Samen de stad
mooier maken.

STAD &CO

Advies t.a.v. de instelling van de BIZ Eigenaren Dorpsstraat Zoetermeer

Juni 2021



Inhoudsopgave

Inleiding en aanleiding 3

Procesbeschrijving 4

→ Procesbeschrijving 4

→ Belangrijkste conclusies enquête 5

Advies 6

→ Voorzetten proces om tot een BIZ te komen 6

→ Gebiedsafbakening 6

→ Intensiveren inzet entreegebieden 7

→ Bijdragedifferentiatie 7

→ Uitbreiding bestuur samenwerking - BIZ Gebruikers en professionalisering 7

Vervolg 8

Inleiding en aanleiding

In 2017 is Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ (BIZ Eigenaren) van start gegaan. De BIZ heeft mooie resultaten behaald, zoals onder andere aankleding van de rotonde, nieuw straatmeubilair, uniforme gevelborden, aanplant van leilindes, lobbytrajecten, zienswijzen en een vernieuwde online en offline profilering. Het gebied heeft hierdoor een impuls gekregen.

Op 31 december 2021 loopt de eerste termijn van de BIZ Eigenaren af. Het bestuur van de BIZ heeft aangegeven graag een tweede termijn in te gaan en de inzet van de afgelopen jaren voort te zetten. Het bestuur wil graag leren van de voorgaande periode en heeft daartoe een uitgebreide evaluatie laten doen. Een groot deel van de uitkomsten van deze evaluatie is geland in het BIZ Plan van de eigenaren voor de nieuwe periode 2022-2026.

Er wordt al jaren structureel en prettig samengewerkt met de gemeente en de Ondernemersvereniging Dorpsstraat Zoetermeer (ODZ), die helaas in 2017 onvoldoende draagvlak hadden voor de instelling van de BIZ. Het enthousiasme van de BIZ Eigenaren heeft het bestuur van de ODZ geïnspireerd om de mogelijkheid voor een BIZ voor ondernemers (BIZ Gebruikers) opnieuw te onderzoeken. Dit traject loopt parallel aan het traject van de eigenaren en hopelijk wordt de BIZ voor de ondernemers met ingang van 2022 ingesteld. Met twee BIZ'en in het gebied kunnen de partijen elkaar verder versterken, beter inspelen op externe factoren zoals de coronacrisis en samen werken aan de toekomst van de Dorpsstraat.



Procesbeschrijving

Stad & Co is in de arm genomen om beide partijen (en de gemeente) te begeleiden in het proces om tot een (nieuwe termijn van de) BIZ te komen. De eigenaren begeleiden we in:

1. Het evalueren van de eerste BIZ-termijn
2. Advisering van het BIZ-bestuur
3. Afstemming met gemeente Zoetermeer omtrent de BIZ
4. De organisatie van het proces voor de instelling van de tweede BIZ-termijn

Stap 1 is inmiddels afgerond, stap 2 en 3 vinden voortdurend plaats tot het einde van het traject en stap 4 wordt na de zomer uitgevoerd, met de draagvlakmeting in oktober als sluitstuk (zie paragraaf 4: vervolg). Er is gekozen voor een stapsgewijs traject, waarbij veel aandacht wordt besteed aan de meningen en input van de eigenaren.

Individuele gesprekken – eigenarenenquête–bijeenkomsten
In februari zijn de eigenaren in het gebied per mail en post geïnformeerd over het initiatief van het bestuur om tot een tweede periode van de BIZ te komen.
In maart zijn er 5 zogenaamde 'koffiegesprekken' gehouden met eigenaren, zij zijn uitgebreid geïnterviewd. Deze 5 eigenaren representeerden een mix van de eigenaren uit het gebied: eigenaren met veel bezit, ondernemer-eigenaren en verdeeld over het gebied: midden en oost. In de interviews is over diverse onderwerpen gesproken, maar is vooral ook teruggeblikt: wat ging er goed en wat kan er beter voor de nieuwe periode met het oog op de samenwerking & communicatie, de speerpunten voor het gebied, de focus in het gebied, etc. Op basis van deze gesprekken is een enquête opgesteld die breed onder de eigenaren in het gebied is verspreid. Eigenaren zijn uitgenodigd om on- of offline deel te nemen aan de enquête. De enquête is door 32 eigenaren bekeken en 26 eigenaren hebben de enquête volledig ingevuld.

Deze 26 eigenaren vertegenwoordigen tussen de 70 en 75 panden. Op 20 april zijn de enquêteresultaten teruggekoppeld aan de eigenaren in een (online) bijeenkomst. Hiervoor werden wederom alle ondernemers uitgenodigd, via mail en post.

Om te leren van de voorgaande periode, heeft het bestuur het bureau Stad & Co nadrukkelijk verzocht bij de eigenaren uit te vragen hoe zij de voorgaande BIZ-periode hebben ervaren. Zowel in de gesprekken als in de enquête is hier aandacht aan besteed.

Bezoekersenquête
Parallel aan de eigenarenenquête heeft Stad & Co een online bezoekersenquête uitgevoerd. De enquête is door 701 bezoekers bekeken en 644 bezoekers hebben de enquête volledig ingevuld (er zijn dus nog iets meer bezoekers die een beperkt aantal vragen heeft ingevuld).

Plan van Aanpak
Op basis van de input uit de gesprekken, enquêtes en bijeenkomsten is het BIZ Plan opgesteld. In het BIZ Plan zijn de belangrijkste keuzes voor de komende 5 jaar vastgelegd. Stad & Co heeft het bestuur van de BIZ aanvullend geadviseerd m.b.t. een aantal belangrijke keuzen in het BIZ Plan. De motivatie voor deze keuzen staan in paragraaf 3.



Belangrijkste conclusies enquêtes

Zowel de eigenarenenquête als de bezoekersenquête hebben veel informatie opgeleverd. De uitkomsten van beide enquêtes zijn als bijlage aan dit document toegevoegd. Een paar interessante conclusies uit de enquêtes zijn:

- Dat bijna alle eigenaren bekend zijn met de BIZ (97%);
- Dat er behoefte is aan meer contactmomenten (bijeenkomsten, 1-op-1 gesprekken, klankbordgroep);
- Dat de inzet van het bestuur wordt gewaardeerd, vooral de belangenbehartiging richting gemeente (4,46) en de samenstelling (4,35) worden hoog gewaardeerd;
- 64% van de eigenaren vindt dat de bijdrage gedifferentieerd moet worden op basis van de WOZ-waarde (de huidige differentiatie), 28% ziet graag een differentiatie op basis van locatie;
- Dat een grotere inzet op de entreegebieden en pleinen gewenst is;
- Het merendeel van de bezoekers (75%) geeft aan geen gebruik te maken van een specifieke informatiebron voor een bezoek aan de straat.
- 35,2% van de bezoekers bezoekt de straat lopend, 30% met de fiets en 25,5% met de auto.
- Maar liefst 83,4% van de bezoekers, vindt de tijdelijke afsluiting voor fietsverkeer een verbetering voor de straat.

Advies

Op basis van het hiervoor genoemde proces adviseert Stad & Co het bestuur van de BIZ en de Gemeente om de volgende keuzes te maken:

1. Voortzetten proces om tot een BIZ te komen

Voordat er een formeel haalbaarheidsonderzoek (de draagvlakmeting) wordt ingezet, wilden zowel gemeente als bestuur van de BIZ weten wat de eigenaren van de inzet van BIZ vonden en of een tweede termijn van de BIZ haalbaar is. In de enquête is daarom een vraag opgenomen om te polsen hoe de eigenaren op basis van de informatie die zij op dat moment hadden voor een tweede termijn van de BIZ zouden stemmen:

Bijna 81% gaf aan nu voor de BIZ te zijn, tegenover bijna 8% tegen en bijna 12% die er nog geen mening over had. Afgezet tegenover het aantal panden dat deze stemmen vertegenwoordigt is de verhouding: 72% voor, 3% tegen en 25% geen mening. De BIZ Eigenaren heeft in de afgelopen periode veel zichtbare resultaten geboekt, deze inzet wordt gewaardeerd door de eigenaren in het gebied. Daarnaast heeft het bestuur de input uit de enquête al voor een deel toegepast in het beleid en opgenomen in het Plan van Aanpak. De verwachting is dan ook dat de eigenaren dit zullen waarderen met een positieve stem voor de BIZ. Op basis daarvan adviseren wij het BIZ-traject voort te zetten. We achten de kans aannemelijk dat er voldoende draagvlak kan worden gecreëerd voor de BIZ.

2. Gebiedsafbakening

Bij aanvang van de evaluatie gaf het bestuur aan de intentie te hebben om het bestaande BIZ-gebied uit te breiden met Dorpsstraat West. Ondanks dat er weinig input is gekomen vanuit de eigenaren in Dorpsstraat West, heeft Stad & Co geadviseerd de gebiedsafbakening voor de beide BIZ-zen zo veel mogelijk samen te laten vallen en de BIZ voor eigenaren uit te breiden met Dorpsstraat West. Op die manier is volledig duidelijk voor alle betrokkenen waar en door wie geïnvesteerd wordt. Uiteindelijk heeft het bestuur van BIZ Eigenaren, na aanvullende gesprekken met de klankbordgroep en met eigenaren in Dorpsstraat West, besloten deze stap niet te maken. Het bestuur vindt het risico te groot dat de eigenaren in West tegen de BIZ gaan stemmen en zo een te grote stempel op de uitslag drukken. Het is jammer dat de twee BIZ-zen straks niet het gelijke gebied voeren, maar het is een afgewogen en begrijpelijke keuze.

3. Intensiveren inzet entreegebieden
Tijdens de gesprekken met bestuur en eigenaren, uit de enquêtes en tijdens de sessie met de klankbordgroep kwam naar voren dat de eigenaren in de entreegebieden graag zien dat er meer wordt geïnvesteerd in de entrees. De entreegebieden zijn het visitekaartje van het winkelgebied en vaak de eerste indruk die de consument van het gebied krijgt. We adviseren het bestuur dan ook de inzet op de entreegebieden te intensiveren en focus te leggen op het verbinden van het hele gebied en het betrekken van de eigenaren uit de entreegebieden.

4. Bijdragedifferentiatie
Uit de enquête blijkt dat er onder de eigenaren ook een behoefte leeft om de bijdrage te differentiëren op basis van locatie. In de klankbordgroep is dit uitvoerig besproken en blijkt deze behoefte vooral te liggen in het vergroten van de inzet in de entreegebieden (zie vorige punt). Wanneer de inzet daar wordt vergroot, wordt een bijdrage op basis van locatie niet noodzakelijk geacht. Het vergroten van de inzet in de entreegebieden is inmiddels geland in het BIZ Plan voor de periode 2022-2026. Het advies is daarom om dezelfde bijdragedifferentiatie te hanteren als in de afgelopen periode, te weten een promillage van de WOZ-waarde met een onder- en bovengrens.

5. Uitbreiding bestuur, samenwerking met BIZ Gebruikers en professionalisering
Uit de enquête en gesprekken is naar voren gekomen dat (een aantal) eigenaren behoefte hebben aan meer inspraak en meer contactmomenten. Stad & Co heeft het bestuur geadviseerd om een klankbordgroep te starten, waarin de stem van de eigenaren uit de entreegebieden wat sterker is vertegenwoordigd. De bedoeling is dat deze klankbordgroep twee keer per jaar bijeenkomt om te sparren met het bestuur. Daarnaast is er een behoefte aan meer bijeenkomsten. Dit is afgelopen jaren lastig geweest i.v.m. corona, maar het advies aan het bestuur is om jaarlijks behalve de ALV ook een informele bijeenkomst te organiseren voor de eigenaren, waar kennis kan worden uitgewisseld en kan worden genetwerkt.

Indien beide BIZ-zen doorgaan, zullen BIZ Eigenaren en BIZ Gebruikers verregaand gaan samenwerken. Om deze samenwerking in goede banen te leiden adviseren wij op voorhand goede afspraken te maken over inzet en investeringen en deze ook vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst of convenant. Daarnaast hebben de besturen van beide BIZ-zen aangegeven behoefte te hebben aan professionele ondersteuning. Het lijkt ons, gezien de ambities van de BIZ-en en de gemeente, raadzaam om (gezamenlijk) een gebiedsmanager of organisatiebureau in te huren. Op deze manier kan de vrijwillige inzet van bestuur- en commissieleden behapbaar worden houden en de continuïteit van de BIZ worden gewaarborgd.

Vervolg

Na de zomervakantie wordt het creëren van draagvlak onder de eigenaren voortgezet. De focus ligt op informeren en communiceren. Op basis van het BIZ Plan wordt een compacte brochure opgesteld. Deze brochure is wat 'leesvriendelijker' en bevat alle informatie die voor eigenaren van belang is om opnieuw een afgewogen keuze voor of tegen de BIZ te maken. De brochure wordt na de zomer onder de eigenaren verspreid. Er worden nog minimaal 2 bijeenkomsten georganiseerd. Een bijeenkomst om vragen over het Plan van Aanpak te stellen (na verspreiding van de brochure) en een kick-off bijeenkomst bij de start van de stemming in oktober. Indien nodig worden er nog (online) inloopmomenten georganiseerd. Er zal meer persoonlijk contact zijn tussen de eigenaren, bestuur en Stad & Co.

Begin oktober start de formele draagvlakpeiling, die 4 weken zal duren. Deze draagvlakpeiling wordt door de Gemeente Zoetermeer georganiseerd. Voor de spel- en gedragsregels tijdens de draagvlakpeiling wordt een stemreglement opgesteld. De BIZ wordt ingesteld wanneer: minimaal 50% van de bijdrageplichtigen zijn/haar stem heeft uitgebracht, 67% daarvan vóór de BIZ is en de gezamenlijke WOZ-waarde van de voorstemmers groter is dan die van de tegenstemmers.



Foto: denhaag.com

Samen de stad mooier maken.

Locatie Amsterdam

Wibautstraat 131D - TSH
1091 GL Amsterdam
+31 (0)20 260 2626
info@stadenco.nl

Postbus 11100
1001 GC Amsterdam

Locatie Eindhoven

Vestdijk 39-A
5611 CA Eindhoven
+31 (0)40 296 8844
info@stadenco.nl

Postbus 4914
5604 CC Eindhoven

BTW NL854672515B01
IBAN NL10 TRIO 0198067747
KVK 62130307