

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Bedrijven Investeringszone Oud Rijswijk 2025-2029

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Inhoudsopgave:

Inhoudsopgave:	2
Algemene informatie Bedrijven Investeringszone	3
Wat is de meerwaarde van een Bedrijven Investeringszone?.....	3
Trekt de gemeente zich van haar huidige werkzaamheden / verplichtingen terug?	3
Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone gefinancierd?.....	4
Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone georganiseerd?	4
Welk draagvlak moet er bij de ondernemers zijn om een BIZ in te stellen?.....	5
Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone gevormd?	6
Opstellen Businessplan BIZ Oud Rijswijk:	7
Evaluatie BIZ 2020-2024:	7
Huidige situatie winkelgebied Oud Rijswijk.....	9
Missie winkelgebied Oud Rijswijk (waarvoor je staat)	10
Visie winkelgebied Oud Rijswijk (doel)	10
Strategie winkelgebied Oud Rijswijk (weg te bewandelen)	11
Op welke manier worden de doelen bereikt?	12
Gebiedsomschrijving:.....	14
Bepaling bijdrageplichtingen:.....	15
Wat is de meerwaarde van een BIZ Oud Rijswijk?.....	16
Resultaat BIZ Oud Rijswijk.	17
Bijlagen:	18

Colofon

Opdrachtgever:
SWHR-BIZ

Rapportage:
Objectief Management BV
Postbus 1286
2260 BG Leidschendam.
Telefoon (070) 3273199
Internet: <http://www.objectiefvfm.nl>
E-mail: info@objectiefvfm.nl

Projectleider:
F.M. Wilderbeek

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Algemene informatie Bedrijven Investeringszone

Op 9 december 2008 is een experimentenwet in de Tweede Kamer aangenomen voor het instellen van een Bedrijven Investeringszone (hierna te noemen: BIZ). Op 8 oktober 2013 is het wetsvoorstel ingediend voor de Wet op de Bedrijven Investeringszones. Door dit wetsvoorstel vervalt de experimentenwet BIZ. Op 2 juli 2014 heeft de Tweede Kamer ingestemd met het wetsvoorstel. Hierdoor is de nieuwe BIZ wet op 1 januari 2015 ingegaan.

Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om afgebakende gebieden aan te wijzen als BIZ. Een BIZ is een bedrijventerrein / winkelgebied waar gebiedsgerichte bestemmingsheffing (= BIZ bijdrage) wordt geheven onder de gebruikers van onroerende zaken die niet als woning in gebruik zijn (ondernemers). Voor een maximale periode van vijf jaar kan de BIZ bijdrage vastgesteld worden. Deze periode kan telkens met ten hoogste vijf jaren verlengd worden mits er voldoende draagvlak is onder de bijdrageplichtigen.

Een BIZ is een instrument voor en door ondernemers. Om een BIZ op te richten moeten ondernemers onderling samenwerken en tevens met de gemeente samenwerken.

Wat is de meerwaarde van een Bedrijven Investeringszone?

De meerwaarde van een BIZ ligt voornamelijk in het organiseren van ondernemers waardoor ze gezamenlijk sterker staan. De bekende problemen zoals freeriders, financiering, budget en continuïteit in de marketing en promotie van het gebied worden gewaarborgd.

BIZ levert een scala van activiteiten die de marketing, promotie en het imago van het BIZ gebied verbeteren en structureren. Op deze wijze wordt geïnvesteerd in de economische ontwikkeling van het afgebakende gebied. Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van het gebied voor de ondernemers en voor hun klanten verbeterd.

De BIZ-bijdrage is een bestemmingsheffing die strekt ter bestrijding van de kosten die verbonden zijn aan activiteiten in de openbare ruimte en op het internet, die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid of de veiligheid in de BIZ of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de BIZ. Deze belasting wordt als subsidie verstrekt aan de bij verordening aangewezen stichting.

Trekt de gemeente zich van haar huidige werkzaamheden / verplichtingen terug?

Nee, de gemeente dient haar huidige werkzaamheden ten behoeve van het openbaar gebied te blijven verrichten. Activiteiten die door de BIZ worden uitgevoerd zijn bedoeld om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, dit kunnen aanvullingen op de gemeentelijke diensten zijn.

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone gefinancierd?

Een BIZ wordt gefinancierd vanuit de BIZ bijdrage. De bijdrage kan geheven worden bij eigenaren en gebruikers niet-woningen in het BIZ gebied. De hoogte van de BIZ bijdrage wordt bepaald door de bijdrageplichtigen die de gewenste activiteiten vaststellen. De BIZ bijdrage kan op meerdere manieren berekend worden.

- Op basis van de WOZ waarde
- De onroerende zaken kunnen in waardeklassen worden ingedeeld.
- Het tarief voor gebruikers kan verschillend worden vastgesteld op basis van vestigingslocatie, bestemming van onroerende zaak, branche of sector in relatie tot het belang van de gebruiker bij de activiteiten.
- Het tarief voor eigenaren kan verschillend worden vastgesteld voor verschillende categorieën niet-woningen waarbij onder meer de vestigingslocatie en de bestemming van de onroerende zaak in relatie tot het belang van de eigenaar bij de activiteiten.
- Voor alle bijdrageplichtigen een gelijk bedrag

De ondernemers stellen aan de gemeenteraad voor op welke wijze de BIZ bijdrage berekend wordt en de raad kan dit vervolgens in de verordening vastleggen.

De gemeente administreert de binnengekomen BIZ Bijdrage en verstrekt deze middels een subsidie aan het uitvoerende orgaan van de BIZ. De gemeente kan perceptiekosten in mindering brengen van de subsidie.

De inning van de BIZ Bijdrage wordt door de gemeente uitgevoerd. In de verordening staat omschreven op welke wijze de BIZ Bijdrage geïnd wordt. In de verordening is vastgelegd op welke wijze de subsidie aan de BIZ-organisatie wordt uitgekeerd.

In het geval van leegstand op de meetdatum voor de WOZ kan de eigenaar van het onroerend goed dat jaar aangeslagen voor de BIZ bijdrage.

Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone georganiseerd?

De ondernemers richten een Stichting of Vereniging op. Het is niet toegestaan om een reeds bestaande winkeliersvereniging of stichting voor de BIZ te gebruiken.

De statutaire doelstelling van de Stichting of Vereniging dient als volgt te zijn: Het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid of ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling in de openbare ruimte van de BIZ.

Voorwaarden bij een Stichting:

- ten minste twee derde van de leden van het bestuur bestaat uit beoogd bijdrageplichtigen.

Door de gemeente wordt een verordening opgesteld waarin de Vereniging of Stichting aangewezen wordt om de subsidie verplicht te gebruiken voor de activiteiten waarvoor de subsidie verstrekt wordt.

De Vereniging of Stichting dient jaarlijks een begroting vast te stellen voor de uitvoering van de activiteiten in het daaropvolgende jaar. Na het eerste jaar dient er jaarlijks in het bestuur van de Stichting rekening en verantwoording afgelegd te worden over de uitgaven voor de uitvoering van de activiteiten in het voorafgaande jaar.

De Vereniging of Stichting is verplicht om zorg te dragen dat alle bijdrageplichtigen kosteloos kennis kunnen nemen van de begroting, de jaarrekening en de verantwoording.

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Welk draagvlak moet er bij de ondernemers zijn om een BIZ in te stellen?

Het wetsvoorstel bevat een afgewogen geheel van drie eisen waar (cumulatief) aan moet zijn voldaan en die tezamen “de draagvlakvereisten” vormen. Hierbij is het essentieel dat de draagvlakmeting wordt gedaan onder alle beoogd bijdrageplichtigen binnen het afgebakende gebied:

1. tenminste de helft van de bijdrageplichtigen hebben gestemd;
2. van de respondenten is minimaal tweederde voor;
3. de voorstellers vertegenwoordigen meer WOZ-waarde dan de tegenstellers (niet van toepassing bij een gelijke BIZ bijdrage)

Rekenvoorbeeld draagvlak:

- *Uitgaande van 100 bijdrageplichtigen.*
- *Respons op de draagvlakmeting dient minimaal 50% dus 51 bijdrageplichtigen te zijn.*
- *Van de respondenten (minimaal 51) moet er minimaal 2/3, dus 34 bijdrageplichtigen voor zijn.*
- *Indien de BIZ-Bijdrage berekend wordt over de WOZ-waarde dienen deze 34 bijdrageplichtigen meer WOZ-waarde te vertegenwoordigen dan de tegenstellers (in dit rekenvoorbeeld 51-34 = 17 bijdrageplichtigen)*

! Uitzondering indien de BIZ-bijdrage niet gekoppeld wordt aan de WOZ-waarde:

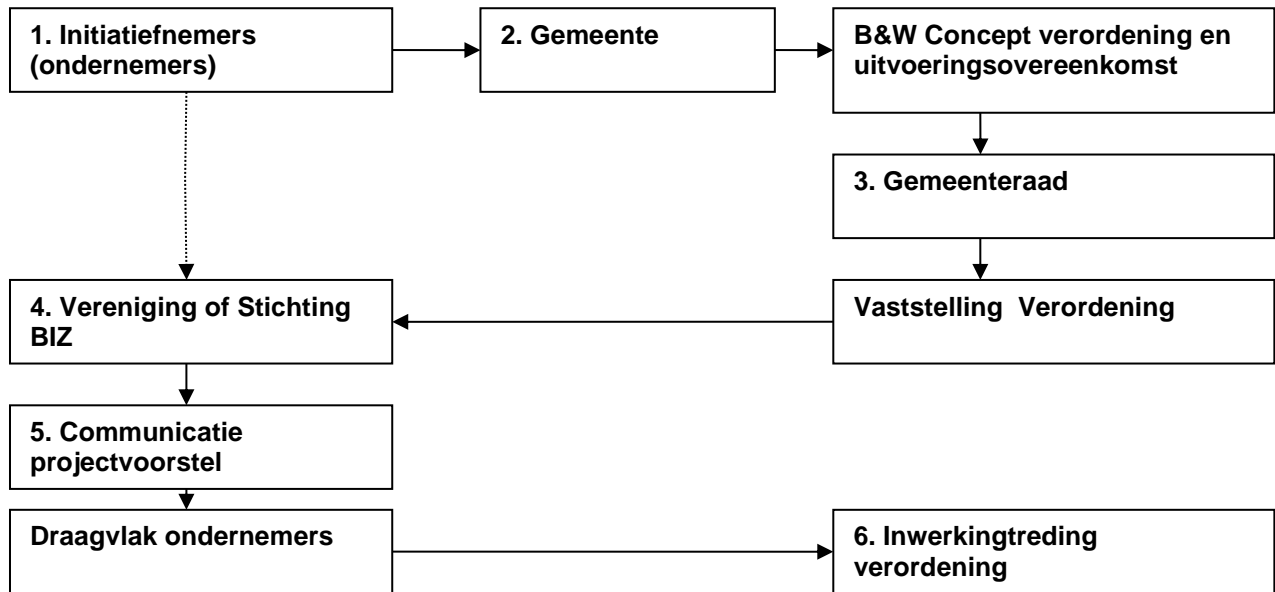
Indien de ondernemers besluiten de raad voor te stellen om de BIZ bijdrage niet te koppelen aan de WOZ-waarde maar een vaste BIZ bijdrage per bijdrageplichtige te heffen, vervalt de derde eis van de draagvlakvereisten. De voorstellers zijn dan niet meer afhankelijk van het feit of zij meer WOZ-waarde vertegenwoordigen dan de tegenstellers.

Essentieel bij de draagvlakmeting is dat alle bijdrageplichtigen in de potentiële BIZ in de gelegenheid worden gesteld om hun voorkeur uit te spreken. Bijdrageplichtigen die niet reageren, tellen vervolgens niet mee in de uitslag, niet als tegenstander, maar ook niet als voorstander. Alle bijdrageplichtigen dienen goed geïnformeerd te zijn en de gelegenheid hebben gehad om zich uit te spreken. Ten aanzien van degenen die niet reageren, mag dan tot op zekere hoogte worden aangenomen dat ze zich zowel met het instellen als met het niet instellen van een BIZ kunnen verenigen. In die zin is de respons representatief voor de verhoudingen in het gebied.

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone gevormd?

Het volgende schema dient doorlopen te worden om een BIZ in te stellen:



Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Opstellen Businessplan BIZ Oud Rijswijk:

Vanaf 1 januari 2010 is in winkelcentrum Oud Rijswijk een BIZ ingesteld en voor de periode 2015-2019 is deze voor de eerste keer en voor de periode 2020-2024 voor de tweede keer verlengd. Door het bestuur van de Stichting Winkelcentrum Historisch Rijswijk (SWHR) is het initiatief genomen om de BIZ voor de periode 2025-2029 voor de derde keer te continueren.

Tijdens de jaarlijkse deelnemersvergadering op 27 februari 2024 is aan de aanwezige bijdrageplichtigen een presentatie gegeven wat de meerwaarde van de BIZ is en om de bewustwording bij de bijdrageplichtigen te vergroten. Onder de deelnemers is duidelijk dat als de BIZ niet doorgaat de SWHR ophoud te bestaan.

Door de aanwezigen is met een overgrote meerderheid (99%) akkoord gegeven aan het bestuur van de SWHR om de verlenging van de BIZ verder uit te werken.

De bijdrageplichtigen en de gemeente Rijswijk zijn enthousiast over dit initiatief, omdat ze met de verlenging van de BIZ mogelijkheden zien voor Oud Rijswijk. Met het verlengen van de BIZ krijgt het historische centrum immers een kans om zich verder te ontwikkelen als aantrekkelijke verblijfsomgeving, voor de eigen inwoners, het winkelend publiek, bezoekers en natuurlijk de ondernemers.

Evaluatie BIZ 2020-2024:

- **Algemene deelnemersvergadering d.d. 27 februari 2024:**
 - Tijdens deze extra deelnemersvergadering is door het SWHR bestuur een overzicht gegeven van de door de SWHR verrichte werkzaamheden en activiteiten over de afgelopen jaren. Hierbij is aangegeven dat alle werkzaamheden gericht zijn op het aantrekkelijk houden en waar mogelijk verbeteren van de sfeer en beleving van het winkelgebied.
 - Doel van deze vergadering was om bij de bijdrageplichtigen het belang van de BIZ te benadrukken aangezien een aantal bijdrageplichtigen er vanuit gaat dat activiteiten en werkzaamheden die nu door de SWHR verricht worden gewoon doorgaan indien er geen BIZ meer is.
 - Tijdens de vergadering is vermeldt dat tijdens evenementen getracht wordt het gehele winkelgebied te betrekken maar dat vanwege infrastructurele belemmeringen dit niet altijd mogelijk is. Het betrekken van de aanloopstraten bij de evenementen blijft een uitdaging.
 - Groot onderdeel van de werkzaamheden van de BIZ is de belangenbehartiging voor de ondernemers zowel individueel als collectief.
 - De algehele stemming van de vergadering was zeer positief ten opzichte van de BIZ en de continuering hiervan.
- **Resultaten BIZ Oud Rijswijk 2020-2024**

Hieronder vermelden we een aantal zaken die de afgelopen vijf jaar uitgevoerd en gerealiseerd zijn door middel van het instellen van de BIZ;

 - Structuur, continuïteit, uitbreiding en professionalisering van de evenementen voor zover mogelijk tijdens Corona.
 - Diverse Coronaacties zoals boodschappentas, koekblik, waterfles
 - Samenwerking met derden structureel gemaakt (Zaterdagmarkt, Museum Rijswijk, Oude Kerk, SBOR)

Business Plan Bedrijven Investeringszone

Gemeente: Rijswijk

Gebied: Oud Rijswijk

- Structuur, continuïteit, en professionalisering van de promotionele en marketingactiviteiten waarbij deze gericht zijn op het gehele winkelgebied. (Website up to date houden, Social Media zoals facebook, instagram en twitter. Meer inzet online promotie / marketing)
- Samenwerking met gemeente Rijswijk gecontinueerd. (Horeca en Retailbeleid, Herinrichting Herenstraat, Keurmerk Veilig Ondernemen, Parkeerbeleid, Bewaakte fietsenstalling onderhoud openbaar gebied)
- Zichtbaarheid winkelcentrum vergroot in openbaar gebied. (Vlaggenmasten op 5 locaties, Hanging Baskets, Feestverlichting, Flower Balls)
- Communicatie met ondernemers gestructureerd en geïntensiveerd. (algemene deelnemersvergadering, maandelijks digitale nieuwsbrieven, whatsappgroep, persoonlijk contact)

Algehele conclusie 2020-2024:

Het is lastig om exact vast te stellen wat de invloed van de BIZ op het ondernemersklimaat in Oud Rijswijk is geweest de afgelopen jaren ten opzichte van een situatie waarbij er geen BIZ geweest zou zijn. Om circa 150 ondernemers over alle activiteiten en werkzaamheden tevreden te houden is niet mogelijk. De algehele sfeer is in het algemeen positief en het winkelcentrum functioneert goed.

De afgelopen jaren is gebleken dat, ook ondanks de Coronajaren, het leegstandsniveau lager is dan het landelijk gemiddelde. Diverse nieuwe ondernemers hebben zich gevestigd in Oud Rijswijk en zittende ondernemers hebben investeringen gedaan in hun pand en winkel.

Consumenten ervaren winkelcentrum Oud Rijswijk als een prettig verblijfsgebied met een unieke winkelstructuur. Door de gestructureerde en eenduidige communicatie wordt Oud Rijswijk bij de consument veelvuldig onder de aandacht gebracht.

De samenwerking met de diverse stakeholders is goed en resulteert in gezamenlijke activiteiten en aanpak van zaken.

De werkzaamheden en resultaten van de BIZ zijn voornamelijk van invloed op de langere termijn en het waarborgen van de continuïteit van het winkelgebied.

Vanuit de ervaring van veertien jaar SWHR en centrummanagement moet geconcludeerd worden dat zowel het bestuur van de SWHR (bestaande uit vrijwilligers) als de centrummanager zowel korte als lange termijn zaken opgepakt zijn, het ondernemersklimaat en de samenwerking tussen ondernemers verbeterd is.

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Huidige situatie winkelgebied Oud Rijswijk

Vanuit alle informatie van de afgelopen jaren hebben we de volgende SWOT-analyse opgesteld. In een SWOT analyse worden de sterke en zwakte punten omschreven (intern/huidig) en de kansen en bedreigingen (extern/toekomst)

In 2023 is door Jorine de Soet voor winkelcentrum Oud Rijswijk een uitgebreide SWOT analyse gemaakt welke bijgevoegd is.

Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none"> • Strategische ligging tussen Den Haag en Delft • Historisch karakter met bijzonder aantrekkelijk, charmant en sfeervol centrum • Specialistische retail met bovenlokale trekkracht • Aanwezigheid van ketens • Evenementen programma staat op de kaart • Goede online zichtbaarheid (groot bereik) • Kwaliteit historische bebouwing en openbaar gebied • Sfeer, gezelligheid en charme van dorpshart • Zelfstandig ondernemerschap, service en bediening (communiceren naar consumenten en ondernemers) • Landelijke ketens aanwezig • Goed functionerende ondernemerscollectief • Aanwezigheid culturele voorzieningen, zoals Museum Rijswijk • Zaterdagse weekmarkt • Veiligheidsbeleving winkelcentrum • Goede samenwerking met politie, gemeente • 1^e uur gratis parkeren in winkelcentrum (Herenstraat / Willemstraat / Mallegat) • Omliggende (woon)straten tot 18.00 uur gratis parkeren • Bezoekers hoog opgeleid en hoog inkomen 	<ul style="list-style-type: none"> • Klein (primair) verzorgingsgebied • Door de weeks (maandag t/m donderdag) beperkt aantal passanten t.o.v. vrijdag / zaterdag • Verspreide autoparkeerterreinen • Beperkte fietsenstallingen • Parkeerterreinen niet makkelijk te vinden (parkeerroute) • Verkeerssituatie / Infrastructuur • Gevels zonder historisch karakter (valt uit de toon) • Entree Haagweg geen "warme entree" en rommelig o.a. door tunnelbak (in 2022 gestart met project herinrichting Herenstraat) • Geen logische winkelroute (langgerekt winkelgebied met aanloopstraten) • Latente bekendheid bij consumenten / potentiële ondernemers • Niet zichtbaar vanaf doorgaande wegen • Beperkte samenwerking tussen ondernemers onderling • Beperkte betrokkenheid ondernemers in de aanloopstraten • Saai, weinig beleving • Verschillende sfeer per straat • Te kleine panden om grotere retailers te trekken • Avondhoreca rondom kerk negatief op sfeer plein • Shared space brede deel Herenstraat • Op piekmomenten hoge parkeerdruk • Afvalinzameling ondernemers individueel • Geen organisatie eigenaren
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Profileren historische kern gemeente Rijswijk • Zelfstandig ondernemerschap • Samenwerking ondernemers • Specialistische, kwalitatief hoogwaardige en unieke winkels 	<ul style="list-style-type: none"> • Alleen dagelijkse boodschappen • Beperkt funshoppen • Toename "dienstverlenende" detailhandel (o.a. kapsalons / schoonheidssalons / tandtechniek) • Verkapte leegstand

Business Plan Bedrijven Investeringszone
 Gemeente: Rijswijk
 Gebied: Oud Rijswijk

<ul style="list-style-type: none"> • Combineren werken / ontmoeten / wonen • Versterken culturele en historische sfeer • Onderscheidende winkel / verblijfsomgeving • Toevoegen luxe winkels met modern assortiment • Hoogopgeleiden met goed inkomen valt binnen de doelgroep. Op juiste wijze benaderen belangrijk • Combinatie met “online”shoppen vinden • Vestiging van millennials om het winkelcentrum heen (nieuwe doelgroep) • Toename woningen op o.a. Binckhorst en Plaspoelpolder • Nieuwe halte HOV vanuit Den Haag • Compacter maken winkelcentrum • Nieuw Retail en Horecabeleid • Daghoreca toevoegen rondom kerk • Bevorderen kwaliteit openbare ruimte • Gevelsubsidiefonds 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebrekkige handhaving regelgeving voetgangersgebied • Winkels worden woningen • Opvolging ondernemers moeilijk o.a. door economische situatie, inflatie, ondernemerschap is niet “hip”. • Afnemende kwaliteit openbaar gebied • Negatieve peiling BIZ 2025-2029
---	---

Conclusie:

Vanuit de SWOT analyse kunnen we concluderen dat Oud-Rijswijk een redelijk tot goed functionerend winkelgebied is, met een uniek en sterk historisch karakter. De verdeeldheid in eigendom, exploitatie, beheer en onderhoud van het privaat eigendom en openbaar gebied en de grootte van het winkelcentrum bemoeilijkt de organisatie en collectiviteit. Daarom dient er een goed gemeenschappelijk gedragen beleid te zijn waar Oud-Rijswijk als winkelgebied naar toe wilt.

Mede gezien de gedragswijzigingen bij consumenten, tijdgebrek / onlineaankopen / social media, is het belangrijk om de focus voor de marketing van het winkelcentrum te richten op de totale consumentenbeleving en “customer journey”. Hierbij moeten de sterke punten en kansen benut worden en de bedreigingen adequaat aangepakt worden.

Missie winkelgebied Oud Rijswijk (waarvoor je staat)

Centrumgebied waar de bezoeker een volledig aanbod winkels, dienstverlening, cultuur en horeca kan vinden in een omgeving vol met historie, geborgenheid, rust en gezelligheid. Een kwalitatief hoogwaardige uitstraling vanuit een goede samenwerking van de eigenaren en exploitanten.

Visie winkelgebied Oud Rijswijk (doel)

Het centrumgebied moet een veilige, schone, vriendelijke en eigentijdse consumentenbeleving geven waar een ieder naar tevredenheid woont, winkelt, consumeert en onderneemt en graag onderdeel van uitmaakt.

Strategie winkelgebied Oud Rijswijk (weg te bewandelen)

Om de visie te bereiken en te waarborgen moeten er doelstellingen omschreven worden. De doelstellingen binnen Oud Rijswijk zijn:

- Uitstraling openbaar gebied behouden en verbeteren
 - Overleg met gemeente Rijswijk over toepassing van het bestemmingsplan, functionele zonering, gebruik en onderhoud openbaar gebied.
 - Eenduidigheid in de uitstraling en uitbreiding van de terrassen realiseren.
 - Toevoeging, verbetering en behouden straatmeubilair (prullenbakken (2023/2024) / fietsenrekken / bewaakte fietsenstalling).
- Professionaliseren van gebiedspromotie en centrummarketing
 - Het continueren en aan de tijdsgeest aanpassen van het, reeds jaren uitgevoerde, evenementenprogramma in het openbaar gebied ten behoeve van de versterking van het woon, leef en winkelgebied.
 - Professionele organisatie tijdens evenementen door inhuur evenementenbegeleiding.
 - Het verder uitbouwen van de synergie tussen het online en offline marketingbeleid voor Oud Rijswijk.
 - Inzet op totale gebiedspromotie waaraan de evenementen ondersteunend zijn.
- Draagvlak vergroten onder ondernemers voor het gezamenlijk belang
 - Het continueren / versterken van evenementen in het openbaar gebied waarbij het gebied als collectief gepromoot wordt.
 - Betrekken alle ondernemers, ook uit de aanloopstraten, bij te ondernemen activiteiten.
 - Organiseren netwerkbijeenkomsten t.b.v. ondernemers.
 - Goede informatieverstrekking aan ondernemers (nieuwsbrieven, emails, appgroep, persoonlijke bezoeken).
 - Belangenbehartiging ondernemers.
- Commitment met gebied en tussen ondernemers en overige belanghebbenden versterken
 - Verdere samenwerking tot stand brengen met zaterdagmarkt, museum en kerk om publieke acties in het openbaar gebied te organiseren (bijvoorbeeld Biënnale i.c.m. museum, Kerst i.c.m. Oude Kerk)
- Verhogen veiligheidsgevoel / veiligheidsimago van het gebied
 - Het continueren van deelname vanuit ondernemers aan het Keurmerk Veilig Ondernemen (hertificering november 2023)
 - Het uitvoeren van de maatregelen vanuit het Keurmerk Veilig Ondernemen voor zover deze onder de verantwoordelijkheid van de ondernemers vallen.
- Versterken historisch karakter
 - Bewaken en versterken van historische uitstraling gebied.
 - In de evenementen “historische” elementen in het openbaar gebied benadrukken.
- Verbeteren winkelaanbod om waardering te verhogen.
 - Actief leegstandbeleid door middel van benaderen makelaars, potentiële ondernemers en franchiseketens.
 - Samenwerking met scholen t.b.v. realiseren van “future proof retail”
- Imago profileren, behouden en verder uitbouwen
 - Uniforme uitstraling (“huisstijl”) bewaken, behouden en zo nodig aanpassen voor winkelgebied Oud Rijswijk
 - Uitbouwen Koop Lokaal items
- Verbeteren verkeersveiligheid / verkeersafwikkeling om waardering te verhogen
 - Parkeerroute en parkeerterreinen kwalitatief hoogwaardiger maken en makkelijke vindbaar maken
 - Fietser te gast in voetgangersgebied
 - Fietsgebruik motiveren en faciliteren

Business Plan Bedrijven Investeringszone

Gemeente: Rijswijk

Gebied: Oud Rijswijk

- Verbeteren en uitbreiden fietsenstallingen (eventueel bewaakt)
- Fietsroute Steenlaan aanpakken
- Verbeteren parkeervoorzieningen / parkeerbeleid om waardering te verhogen
 - Overleg met gemeente over aanpassen en uitbreiden fietsparkeren
- Verbreding van functies (toeristisch/cultureel)
 - Aantrekkelijk maken t.b.v. toeristen d.m.v. flyer die ook bij hotels, B&B's verkrijgbaar zijn.
 - Samenwerking met Stichting Hoteloverleg
- Verbreding van functies (toeristisch/cultureel)

Uit de doelstellingen en de ervaringen van de afgelopen vijf jaar blijkt dat de BIZ Oud Rijswijk geslaagd is om de leefbaarheid, veiligheid en uitstraling van het winkelgebied Oud Rijswijk te behouden en waar mogelijk te verbeteren zodat het een aantrekkelijker gebied wordt voor consumenten, bewoners en ondernemers.

Om deze doelstellingen te behalen is er een gezamenlijk belang van zowel de BIZ Oud Rijswijk als de gemeente Rijswijk. Tussen deze partijen dienen dan ook goede afspraken en goed overleg te zijn om de doelstellingen te behalen.

Om de doelstellingen te bereiken is het wel van groot belang dat de gemeente Rijswijk faciliteert c.q. actieve medewerking verleent.

Voorbeelden van onderwerpen die onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Rijswijk vallen, maar waarover overleg met de BIZ Oud Rijswijk zeer gewenst is, zijn bijvoorbeeld:

- Onderhoud openbaar gebied
- Behouden en verbeteren uitstraling straatmeubilair in de gehele BIZ
- Functionele Zonering
- Duidelijke, veilige, goed bereikbare parkeervoorzieningen met een bijbehorend parkeerbeleid
- Projectbegeleiding Keurmerk Veilig Ondernemen

De gemeente hanteert voor bovengenoemde onderwerpen een bepaald niveau. Bij een gewenst hoger niveau kan de BIZ-subsidie gebruikt worden voor activiteiten m.b.t. deze onderwerpen.

Op welke manier worden de doelen bereikt?

Tussen de Stichting en de gemeente Rijswijk dienen, in de uitvoeringsovereenkomst, duidelijke afspraken gemaakt worden over ieders taken, verantwoordelijkheden en in de middelen die ingezet worden.

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

De middelen/acties die ingezet gaan worden om de doelen te bereiken zijn hieronder volgens de opsomming als eerder genoemd in het businessplan vermeld.

○ **Leefbaarheid**

De promotie die door de BIZ Oud Rijswijk uitgevoerd wordt heeft tot doel om de leefbaarheid in het openbaar gebied te behouden en verbeteren. Door het aantrekken van (nieuw) publiek ontstaat een positieve impuls die de leefbaarheid en het ondernemersklimaat in het winkelgebied bevordert.

- Evenementenprogramma
 - Consumentenacties conform jaarlijks beleidsplan
 - Consumentenacties in samenwerking met culturele / maatschappelijke functies
- PR / Communicatie
 - Imago / Positionering gebied (bijv. UITagenda Oud Rijswijk)
 - Social Media
- Website
 - Consumenteninformatie
 - Imago / Positionering

○ **Verbetering Ondernemersklimaat:**

- Samenwerking met overheid
- Leegstandbestrijding
 - Informatie aan potentiële ondernemers, makelaars
 - Overleg met gemeente
 - Overleg met eigenaren
 - Onderzoek opstart eigenaren BIZ

○ **Organisatiekosten**

○ **Centrummanagement**

- Het professioneel uitvoeren van centrum(city)management ten behoeve van de positionering, professionalisering en verbetering van het imago van Oud Rijswijk bij bezoekers, gebruikers en belanghebbenden.¹
- Afstemming verantwoordelijkheden tussen Gemeente Rijswijk – Bestuur
 - B&W 2x per jaar
 - Afdeling EZ 4x per jaar
- Reservering centrummanagement t.b.v. 2025-2029.²

○ **Organisatie en communicatie belanghebbenden:**

- Bestuurskosten
- Boekhouding
 - Ten behoeve van de financiële verantwoording van de BIZ Oud Rijswijk het controleren c.q. opstellen van de jaarstukken door een externe boekhouder
- Bijeenkomsten belanghebbenden
 - Algemene jaarvergadering ondernemers 1x per jaar
 - Netwerkbijeenkomsten Ondernemers/Belanghebbenden 2x per jaar
- Digitale nieuwsbrief Ondernemers/Belanghebbenden circa 10x per jaar
 - Middels de nieuwsbrieven worden ondernemers geïnformeerd over wat er in het winkelcentrum plaatsvindt maar tevens wordt aan de ondernemers gevraagd om feedback te geven en te reageren op vragen vanuit het bestuur.
- Whatsapp groep met ondernemers.

¹ Hiervoor wordt een gedeeltelijke subsidie door de gemeente verstrekt.

² De SWHR reserveert jaarlijks t.b.v. het centrummanagement van het opvolgende jaar.

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

- **Openbaar gebied:**
 - Intensivering en borging onderhoud openbaar gebied
 - De kwaliteit van het openbaar gebied is van groot belang bij de beleving van de bezoeker en gebruiker van Oud Rijswijk. Het onderhoud van het openbaar gebied dient daarom goed gecontroleerd te worden en zo nodig dient het onderhoud aangepast te worden aan de veranderende realiteit.
 - Behouden en eventueel uitbreiden aankleding openbaar gebied:
 - Groenvoorziening (hanging baskets / plantenbakken)
 - Vlaggenmasten / vlaggen / banieren
 - Feestverlichting
- **Maatschappelijke diensten:**
 - Samenwerking tussen BIZ Oud Rijswijk, Museum Rijswijk, Kerk en culturele organisaties
 - Structureel overleg tussen deze partijen over gezamenlijke promotie, acties en samenwerking.
 - Toevoeging toeristische / culturele activiteiten
- **Veiligheid**
 - Activiteiten in verband met veiligheidsimago
 - Uitvoeren maatregelen, onder de verantwoordelijkheid van de ondernemers, omschreven binnen de maatregelenmatrix van het Keurmerk Veilig Ondernemen

De acties en middelen die ingezet gaan worden zijn nog niet te concreet opgesteld aangezien dit het beleid is voor de jaren 2025 tot en met 2029. Jaarlijks wordt er een beleid- en actieplan opgesteld wat door de ondernemers in een deelnemersvergadering vastgesteld wordt. Het beleid- en actieplan zal als basis dit businessplan hebben qua richting en beleid.

Op deze wijze kan er adequaat en snel gereageerd worden op veranderende realiteit en invloeden van buitenaf. Een winkelgebied dient continu op basis van voortschrijdend inzicht zijn keuzes te maken op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedsomschrijving:

Het gebied waar in de gemeente Rijswijk (Zuid Holland) een BIZ ingesteld is, is het winkelgebied Oud Rijswijk.

Het gebied wordt omsloten door en inclusief de volgende straten:

- Kerklaan: even t/m 74, oneven t/m 23
- Willemstraat: even t/m 44, oneven t/m 27
- Schoolstraat: even t/m 38, oneven t/m 55
- Steenlaan: alleen even t/m 30
- Haagweg: alleen even: 82 t/m 92
- Emmastraat: even: 6 t/m 46, oneven: 3a t/m 49
- Gehele Herenstraat
- Gehele Tollensstraat
- Gehele Kerkstraat

In bijlage 1 is op de plattegrond het exacte gebied omschreven van de BIZ Oud Rijswijk.

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Bepaling bijdrageplichtingen:

Het winkelgebied bestaat uit een diversiteit aan winkelbedrijven en zelfstandige ondernemers. Er is in Oud Rijswijk nog een grote groep, 50 a 60 procent, zelfstandige ondernemers.

Aan de hand van de plattegrond zijn de “niet woningen” (volgens de WOZ waarde) binnen het afgebakende gebied vastgesteld (bijlage 1). De BIZ bijdrage wordt per WOZ object geheven. Uitgezonderd van de BIZ bijdrage zijn de WOZ objecten: Trafo's en Opslag/Distributie. Deze zijn uitgezonderd aangezien deze objecten geen bezoekers ontvangen en geen belang hebben bij de BIZ. Tevens uitgezonderd van de BIZ zijn kerken vanwege het feit dat deze WOZ objecten in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard.

Wanneer meerdere objecten met dezelfde gebruiker naar omstandigheden beoordeeld bij elkaar horen, dan vormen ze voor de BIZ-bijdrage één object. Dit geldt niet voor eigenaren bij leegstand. Die worden voor ieder kadastraal (leegstaand) pand dat zij in bezit hebben aangeslagen. Indien er meerdere gebruikers per WOZ object zijn wordt er per gebruiker BIZ-bijdrage aangeslagen.

De BIZ wetgeving geeft de mogelijkheid om de BIZ bijdrage bij eigenaren en/of ondernemers te heffen. Door de SWHR is besloten om de BIZ bijdrage voor Oud Rijswijk te heffen bij de ondernemers en alleen bij leegstaande panden bij de eigenaar van het desbetreffende pand. De reden hiervoor is dat de activiteiten van de SWHR zich richten op de verbetering van het ondernemersklimaat in Oud Rijswijk. De ondernemers hebben direct belang bij deze activiteiten. Voor een eigenaar van een leegstaand pand is het van belang dat het ondernemersklimaat goed is waardoor de verhuurmogelijkheden verbeterd worden.

Bij de draagvlakmeting in het derde kwartaal 2024 worden alle huidige ondernemers en alle eigenaren binnen het BIZ gebied aangeschreven waarbij gemeld wordt dat als een pand op 1 januari van het desbetreffende jaar het pand de ondernemer bijdrageplichtig is en indien het pand leeg staat de BIZ bijdrage voor rekening van de eigenaar komt.

De eigenaren van, op het moment van de draagvlakmeting, leegstaande panden hebben de mogelijkheid om tijdens de draagvlakmeting hun stem uit te brengen. De overige eigenaren hebben geen stemrecht tijdens de draagvlakmeting aangezien zij, op het moment van de draagvlakmeting, niet bijdrageplichtig zijn.

De BIZ wetgeving geeft de mogelijkheid aan bijdrageplichtigen om, tijdens de termijn van de van toepassing zijnde BIZ, een nieuwe draagvlakmeting uit te laten voeren. Hiervoor dient minimaal 20% van de bijdrageplichtigen een nieuwe draagvlakmeting aan te vragen bij de gemeente. Toekomstige ondernemers en eigenaren waar het pand in de toekomst van leeg komt te staan hebben hiermee de mogelijkheid om het draagvlak van de lopende BIZ te toetsen.

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Wat is de meerwaarde van een BIZ Oud Rijswijk?

- Geen freeriders; iedere ondernemer betaalt en beslist mee
- Continuïteit en borging verbetering gebiedspromotie, totaal beleid.
- Duidelijke positionering van het winkelgebied.
- Financiële borging;
 - Penningmeester hoeft niet meer met de pet rond.
 - Meer budget, meer slagkracht, waardoor het ingezette beleid van de SWHR verder verbeterd en uitgebreid kan worden.
 - Budget voor meerdere jaren zeker
- Professionalisering;
 - Continuering / versterking centrummanagement
 - Professionaliseren en uitbreiden van evenementenprogramma

De SWHR heeft geïnvesteerd in de positionering van het winkelgebied als een historisch en van de huidige tijd bewust winkelgebied.

Consumenten / bezoekers:

Door de consumenten wordt goed gereageerd op bijvoorbeeld de social media zoals Facebook en Instagram (vaste en groter wordende groep volgers), sfeer en beleving, continuïteit in de evenementen (stijgende bezoekersaantallen) en wijze van communicatie.

Ondernemers:

Door de ondernemers wordt aangegeven dat de detailhandel een moeizame tijd heeft gehad (Corona) en nog steeds heeft (stijgende kosten zoals huur en personeel) wat ook in Oud Rijswijk te merken is. Communicatie tussen de ondernemers en bestuur SWHR blijft een aandachtspunt en voor de ondernemers is het lastig om het collectieve belang, en het daarbij uiteindelijk verbeterde eigen belang, te onderkennen.

Bestuur SWHR:

Het bestuur van de SWHR is de afgelopen jaren gewisseld en bestaat uit een Dagelijks Bestuur, bestaande uit Marja Bartelts (Koster Klokken) (voorzitter), Jessica Hoenstok (Jessica's Woonshop) (penningmeester) en Eric Wilderbeek (centrummanager) en een Algemeen Bestuur bestaande uit diverse ondernemers Kim van der Drift (van der Drift Cosmetics), Luka Monnichmann (Bruna), Wesley Langezaal (Butcher Hair).

De bestuursleden zijn voor de ondernemers het directe aanspreekpunt in "de straat".

De bestuursleden verrichten hun taken onbezoldigd.

Iedere 6 weken komt het algemeen bestuur bij elkaar om de lopende zaken, evenementen, acties en nieuwe zaken die het winkelcentrum betreffen te bespreken. Iedere ondernemer kan bij deze vergaderingen aanwezig zijn door zich aan te melden via info@winkelcentrumoudrijswijk.nl.

Geconcludeerd kan worden dat door continuering van de BIZ Oud Rijswijk, het reeds door de SWHR ingezette pad ter verbetering van het imago en aantrekkelijkheid van Oud Rijswijk, professioneler en organisatorisch sterker gemaakt wordt.

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Welke inkomsten heeft de Stichting/Vereniging BIZ?

De inkomsten van de Stichting / Vereniging die de BIZ organiseert bestaat uit:

- BIZ Bijdrage: Binnen de BIZ Oud Rijswijk zijn circa 145 bijdrageplichtigen (meetmoment feb 2024).
- Alle bijdrageplichtigen betalen een gelijke bedrage met een jaarlijkse indexering
 - 2025 € 750,00
 - 2026 € 785,00
 - 2027 € 825,00
 - 2028 € 865,00
 - 2029 € 900,00
 -

Resultaat BIZ Oud Rijswijk.

Lasten	Begroting
Evenementen incl. advertenties	€ 55.000,00
Leefbaarheid / Openbaar Gebied	€ 30.000,00
Verbetering ondernemersklimaat	€ 1.500,00
Organisatiekosten	€ 35.000,00
Maatschappelijke diensten	€ 500,00
Onvoorzien	€ 1.250,00
TOTAAL LASTEN	€ 123.250,00
Baten	Begroting
BIZ bijdragen	€ 108.750,00
Niet aftrekbare BTW	€ 1.500,00-
Subsidie gemeente t.b.v. CM	€ 16.000,00
TOTAAL BATEN	€ 123.250,00

Opmerkingen bij resultaat BIZ Oud Rijswijk

1. Bij promotie t.b.v. evenementen worden de extra kosten doorbelast aan de betrokkenen ondernemers. De kosten en doorbelastingen vallen buiten de begroting.
2. De stichting kent ook donateurs, Donateursbijdrage, schatting t.h.v. € 1.000,00, valt buiten de begroting.
3. Door de Stichting zal bij de gemeente Rijswijk t.b.v. evenementen subsidie aangevraagd worden conform het evenementenbeleid gemeente Rijswijk.
4. Jaarlijks wordt door het bestuur van de SWHR een jaarrekening opgesteld waarin het exploitatieresultaat vermeldt staat. De doelstelling is om de exploitatie gelijk te laten zijn aan de begroting. In de praktijk zal hier een afwijking in zitten. Positieve exploitatieresultaten van de SWHR blijven binnen de Stichting en worden ingezet ten behoeve van verbeteringen in het gebied of reservering voor toekomstige investeringen. Negatieve exploitatieresultaten worden ten laste gebracht van het eventueel aanwezige Eigen Vermogen en anders ten laste gebracht van de begroting van het opvolgende jaar.
5. In de uitvoeringsovereenkomst is opgenomen dat 95% van de BIZ Bijdrage uitgekeerd wordt en de laatste 5% uitgekeerd wordt als alle BIZ bijdragen voldaan zijn. Derhalve dient de SWHR rekening te houden met een mindering van de BIZ subsidie vanuit de gemeente.

Business Plan Bedrijven Investeringszone
Gemeente: Rijswijk
Gebied: Oud Rijswijk

Bijlagen:

- 1: Plattegrond BIZ zone Oud Rijswijk
- 2: SWOT analyse Jorine de Soet 2023