik. Er is een budget voor een parttime management van één dag in de week. De huidige parkmanager was tot daarvoor voorzitter van de bedrijventerreinvereniging en is zeer vertrouwd met zowel de problemen als met het netwerk van mensen en organisaties die kunnen deel uitmaken van oplossingen.

¹¹ Staatsblad http://www.ejustice.just.fgov.be/tsv_pdf/2010/11/23/10170152.pdf

¹² http://www.pomwvl.be/sites/default/files/uploads/europese_projecten/BISEPS_Herman%20Wenes_Grensland.pdf

Belangrijkste taak is om hét aanspreekpunt te zijn voor zowel bedrijven als externen en om de vertaalslag te maken van de beleidslijnen van de bedrijventerreinvereniging.

De bedrijventerreinmanager trekt de projecten die door het platform Grensland Menen-Wervik uitgezet worden. Het is de bedoeling om in de toekomst nieuwe projecten op te zetten rond tewerkstelling, opleiding en training. De verwachting is dat door de bemiddeling van een bedrijventerreinmanager de bedrijven gemakkelijker hun deuren zullen open zetten voor samenwerking met OCMW's en toeleiders naar de arbeidsmarkt.

Werkgroepen

Op het bedrijventerrein zijn enkele werkgroepen actief en die hebben allen een vrij autonome werking.

Zo is er een werkgroep HR-beleid, veiligheid, beeldvorming en openbedrijvendag. De werkgroepen worden dikwijls getrokken door leden van de raad van bestuur of door specialisten in de bedrijven.

De werkgroepen zijn het levend en lerend netwerk van het bedrijventerrein.

MIROM afvalintercommunale

MIROM (Milieuzorg Roeselare en Menen) is een samenwerking van MIROM Menen en MIROM Roeselare en staat als afvalintercommunale in voor de preventie, de inzameling en de verwerking van het huishoudelijk afval van 15 steden en gemeenten. De twee afvalintercommunales voeren een gelijklopende afvalbeleid met centraal daarin het Materialendecreet van de Vlaamse overheid. Hierbij wordt uitgegaan van de prioriteitenladder, van afvalpreventie, hergebruik, recyclage, verbranden met energierecuperatie tot tenslotte (als het niet anders kan) storten. MIROM Roeselare is gericht op restafvalverwerking en tuinafvalophaling en doet de coördinatie van projecten. MIROM Menen is gericht op optimalisatie van recyclageparken en glasbolinzameling.

Het grote voordeel van Miron op de site is hun kennis en informatie – vragen als ‘mag dat van Vlarem’ zijn dikwijls een rem of zo niet een vertragende factor op activiteiten. Miron biedt ook mogelijkheid tot tijdelijke berging van afval van het bedrijventerrein. Samen met enkele andere grotere bedrijven is Miron een van de trekkers van de bedrijventerreinvereniging.

Maatwerkbedrijf 't Veer

't Veer is een actieve trekker geweest bij het opstarten van de bedrijventerreinvereniging en is een belangrijke partner bij de projecten rond circulaire economie en inclusieve tewerkstelling.

Als maatwerkbedrijf met diverse activiteiten is het potentiële bewerker en verwerker van materialen, zowel om terug toe te leveren aan de productieketen als voor het ontmantelen en gescheiden recyclage of afvalverwerking.

Op vlak van tewerkstelling is het de ambitie om meer doorstroom te realiseren naar reguliere bedrijven en om tewerkstelling te vinden in afgeleide activiteiten op het bedrijventerrein zoals groenonderhoud.

WVI West-Vlaamse Intercommunale

WVI (West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging) vertegenwoordigt 54 gemeenten en steden, waaronder Menen en Wervik. Vanuit hun opdrachten ruimtelijke ordening zijn het ontwikkelen en het beheer van bedrijventerreinen een belangrijke prioriteit.

WVI ontwikkelde het terrein Grensland Menen-Wervik, voert het bedrijventerreinbeheer en ondersteunt het bedrijventerreinmanagement van Grensland Menen-Wervik. WVI heeft recht van voorkoop en kan zo de bestemmingen mee bepalen.

WVI bakent de beheerstaken duidelijk af als 'terrein-gebonden' aspecten en deze zijn ook vastgelegd in de contracten met de bedrijven. Met 'goed' beheer wil WVI de uitstraling van het bedrijventerrein verzekeren.

- Onderhoud van groenzones (eventueel op langere termijn in samenwerking met bedrijven in functie van de duurzaamheid) en waterbuffering.
- Transparante bewegwijzering.
- Camera's in functie van de veiligheid.

Wegen en riolering worden na de ontwikkeling overgedragen aan de steden of gemeenten.

Bedrijventerreinen worden een schaars goed en het is voor WVI van belang om bestaande bedrijventerreinen te verzorgen en indien nodig om het bedrijventerreinmanagement te ondersteunen. Deze taken zijn voor WVI evenwel secundair, gebeuren enkel op vraag en als er geen andere initiatiefnemers zijn. Deze taken zijn aanvullend en niet pro-actief.

Bij het ontstaan van de bedrijventerreinverenigingen waren de grenzen met de beheerstaken niet altijd even duidelijk en WVI heeft uitdrukkelijk gekozen om waar mogelijk een aanzet te geven tot het ontstaan van een bedrijventerreinvereniging door bijvoorbeeld in de opstartperiode op een bedrijventerrein een 'meet & greet' te organiseren waarbij de kiemen van netwerking kunnen gelegd worden. Verdere initiatieven moeten volgens WVI van de bedrijven zelf komen, een bedrijventerreinvereniging moet bottom-up groeien en gestuurd worden, vanuit motivatie en bereidheid tot samenwerking. De bedrijventerreinvereniging Grensland Menen-Wervik is zo ontstaan en gegroeid. De trekkers van de vereniging moeten ondernemers van het bedrijventerrein zijn, steden of andere diensten kunnen dat nooit overnemen. VLAIO kan met subsidies een trigger zijn, maar de kiemen kunnen maar groeien als er bereidheid is op het terrein. Steun moet volgens WVI bij voorkeur naar bestaande initiatieven gaan en aansluiten bij de behoeften op het terrein.

Bedrijventerreinmanagement wordt als zeer noodzakelijk gezien en in het verleden heeft WVI ook onderzoek gedaan naar het Nederlandse BIZ-concept.

Vanuit WVI zijn diverse dienstverleningen en tools voorzien waar bedrijventerreinmanagers een beroep op kunnen doen maar WVI is geen sturende factor en geen lid van de bedrijventerreinvereniging. Vanuit het takenpakket van het parkbeheer en het WVI-koepelproject bedrijventerreinmanagement¹³ kan ondersteuning (vooral op administratief vlak) geboden worden aan nieuwe bedrijventerreinverenigingen of bedrijventerreinverenigingen in wording. De doelstellingen zijn divers.

¹³ <https://www.wvi.be/nl/nieuws/wvi-koepelproject-bedrijventerreinenmanagement-goedgekeurd>

- ▀ Voorzien in of helpen zoeken naar collectieve voorzieningen, al dan niet in samenwerking met de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij POM West-Vlaanderen of andere (private) dienstverleners.
- ▀ Helpen bij en - in overleg met de bedrijven en het gemeentebestuur - zoeken naar 'producten' die voor de bedrijven kostenvoordelen en een groter duurzaamheidsrendement opleveren.
- ▀ Het helpen opzetten van bedrijventerreinmanagement met projectgebonden acties zoals: terreinbeheer (groenvoorziening, bewegwijzering), faciliteitenmanagement (collectieve afvalinzameling, gezamenlijk groenonderhoud, collectieve afspraken over beveiliging), management van nutsvoorzieningen (gezamenlijke energie-inkoop, hergebruik water), ontwikkelingsmanagement (kennisuitwisseling, trainingscentrum, gezamenlijke EHBO-cursussen) en vestigingsmanagement (gezamenlijke promotie, rapportering van knelpunten aan de overheid).

WVI wil aspecten als groepsaankopen bij voorkeur bij het bedrijventerreinmanagement plaatsen omdat overheidsorganisaties zoals WVI te weinig flexibel kunnen inspelen en beperkt zijn in hun opties door onder andere de wetgeving op openbare aanbestedingen.

WVI wil in de toekomst de revitalisering Grensland Menen-Wervik ondersteunen maar het initiatief moet van de bedrijven komen. Bij revitalisering kan een bedrijventerreinvereniging een voordeel geven omdat het zorgt voor een duidelijke gesprekspartner, maar de vereniging moet meer zijn dan een netwerk en een actief beleid voeren, bijvoorbeeld met een parkmanager zoals dat nu op een vlotte manier gebeurt.

POM West-Vlaanderen

West-Vlaanderen is meer nog dan de andere provincies gekenmerkt door kmo-ondernemerschap en kent een aantal opmerkelijke provinciale initiatieven ter ondersteuning die mee bepalend zijn voor de (complementaire) werking van de POM. Zo zijn er het Charter Duurzaam Ondernemen (DO) en de Fabrieken voor de Toekomst (fvdt) met ondernemingen die ook op bedrijventerreinen trekker zijn. Het Charter DO was een initiatief van de POM maar is nu overgenomen door Voka (360° gericht, PPP) en omvat een 60-tal bedrijven die ook op bedrijventerreinen actief zijn met acties.

Vroeger maakte de POM deel uit van het bestuur van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden voor streekontwikkeling, nu niet meer. Vroeger ontwikkelde de POM ook zelf bedrijventerreinen. Nu geeft de POM enkel steun en advies gezien er toch twee sterke ontwikkelaars zijn, naast ook enkele privé-initiatieven. Vroeger had de POM eigen diensten voor het bedrijventerreinmanagement en voor bedrijventerreinverenigingen. De acties zijn nu eerder gericht op algemene ondersteuning. Alle nieuwe bedrijventerreinen hebben nu van bij de start een bedrijventerreinvereniging.

Jaarlijks organiseert de POM West-Vlaanderen een meeting voor stakeholders van bedrijventerreinmanagement (naast parkmanagers vooral ook gemeentelijke ambtenaren) met korte pitstops (presentaties van initiatieven) en een centraal thema (2018: mobiliteit – 2019: groepsaankopen). Initiatieven die ondersteund worden zijn zeer verscheiden: opleiding brandblussen, Duurzaamheidsmeter PPP, LED-verlichting, Persluchtdetectie, Wetgeving (milieu, sociaal), biodiversiteit (green deal), enz.

Met project Grensland is Circulair wordt gewerkt aan een bedrijventerrein van de toekomst.

Steden Menen en Wervik: visie en beleid

De steden Menen en Wervik liggen mee aan de basis van de bedrijventerreinvereniging. Er is eenheid in visie, nauw overleg en een positieve ondersteuning. De steden zijn ook betrokken bij het subsidiedossier voor de call van 2016 van VLAIO waarmee een bedrijventerreinmanager kan aangesteld worden. In 2019 hebben de steden een convenant gesloten met de bedrijventerreinvereniging, onder andere over veiligheid.

De steden hebben naar eigen zeggen alle belang bij een goede werking op het bedrijventerrein en zien dat ook als een belangrijke ondersteuning voor de kmo's in de regio. Door de bedrijventerreinvereniging hebben de steden één aanspreekpunt en kunnen zij in een wisselwerking van informatie en activiteiten het economisch weefsel ondersteunen. Dat ook bedrijven van buiten de bedrijvenszone lid kunnen zijn van de bedrijventerreinvereniging maakt hen van nog groter belang. Het lidmaatschap van zowat 90% van de bedrijven garandeert de gedragenheid en de effectieve vertegenwoordiging van de bedrijventerreinvereniging, wat haar belang nog doet toenemen.

De ondersteuning van de steden Menen en Wervik is altijd in de vorm van cofinanciering en samenwerking. Er is een financiële tussenkomst voor de bedrijventerreinmanager (samen € 18.000) en in de camerabewaking. Activiteiten op het bedrijventerrein kunnen ondersteund worden door de stedelijke diensten. Als verantwoordelijken van de politie hebben de steden baat bij een goede samenwerking met de bedrijventerreinvereniging voor de handhaving van veiligheid.

De steden zijn partners in project Grensland is Circulair en willen met hun participatie de duurzaamheid van het bedrijventerrein ondersteunen.

Sociale partners

Voka - Vlaams netwerk van ondernemingen en UNIZO zijn netwerkcontacten die mee betrokken zijn in belangenverdediging maar geen actieve rol spelen in het bedrijventerreinmanagement.

Werknemersorganisaties zijn niet betrokken.

3PT Consult

3PT Consult is betrokken bij het project Grensland is Circulair als expert op vlak van projectmanagement en stelt enkele duidelijke verwachtingen voorop.

Grensland is Circulair is een ambitieus project om van selectieve inzamelingen over te gaan naar een overkoepelend afvalmanagement. In de toekomst wil men ook het project Mooimakers erbij betrekken en in functie van Grensland is Circulair groepsaankopen overwegen. Ook energie – een klassiek thema bij bedrijventerreinverenigingen in West-Vlaanderen – kan op de agenda komen. In een ideaal scenario wordt een circulair bedrijventerrein ook zelfvoorzienend op vlak van watergebruik.

Projecten zoals Grensland is Circulair kunnen volgens de gesprekspartners maar slagen indien er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

- Ambitieuze projecten als Grensland is Circulair kunnen enkel uitgevoerd worden met financiële steun van de overheid.
- Er is behoefte aan informatie en inspirerende voorbeelden vanuit het programma Vlaanderen Circulair en ook aan netwerking met collega's van de 53 geselecteerde projecten in de call 2019. Bedrijven geloven bedrijven en daarvoor zijn themagerichte netwerkevents belangrijk.

- ▀ Bedrijventerreinen zoals Grensland Menen-Wervik huisvesten veel maakbedrijven en hebben een grote(re) nood aan samenwerking.

Elke stakeholder heeft zijn eigen verantwoordelijkheden en opdrachten. Algemeen gesproken kan de rol van de stakeholders verschillen naargelang de aard van de activiteiten op het bedrijventerrein, de provincie, de al dan niet ondersteuning van de lokale overheden en hun beschikbare middelen. Elke partner heeft in Grensland is Circulair een eigen inbreng. De POM is best geplaatst om provincie-omvattende thema's, zoals bijvoorbeeld afvalbeheer, op te nemen. de POM West-Vlaanderen was trekker voor het Charter Milieu en Duurzaam ondernemen. Consultants zijn belangrijk voor hun ervaring en expertise, de inbreng is projectgebonden.

Voor projecten wordt volgens de gesprekspartners best een partnerschap opgericht waarbij elke partner zijn aandeel kan inbrengen en zo het oorspronkelijk beschikbare budget verhogen.

OVAM

OVAM is betrokken bij Grensland is Circulair met het project Vlaanderen Circulair en heeft de analyse gemaakt van afvalbeheer en -hergebruik volgens het verdienmodel Cirkeltips dat door OVAM is ontwikkeld.