

BIZ VASTGOED Binnenstad Enschede 2025-2029

**SB
VE**

**STEDELIJK
GROEIEN**

INHOUDSOPGAVE

- 1. Waarom een BIZ?**
- 2. Wat is een BIZ?**
- 3. Rol van de gemeente**
- 4. Het gebied**
- 5. Het tarief**
- 6. Ambitie**
- 7. Thema's en projecten**
- 8. Begroting**
- 9. Organisatie**
- 10. Planning**





WAAROM EEN BIZ?

- De binnenstad van Enschede wordt steeds aantrekkelijker.
- In toenemende mate is de binnenstad in staat om lokaal en regionaal publiek naar de stad te trekken.
- Het is echter geen vanzelfsprekendheid dat het (retail) aanbod daar automatisch van profiteert.
- Dat vraagt om een actieve sturing en een rijke programmering.
- En dat vraagt om samenwerking.
- Daarom is recent een nieuwe professionele binnenstadsorganisatie is opgericht: Stichting Binnenstadsmanagement Enschede (SBME).
- Vastgoedeigenaren zijn een belangrijker pijler van de samenwerking.



WAT IS EEN BIZ?

- Investeringsmechanisme en vliegwiel voor samenwerking.
- Afgebakend gebied waarbinnen vastgoedeigenaren gezamenlijk investeren.
- Investeren in projecten die vastgoedeigenaren zelf kiezen.
- Alle niet-woningen doen mee.
- Projecten gericht op leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en economische ontwikkeling in de openbare ruimte
- Grondslag financiering: WOZ-waarde
- Maar alleen als een ruime meerderheid dit wenst:
 - opkomst 50% v.d. WOZ-objecten
 - minimaal 2/3 voor
 - WOZ voorstemmers > WOZ tegenstemmers
- Periode maximaal 5 jaar

DE ROL VAN DE GEMEENTE

- Faciliterende rol voor de initiatiefnemers.
- Gemeente gaat niet over de inhoudelijke plannen.
- Gemeente stelt verordening met bijlagen vast.
- Daarna is het de wettelijke taak van de gemeente om de stemming te organiseren.
- Het is niet de bedoeling dat de gemeente eigen taken naar de bedrijven door schuift.
- Daarom moet de gemeente garanderen dat ze de inspanningen onveranderd blijven uitvoeren: bijvoorbeeld ten aanzien van 'schoon, heel en veilig'.
- Bij een succesvolle stemming int de gemeente de middelen en keert deze (na aftrek van kosten) uit aan de stichting.
- Jaarlijkse toets van jaarplan en jaarrekening aan meerjarenplan.

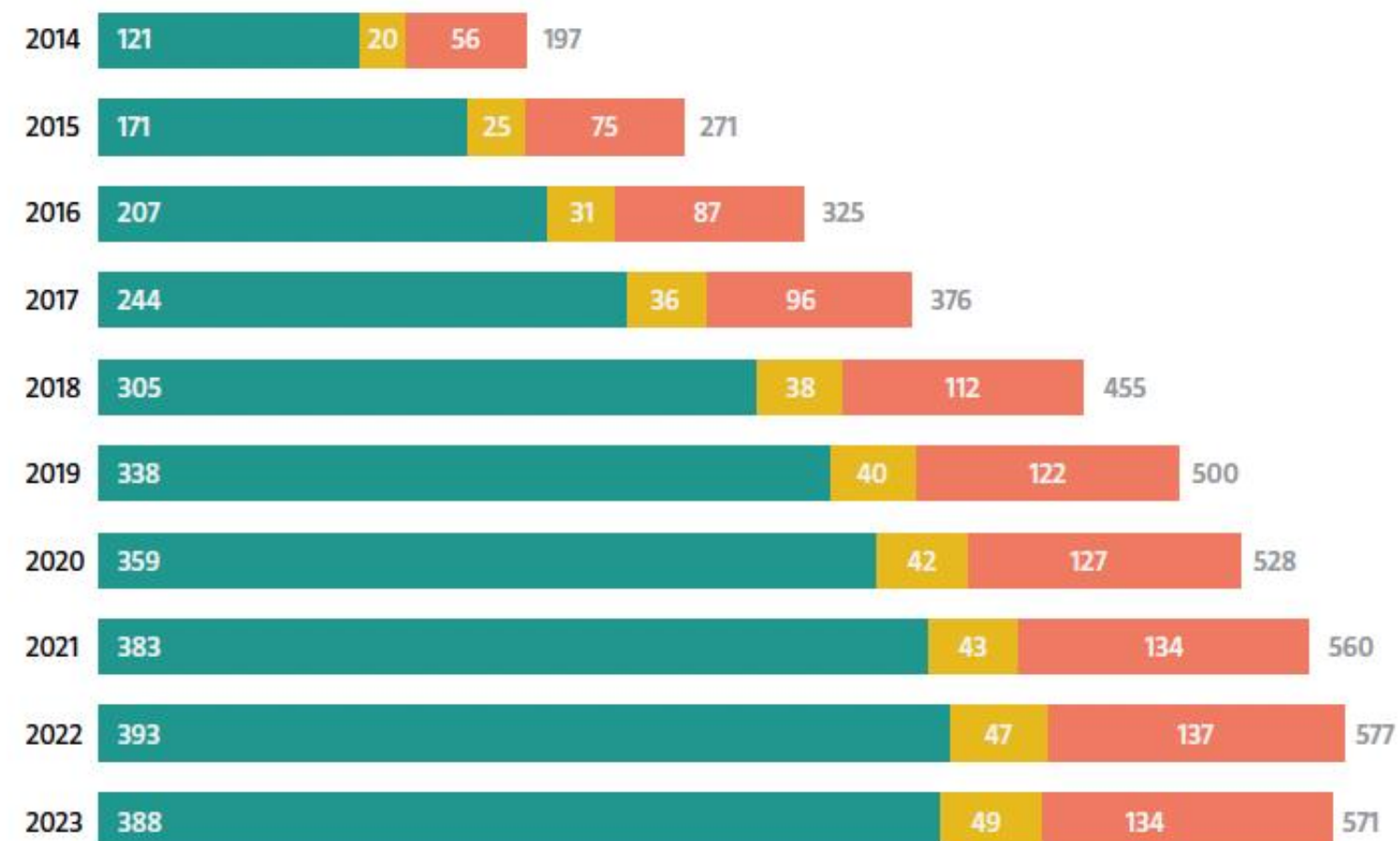
Daarnaast:

- De gemeente is zelf ook vastgoedeigenaar en doet mee aan de BIZ: 4 panden - circa € 2.000,00 per jaar
- Aantrekkelijke binnenstad in ieders belang



POPULAIR INSTRUMENT

Hoe ontwikkelt zich het aantal centrumfondsen tussen 2014 en 2023*, per type fonds?



Wat is de spreiding van centrumfondsen over gemeenten in Nederland in 2023*?



BIZ GEBIED

Het BIZ-gebied is een afgebakend en aaneengesloten gebied.
Voor de afbakening van dit gebied is gekeken naar:

- De intensiteit van publieksgerichte functies.
- BIZ-gebied moet ruimtelijk gezien logisch zijn.
- Het gebied kent een homogeniteit in gebruiksfunctie.
- Het gebied wordt vaak als centrale deel van de binnenstad gedefinieerd in beleidsstukken.
- Het gebied komt overeen met de gebiedsafbakening van de reclamebelasting voor ondernemers.

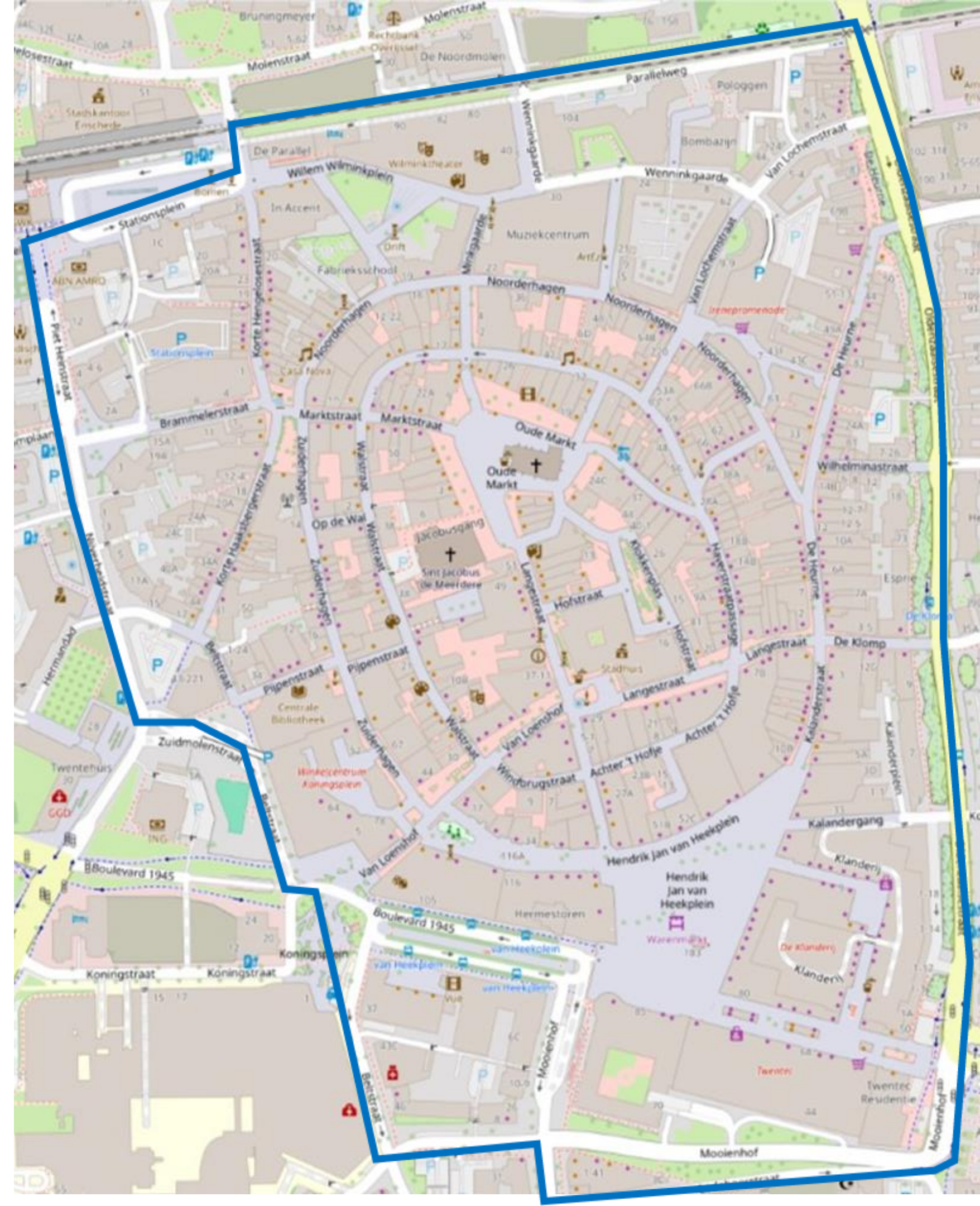
Hiernaast is de afbakening van de BIZ weergegeven. Alle panden binnen de blauwe omtrek vallen in de zone.

In totaal gaat het om circa 600 objecten.

Met de BIZ kan jaarlijks circa € 215.000,00 worden opgehaald.



STEDELIJK
GROEIEN

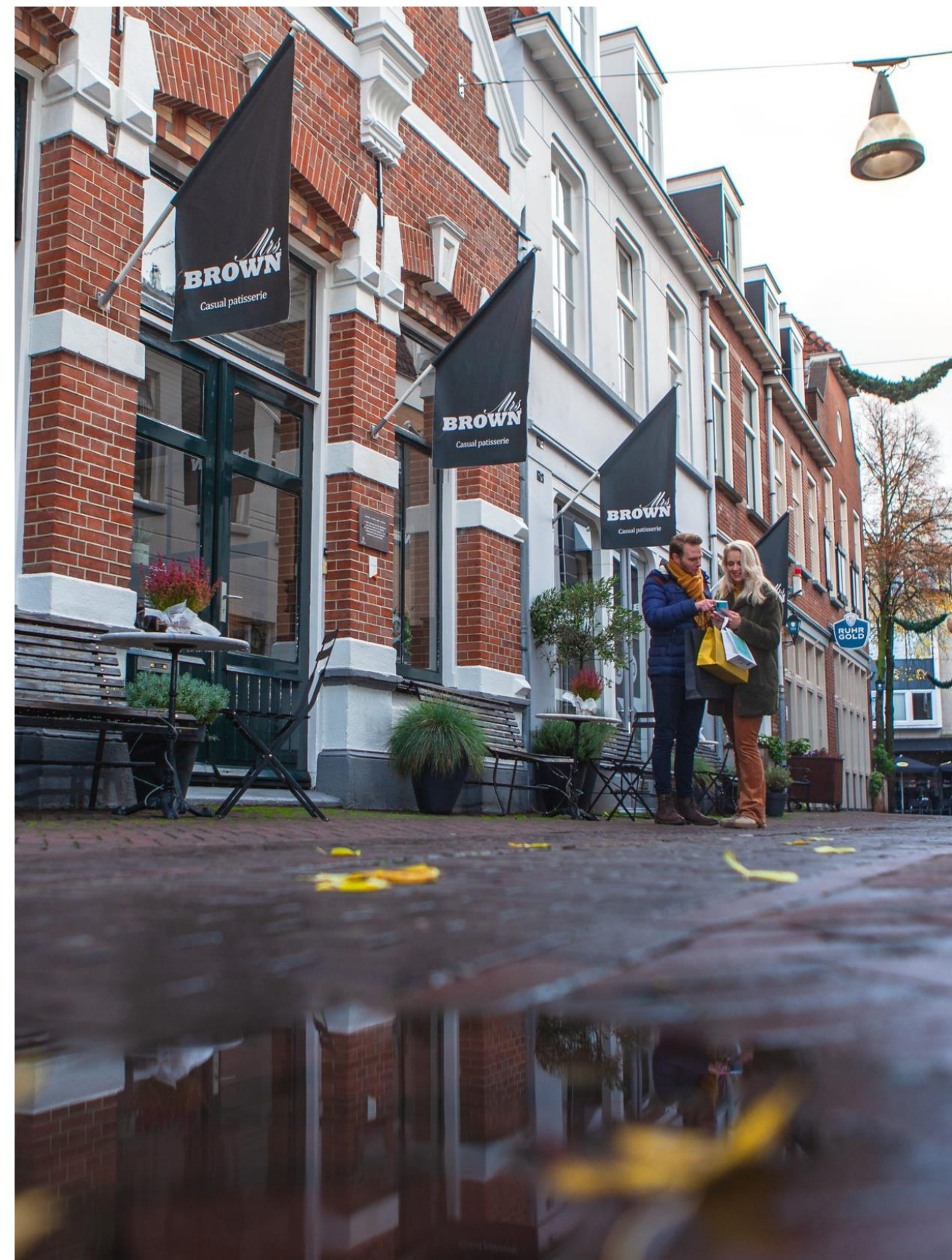


TARIEFSTELLING

Op basis van voldoende draagvlak gaat iedere vastgoedeigenaar per jaar per WOZ object een bijdrage betalen met een ondergrens van € 250,00 en een bovengrens van € 750,00 afhankelijk van de WOZ-waarde van het pand.

Bedrag uitrekenen door WOZ-waarde te vermenigvuldigen met een factor van 0,0008 (=0,08%).

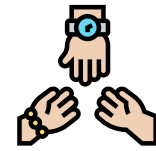
Jaarlijkse geschatte
opbrengst BIZ:
€ 215.000,00



AMBITIE

“Het vergroten van de (economische) vitaliteit en de aantrekkingskracht van de binnenstad van Enschede voor de regio Twente, door middel van een sterke, structurele samenwerking tussen vastgoedeigenaren enerzijds en anderzijds tussen ondernemers en gemeente in het Binnenstadsmanagement Enschede. Met als doel dat onze binnenstad bruist en dat consumenten er graag komen, verblijven en besteden. Dit heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling, het vastgoedrendement en de verhuurbaarheid van het vastgoed.”

THEMA'S



Versterken samenwerking



De basis op orde



Groei en transformatie



Duurzame binnenstad



Monitoring



VOORBEELD UITWERKING

Groei en transformatie

- Actieve acquisitie van ondernemers met de verschillende gebiedsprofielen als basis. Het gaat om tijdelijke én permanente invulling.
- Aandacht voor een aantrekkelijke beleggings-/vastgoedmarkt c.q. het verleiden van potentiële investeerders.
- Begeleiden van transformatie waar dat voor alle partijen gewenst is. Ook naar wonen.
- In het geval van leegstand zorgen voor een uitstraling in een gezamenlijke stijl.
- Meer inzicht in het functioneren van de binnenstad en profielen van bezoekers.
- Het versterken van de samenwerking tussen pandeigenaren en makelaars om op die manier sneller te kunnen inspelen op vragen vanuit potentiële huurders.



KPI's

- De leegstand in de totale binnenstad is onder controle en de diversiteit in branchering/functiemix is toegenomen doordat nieuwe concepten de weg naar de binnenstad hebben gevonden.
- Een toename van initiatieven/investeringen vanuit vastgoedeigenaren in de Enschedese binnenstad. Bijvoorbeeld t.a.v. transformaties.

BEGROTING

Hiernaast is de algemene begroting van de BIZ Vastgoed opgenomen. De bedragen zijn indicatief. Het is aan het bestuur van de BIZ Vastgoed om op basis van concrete projecten de begroting (jaarlijks) te specificeren.

Inkomsten 2025-2029

Middelen BIZ (schatting)*

**dit bedrag is reeds aangepast op de jaarlijkse perceptiekosten conform opgave gemeente Enschede*

€ 215.000,00

Uitgaven 2025-2029

Kosten aan organisatie en samenwerking

1.Organisatie via het Binnenstadsmanagement

€ 80.000,00

2.Netwerk en communicatie

€ 15.000,00

Subtotaal

€ 95.000,00

Operationele kosten

1.De basis op orde

€ 32.500,00

2.Groei en transformatie

€ 45.000,00

3.Duurzame binnenstad

€ 25.000,00

4.Monitoring

€ 17.500,00

Subtotaal

€ 130.000,00

Totaal

€ 215.000,00



STEDELIJK
GROEIEN

SPECIFICATIE 2025

De basis op orde

- Sfeer en aankleding
- Positionering en promotie

€ 17.500,00

€ 15.000,00

Groei en transformatie

- Projecten die de identiteit van gebiedsprofielen bevorderen
- Aquistie van ondernemers en (vastgoed)investeerders
- Uitstraling vastgoed

€ 25.000,00

€ 10.000,00

€ 10.000,00

Duurzame binnenstad

- Aanpak energielabels commercieel vastgoed
- Collectieve aanpak verduurzaming gevels en daken

€ 10.000,00

€ 15.000,00

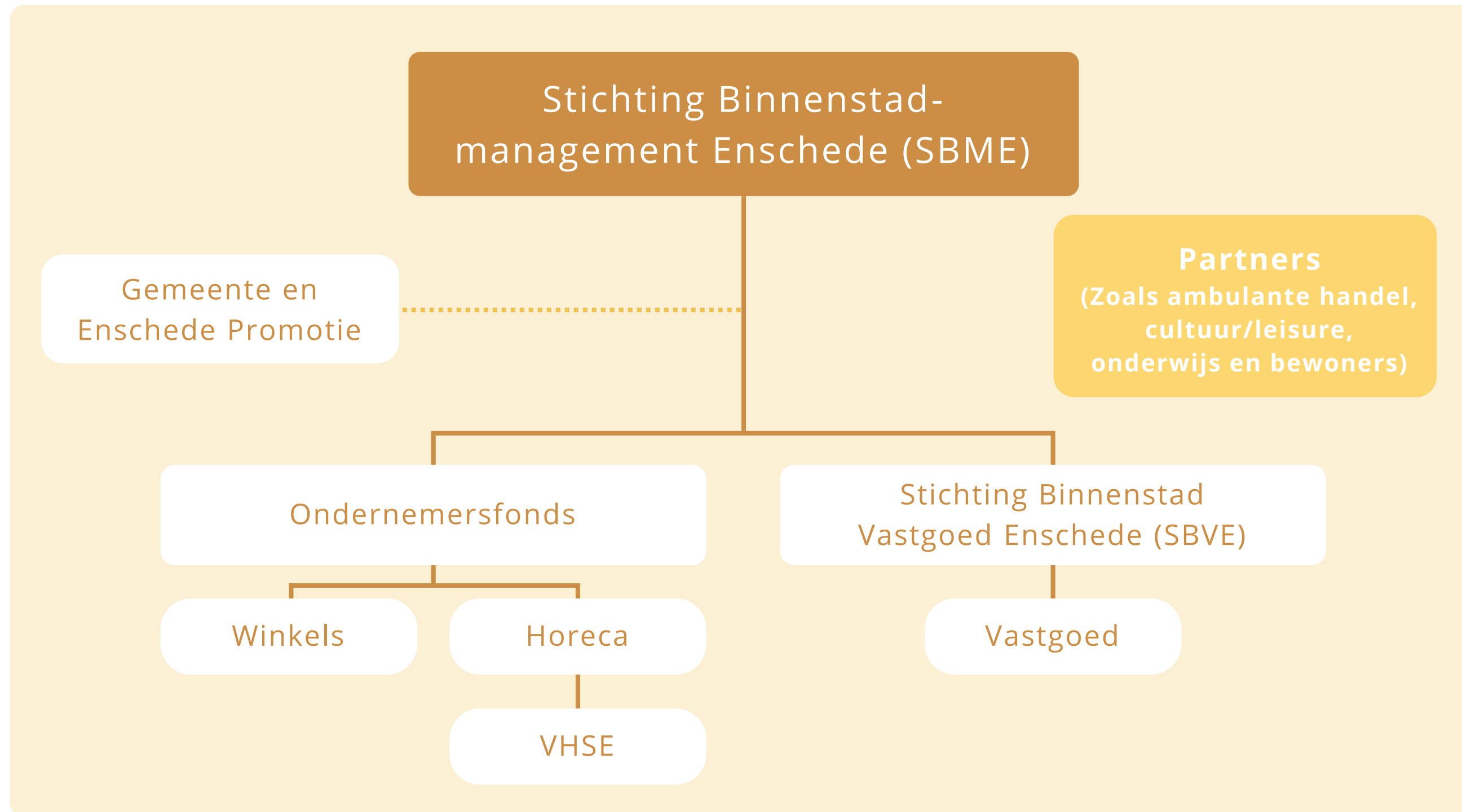
Monitoring

- Bijdrage aan specifieke inkoop data
- Interpretatie van data die specifiek voor eigenaren van belang is

€ 7.500,00

€ 10.000,00

ORGANISATIE



ORGANISATIE



- Stichting met bestuur van vastgoedeigenaren
- Bijdrage via collectieve BIZ heffing
- Beheert de middelen
- Geeft opdrachten voor uitvoering
- Actiegericht
- Belangenbehartiging namens vastgoed



- Stichting met bestuur stakeholders binnenstad
- Inkomsten uit ondernemers, gemeente en vastgoed
- Integrale aanpak binnenstad
- Strategie en actie
- Belangenbehartiging namens binnenstad

PLANNING

- De formele voorbereidingen zijn in volle gang
- 11 november raadsbesluit
- De stemming zal plaatsvinden van 18 november t/m 12 december
- Uitslag voor einde jaar
- Stemmen per post / e-mail
- Bij succes: per 1 januari start conform plan





**SB
VE**

STEDELIJK
GROEIEN