

**STICHTING BIZ VASTGOED DE GIJSBRECHT
HILVERSUM**

BIZ-PLAN 2026-2030



Versie: 1

Datum: 5 juni 2025

Contactpersonen stichting ondernemersfonds De Gijsbrecht:

Naam	Functie
Gerard Wouterson	Voorzitter bestuur
Renske Schriemer	Gebiedsmanager
Farzad Ghaus	Adviseur

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Gebiedsafbakening	5
3. Ambities en doelstellingen, activiteiten, effecten en afspraken	5
1. Doelstellingen en activiteiten	5
1. Thema 1 Samenwerking en organisatie	5
3. Thema 2 Aantrekkelijkheid	6
4. Thema 3 Profilering	6
4 Bijdrageplichtigen, uitsluitingen en vrijwillige bijdragers	6
1. Bijdrageplichtigen	6
2. Vrijstellingen	6
4.3 Vrijwillige bijdragers	7
4. Aantal objecten	7
5. Bijdrage	7
5 Begroting	7
5.1 Afspraken	7
2. Begroting	7
6 Organisatiestructuur en werkwijze	8
6.1 Rechtsvorm	8
2. Termijn	8
3. Bestuur	8
6.4 Organisatie	8
5. Samenwerking tussen BIZ vastgoed en BIZ gebruikers	9
6. Visie 'De Ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam'	9

1. Inleiding

We sluiten dit jaar een bijzondere periode af: de eerste BIZ-periode van de verenigde vastgoedeigenaren op de Gijsbrecht. Voor pandeigenaren is belangrijk dat de verhuur van onroerend goed bestendig blijft op de Gijsbrecht. Daarin helpt het om elkaar te kennen en versterken waar nodig. En dat geldt ook voor de aansluiting en samenwerking met ondernemers op De Gijsbrecht.

Vastgoedeigenaren en winkeliers willen allen kunnen investeren, ondernemen en renderen op De Gijsbrecht, al een eeuw die mooie winkelstraat waar persoonlijke aandacht en kwaliteit vanzelfsprekend zijn. Samen staan we krachtiger in het versterken van een goed vestigings- en verblijfsklimaat in het gebied. Gezamenlijk willen we onze vastgoedomgeving aantrekkelijker en economisch sterker maken. Echter, dit kan alleen als wij met zo veel mogelijk vastgoedeigenaren onderling en met andere stakeholders samenwerken en er een structureel budget beschikbaar is. Zodoende voerden we in 2020/2021 een informele en een officiële draagvlakmeting uit voor de oprichting van BIZ Vastgoed De Gijsbrecht. Uit de officiële draagvlakmeting bleek het draagvlak groot. Sinds 1 januari 2021 is de BIZ Vastgoed Gijsbrecht in werking. En met succes.

BIZ Vastgoed Gijsbrecht voerde vanaf de oprichting - samen met de BIZ Ondernemers - met veel succes lobby voor de gewenste herinrichting. Die kwam er uiteindelijk - na eerst de gemeenteraad unaniem te hebben overtuigd en daarna het college. De afgelopen jaren waren intensief: van initiatief naar project, van participatie naar ontwerp. En van Voorontwerp naar Definitief Ontwerp tot start van de uitvoering van de herinrichting in de zomer van 2024. En nog binnen deze BIZ-periode leveren we in september de nieuwe Gijsbrecht op. Reden voor een groot feest!

BIZ Vastgoed Gijsbrecht zette zich onvermoeibaar in voor de belangen van pandeigenaren. Zo leidde een intensieve lobby tot het mogelijk maken van wonen boven winkels op de Gijsbrecht. Er was aandacht voor verduurzaming van panden, met advies en warmtescans voor de BIZ-deelnemers. We deden samen met Locatus onderzoek naar branchering en vitaliteit van het winkelgebied. Pandeigenaren bleven op de hoogte via platform Chainels en er was (kennis)uitwisseling tijdens borrels en bijeenkomsten. We investeerden in boomverlichting en een nieuwe huisstijl.

Het is nu tijd om de bakens te verzetten, om opnieuw een ijkpaal te slaan - richting 2030. Waar staan we dan als hoogwaardig en gewaardeerd winkelgebied? Hoe zijn we er dan in geslaagd om de winkelstraat én de ondernemers toekomstbestendig en fit te houden? Daarover wisselden we tijdens de evaluatie intensief van gedachten; met elkaar, met de ondernemers, met experts. We zien die toekomst helder. We willen ook de komende eeuw sterk, zichtbaar en toegankelijk zijn. Met de kernwaarden van de Gijsbrecht voelbaar: persoonlijke aandacht, gemoedelijke sfeer, hoogwaardige producten. De Ideale Gijsbrecht; dat blijft dat dorpse en duurzame Hart van Zuid.

Samen - met ondernemers, bewoners en gemeente - kijken we ernaar uit om stevig te blijven samenwerken aan de mooiste winkelstraat die wij kennen. Zodat ook over een eeuw op deze plek nog mensen kunnen ondernemen, werken en winkelen op dezelfde prettige, hoogwaardige en authentieke wijze. Het is tijd om te kiezen voor een duurzame toekomst van De Gijsbrecht, hart van Hilversum-Zuid.

Naast de doelen en thema's van de BIZ Vastgoed (zie onder kopje 3) werken we de komende jaren ook aan de volgende speerpunten:

1. Sterke lobbypartner en aanspreekpunt zijn voor de gemeente
2. Bewaken en onderhouden van de kwaliteit van de openbare ruimte
3. Verder uitdragen van het merk de Gijsbrecht en identiteit middels marketing en promotie
4. Vitaliteitsbeleid - van ondersteunen ondernemers in opvolging tot sturen op de ideale brancheringsmix
5. Uitbouwen van een sterk netwerk van pandeigenaren: voor ontmoeting, (kennis)uitwisseling en lobby

In dit BIZ-plan nemen we u mee in onze ambities en doelstellingen voor de komende vijf jaar.

2. Gebiedsafbakening

De bedrijveninvesteringszone Vastgoed De Gijsbrecht omvat het volgende gebied:

- Gijsbrecht van Amstelstraat 108 t/m 272 (even) en 103 t/m 265 (oneven)
- Bosdrift 46 t/m 50 (even)
- Neuweg 146
- Hilvertsweg 58 t/m 86 (even) en 115 t/m 139 (oneven)

Het gaat hier om de vastgoedeigenaren van de niet-woningen binnen de gebiedsafbakening.

3. Ambities en doelstellingen, activiteiten, effecten en afspraken

De doelstellingen met betrekking tot de BIZ zijn te allen tijde complementair aan de activiteiten die de gemeente al uitvoert met betrekking tot het BIZ-gebied. Dit wil zeggen dat de BIZ-activiteiten nooit de activiteiten van de gemeente zullen vervangen.

1. Doelstellingen en activiteiten

Zoals hiervoor aangegeven werkt de BIZ met een lange termijn visie, waarin thematisch wordt gewerkt. Die thema's laten zich voor de BIZ vastgoed concreet vertalen in de volgende focuspunten waar de BIZ de komende 5 jaar aan werkt:

De BIZ hanteert de volgende doelstellingen:

- **Bevorderen van een aantrekkelijk winkelgebied voor alle belanghebbenden en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (potentiële) huurders**
- **Realiseren van een goede investeringsomgeving voor vastgoedeigenaren**
- **Stimuleren van een gezonde exploitatie van de vastgoedobjecten**
- **Beperken van leegstand van de commerciële vastgoedobjecten**

De BIZ werkt hieraan aan de hand van de volgende thema's. Een nauwe samenwerking met de BIZ gebruikers staat hierbij voorop.

1. Thema 1 Samenwerking en organisatie

- Stimuleren en verder uitbouwen van een sterk netwerk van pandeigenaren: voor ontmoeting, (kennis)uitwisseling en lobby. Door o.a. het organiseren van netwerkborrels en -bijeenkomsten en gebruik van communicatieplatform Chainels
- Nauwe samenwerking en afstemming tussen BIZ vastgoed en BIZ gebruikers aan de hand van de gezamenlijke visie voor het winkelgebied: 'De ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam hart van Zuid'. Twee keer per jaar komen de besturen samen in een 'BIZ/BIZ-overleg'.
- Gesprekspartner, belangenbehartiging en slagkracht richting gemeente/politiek en andere partijen, door o.a. het aandragen van concrete cases die aanleiding geven voor beleidswijzigingen
- Verzamelen van data om lobby te kunnen onderbouwen, zoals passanten- en verkeerstellingen
- Werven van subsidies en bijdragen, in aansluiting op de beleidsthema's van de gemeente
- Verdere versterking en professionalisering van de organisatie, door inzet van gebiedsmanagement samen met BIZ gebruikers. De gebiedsmanager ondersteunt de besturen en organisaties, hierin bijgestaan door andere externen zoals de notulist en communicatie-adviseur. Er staat zo een sterke gezamenlijke organisatie die niet (slechts) afhankelijk is van de vrijwillige inzet van vastgoedeigenaren en ondernemers (die is mooi, maar maakt de organisatie ook kwetsbaar). Taken zijn o.a.:
 - o Professionaliseren van de organisatie, bijvoorbeeld door (tijdelijke) inzet van expertise of mankracht
 - o Begeiden van de samenwerking tussen de BIZ'en
 - o Bewaken van de doelen
 - o Weten wat er speelt
 - o Linking pin tussen alle partijen
 - o Organiseren en begeleiden communicatie tussen alle betrokken partijen
 - o Subsidies werven

3. Thema 2 Aantrekkelijkheid

- Bewaken en onderhouden van de kwaliteit van de openbare ruimte. Met de herinrichting voorzien in de verankering van de functie van de Gijsbrecht als verblijfsgebied i.p.v. doorgaande verkeersstraat. De oplevering in september 2025 is geen eindpunt, maar het begin van het bewaken van de kwaliteit. Dit willen we onder andere doen door een 'Schoon, Heel & Veilig' traject samen met ondernemers, gemeente, brandweer en politie. Op basis van regelmatig schouwen kan gewerkt worden aan onderhoud en verbetering van de kwaliteit.
- Leegstandsproblematiek aanpakken, door o.a. het omarmen van de gebiedsvisie, actief sturen op een evenwichtige branchering (lokaal aanbod en dagelijkse boodschappen) en gewenst aanbod werven via makelaars. Verder uitwerken van het Vitaliteitsbeleid - van ondersteunen ondernemers in opvolging tot sturen op de ideale brancheringsmix.
- Lanceren van bidbook + beeldkwaliteitskader, en actief onder de aandacht brengen bij eigenaren, ondernemers, makelaars en andere geïnteresseerden. Aansturen op uitbreiding werkingssfeer Gevelherstelfonds naar de Gijsbrecht.
- Verbeteren van het aanzicht en onderhoud van het vastgoed door elkaar hiertoe te stimuleren, door o.a. het organiseren van bijeenkomsten, benoemen en verleiden met voorbeelden.
- Verduurzaming van panden en vergroening op de Gijsbrecht stimuleren.

4. Thema 3 Profilering

- Verder uitdragen van het merk de Gijsbrecht en identiteit middels marketing en promotie. Daartoe versterken van de activiteiten van de BIZ gebruikers die de profilering van de Gijsbrecht ten goede komen, door o.a.:
 - o Meefinancieren van activiteiten ter verbetering van de offline zichtbaarheid en vindbaarheid van de Gijsbrecht, bijvoorbeeld door het realiseren van bewegwijzering naar het winkelgebied, en zichtbare uitingen zoals 'Welkom op de Gijsbrecht'-markering
 - o Meefinancieren van activiteiten ter verbetering van de online zichtbaarheid en vindbaarheid van de Gijsbrecht, bijvoorbeeld door het uitbreiden van website met informatie voor potentiële huurders en het ondersteunen van (de verder te ontwikkelen) online collectieve koopomgeving van de Gijsbrecht.
 - o Meefinancieren van promotie en marketing, middels sociale media, campagnes, activiteiten en evenementen die passen bij merk/identiteit van de Gijsbrecht. Teneinde te zorgen voor voldoende zichtbaarheid van en traffic naar het winkelgebied.
De BIZ Vastgoed draagt bij middels een jaarlijks budget mee aan de uitvoering van het Marketingcommunicatieplan voor de Gijsbrecht, met de focus vanuit vastgoed op uitdragen merkbeleving.
 - o Meefinancieren van nieuwe duurzame en energiezuinige sfeerverlichting, die het hele jaar door gebruikt kan worden en voor een veilige en aangename sfeer in straat zal zorgen.

Het BIZ-bestuur dient te zorgen voor de uitvoering van de afgesproken activiteiten en voor een jaarlijkse verantwoording hierover aan de gemeente en aan alle heffingsplichtige vastgoedeigenaren

4 Bijdrageplichtigen, uitsluitingen en vrijwillige bijdragers

1. Bijdrageplichtigen

Alle vastgoedeigenaren van een onroerende zaak gekarakteriseerd als niet-woning, vallend binnen het BIZ-gebied op de begane grond.

2. Vrijstellingen

De volgende vrijstellingen zijn van toepassing:

- Magazijn/opslag/distributie (3x)

4.3 Vrijwillige bijdragers

Ook vrijwillige bijdragers kunnen deelnemen aan de BIZ na akkoord van het bestuur. Vrijwillige bijdragers zijn eigenaren die niet onder de regels van de BIZ vallen, maar wel graag mee willen doen aan de BIZ en andere partijen die de BIZ een warm hart toedragen. Dit kunnen zij doen door, na akkoord van het bestuur, vrijwillig financieel bij te dragen. Zij krijgen geen aanslag van Gemeentebelastingen en ook geen stembiljet bij de draagvlakmeting.

4. Aantal objecten

De zone telt naar de stand van 1 januari 2025 in totaal 125 bijdrageplichtige WOZ-objecten.

5. Bijdrage

De heffingsplichtigen betalen jaarlijks een bijdrage per object. De bijdrage is voor iedere heffingsplichtige gelijk:

Heffingsplichtigen	BIJDRAGE	JAARBUDGET
125	€ 410	€ 51.250

5 Begroting

5.1 Afspraken

- De door de gemeente uit te keren BIZ-subsidie bestaat uit de opbrengst van de heffing onder de bijdrageplichtigen, verminderd met de perceptiekosten (2%) die de gemeente rekent. De BIZ-subsidie is niet met BTW belast.
- Peildatum voor de bepaling wie de BIZ-heffing moet betalen is 1 januari van het betreffende jaar.
- De uitgaven hebben betrekking op de in dit BIZ-plan genoemde activiteiten. Het tempo van de uitgaven voor activiteiten is zo uitgespreid dat de uitgaven de inkomsten per jaar niet overtreffen en op het eind van de periode op een saldo van nul eindigen.
- Indien aan het eind van een subsidieperiode een deel van de op die periode betrekking hebbende BIZ-subsidie niet is besteed, kan dat deel worden verschoven naar de volgende periode. Als er geen volgende BIZ-periode komt, kan de BIZ het niet bestede bedrag, na aftrek van alle door de gemeente goedgekeurde kosten, besteden conform de statuten van de stichting.

2. Begroting

- De begroting wordt jaarlijks bijgesteld naar behoefte) en gedeeld met de bijdrageplichtigen.
- Alle benoemde bedragen zijn exclusief btw.

BEGROTING 2026-2030						
INKOMSTEN	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAAL
BIZ-bijdrage vastgoedeigenaren (minus de perceptiekosten)	€ 50.250	€ 50.250	€ 50.250	€ 50.250	€ 50.250	€ 251.125
Subsidies en bijdragen	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.t.b.
TOTAAL	€ 50.250	€ 50.250	€ 50.250	€ 50.250	€ 50.250	€ 251.125
UITGAVEN						

1 Samenwerking en organisatie	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 150.000
2 Aantrekkelijkheid	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 7.000	€ 35.000
3 Profilering	€ 12.250	€ 12.250	€ 12.250	€ 12.250	€ 12.250	€ 61.250
<i>'merkbeleving' als onderdeel van Marcom</i>	<i>(€ 10.000)</i>	<i>(€ 10.000)</i>	<i>(€ 10.000)</i>	<i>(€ 10.000)</i>	<i>(€ 10.000)</i>	<i>(€ 50.000)</i>
Onvoorzien (2%)	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 5.000
TOTAAL	€ 50.250	€ 50.250	€ 50.250	€ 50.250	€ 50.250	€ 251.125
RESULTAAT	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	

6 Organisatiestructuur en werkwijze

6.1 Rechtsvorm

Stichting

2. Termijn

De BIZ wordt opgericht voor de maximale termijn van 5 jaar.

3. Bestuur

Het bestuur bestaat uit de volgende vastgoedeigenaren van de Gijsbrecht van Amstelstraat:

Naam	Functies bestuur
Gerard Wouterson	Voorzitter
Ko Bontje	Penningmeester/secretaris
Arjen Muijs	Bestuurslid
Roelant de Schepper	Bestuurslid
Hans Langhout	Bestuurslid

Bij een stichting dient volgens de Wet op de bedrijveninvesteringszones ten minste tweederde van de leden van het bestuur afkomstig te zijn uit de kring van bijdrageplichtigen.

6.4 Organisatie

Het bestuur heeft als taak een BIZ-plan inclusief meerjarenbegroting op te stellen voor de periode van de BIZ (2026 t/m 2030). Dit plan ligt nu voor. Op basis van deze begroting zal het bestuur jaarplannen en –begrotingen opstellen, die zij zal managen en bewaken.

Naast de activiteiten is een interne organisatie nodig om deze werkzaamheden uit te voeren. De aanvullende dagelijkse interne werkzaamheden die door de BIZ uitgevoerd worden zijn:

- Bijeenkomst voor alle bijdrageplichtigen minimaal eenmaal per jaar
- Bestuursvergaderingen om de maand
- Bijwonen van bijeenkomsten van relevante organisaties en stakeholders
- Overlegstructuur met de gemeente/gebiedsmakelaar per kwartaal
- Jaarverslag van het voorafgaande jaar (2026 – 2030)

- Jaarplan van het komende jaar (2026 – 2030)

5. Samenwerking tussen BIZ vastgoed en BIZ gebruikers

BIZ gebruikers en BIZ vastgoedeigenaren werken verregaand samen. Beide BIZ-zen werken inhoudelijk aan thema's die hun basis vinden in de visie 'De Ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam hart van Zuid'. De omvang van de activiteiten en de ambitie van de organisatie, zeker met het oog op een stevige samenwerking tussen de twee BIZ-zen (vastgoed en ondernemers), vragen het uiterste van de organisatie. Dit borgen we in een professionele organisatie, die kan rekenen op consequente inzet van een professioneel team, gesteund door de vrijwillige inzet van vastgoedeigenaren, ondernemers en partners van de Gijsbrecht. Hiermee zorgen we voor een gezonde verdeling van taken en verantwoordelijkheden en voor continuïteit in de organisatie en de activiteiten.

Voor deze samenwerking werken de BIZ'en met een gezamenlijke gebiedsmanager, die het gezamenlijke belang van de stichtingen goed kan vertalen in concrete acties, deze kan uitvoeren én aanvullende middelen kan genereren (zie ook activiteit gebiedsmanagement in dit BIZ-plan).

6. Visie 'De Ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam'

Een deel van de activiteiten van de BIZ vastgoed heeft overlap met de BIZ ondernemers. Op die punten willen we elkaar versterken. De BIZ voor ondernemers werkt sinds 2017 vanuit een visie 'De Ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam'. In 2020 is deze visie onder de loep genomen en bekeken welke thema's verscherping nodig hebben, welke onderdelen moeten worden toegevoegd en welke afgrond zijn. Deze herijkte visie is 'De ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam hart van Zuid' gedoopt. Hierin is ook de input van de actieve vastgoedeigenaren meegenomen. Deze visie is voor de komende periode 2026-2030 opnieuw herijkt en geactualiseerd, op basis van input van pandeigenaren en ondernemers. Het is de stip op de horizon voor de komende 5 jaar en geeft richting aan alle activiteiten van de BIZ.

De visie bestaat uit 4 thema's die de bouwstenen zijn voor alle activiteiten van beide BIZ'en:

1. De bekende Gijsbrecht
2. De toekomstbestendige Gijsbrecht
3. De samenwerkende (co-creërende) Gijsbrecht
4. De organisatie Gijsbrecht

Nieuwsgierig? Lees de volledige visie voor de Gijsbrecht hier: www.degijsbrecht.nl/over-ons/