PLAN VAN AANPAK BIZ VASTGOEDEIGENAREN

CENTRUM SINT-OEDENRODE





JUNI 2023

INHOUD

3 Aanleiding

4 Proces

4 Afbakening

6 Doelstelling

7 Agenda

8 Operationele agenda

10 Strategische agenda

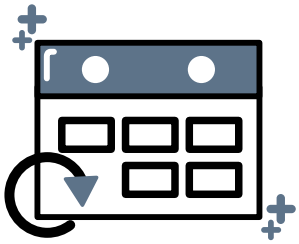
12 Financiering

14 Begroting 2024 - 2026

16 Opbouw organisatie

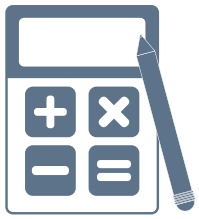
19 Conclusie

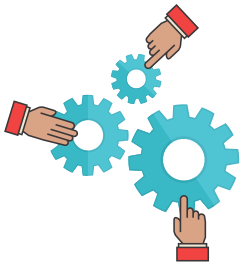


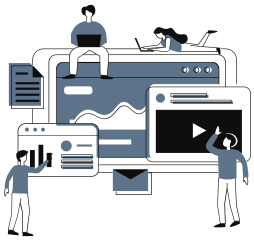






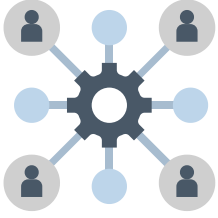
















Aanleiding

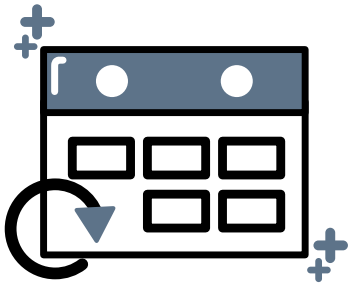
Het mag geen verrassing zijn dat het door allerlei ontwikkelingen noodzakelijk is om samen te werken en samen te investeren aan een bruisend centrum. Verschillende organisaties zetten zich via het Centrummanagement actief in voor een aantrekkelijk centrum van Sint-Oedenrode. In een overkoepelende visie is de noodzaak tot herstructurering van het centrum aangeduid. Daarbij komt de voortdurende aandacht voor vergroten van de sfeer met aankleding en evenementen. Dit allemaal met als doel om de herkenbaarheid en de lokale binding van de eigen inwoner te versterken.

Diverse vastgoedeigenaren herkennen zich in de uitdagingen en hebben het initiatief genomen tot een samenwerking van vastgoedeigenaren. Zij zien ook voor vastgoedeigenaren een belangrijke taak weggelegd om het centrum de komende jaren aantrekkelijk te houden zodat de kans op leegstand klein is en het rendement op niveau blijft.

Maar voor goede ideeën zijn structureel middelen voor nodig. Vandaar dat een werkgroep van vastgoedeigenaren het initiatief heeft genomen om een bedrijveninvesteringszones (BIZ) te starten per 1 januari 2024.

De Wet op de bedrijveninvesteringszones (BIZ) biedt de mogelijkheid om gebiedsgericht een financiële bijdrage van alle ondernemingen en vastgoedeigenaren afdwingbaar te maken. De Rijksoverheid heeft in de periode 2009-2012 geëxperimenteerd met de Experimentenwet Bedrijveninvesteringszone (BIZ) om een wettelijk kader te scheppen voor fondsvorming. Een BIZ is een uniek instrument om de kosten voor het verbeteren van de kwaliteit van een winkelgebied te verdelen over alle individuen. Voorwaarde is wel dat een meerderheid van degene die meebetalen daarmee instemt en is daarmee volstrekt democratisch. Op basis van de evaluatie van de Experimentenwet is gebleken dat het wenselijk is op structurele basis te voorzien in de mogelijkheid voor gemeenten en ondernemers te voorzien in een gebiedsgerichte bestemmingsheffing voor gezamenlijke investeringen in de kwaliteit van de bedrijfsomgeving. De definitieve Wet BIZ is vanaf 1 januari 2015 van kracht.

Met een BIZ is het dus mogelijk om zowel gebruikers/ondernemers als vastgoedeigenaren te betrekken. Ondernemers hebben al een BIZ voor het centrum per januari 2022. Vastgoedeigenaren volgen nu.



Proces

In 2021 is een eerste poging ondernomen om een BIZ voor vastgoedeigenaren op te richten. De eindstreep is toen net niet gehaald. Twee jaar later is een kopgroep van enkele vastgoedeigenaren van mening dat de tijd wel rijp is. Er is een intensief proces doorlopen om toe te werken naar officiële draagvlakmeting die de BIZ-wet voorschrijft. De centrummanager en de kopgroep hebben het gehele proces begeleid. Er zijn allerlei gesprekken en bijeenkomsten georganiseerd om het draagvlak verder te vergroten. Dit plan is daarvoor de basis.

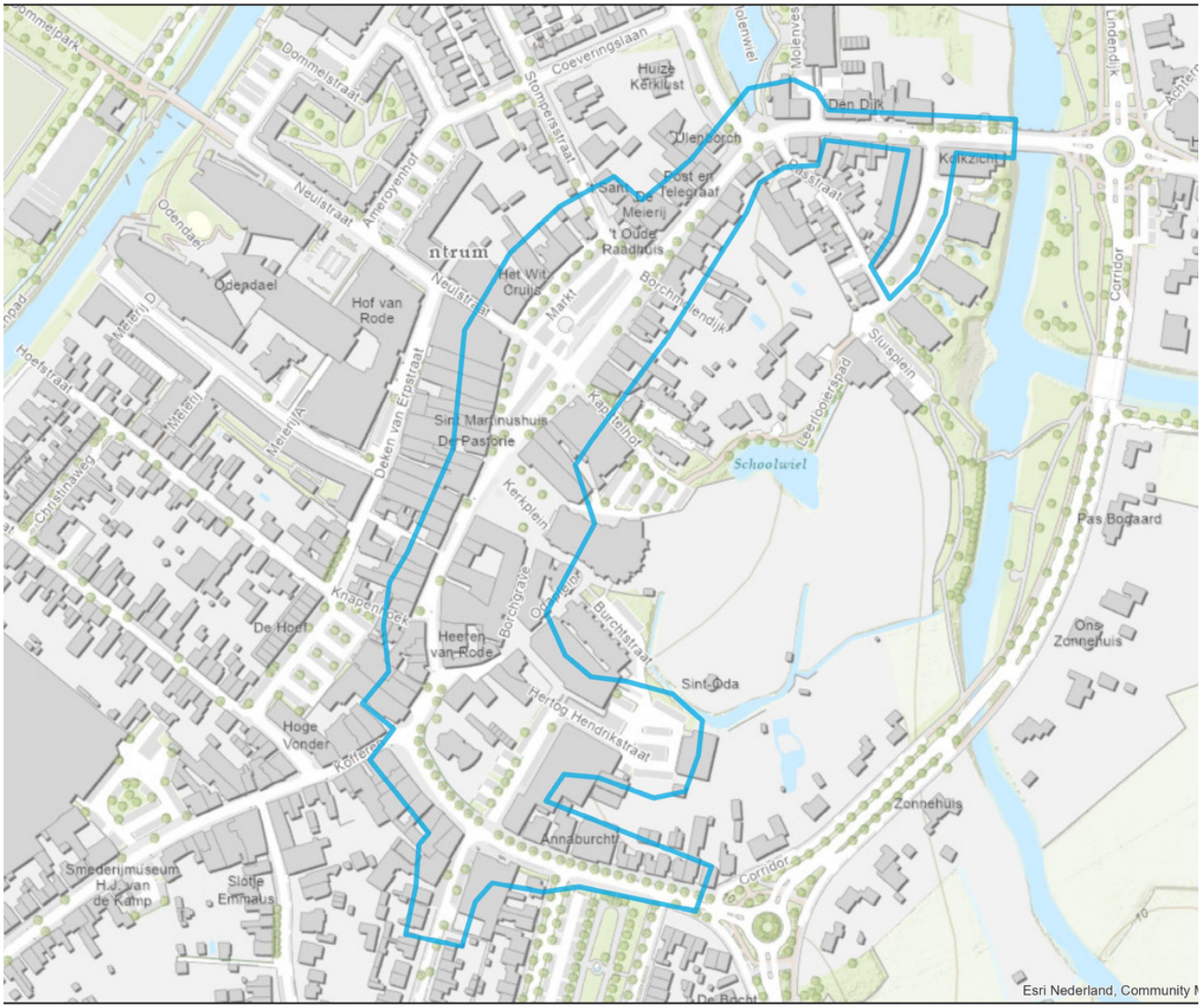


Afbakening

Bij het vaststellen van de gebiedsafbakening is als uitgangspunt de vastgestelde centrumvisie (2018) gehanteerd. Uit het participatietraject blijkt duidelijk dat vastgoedeigenaren zich herkennen in een toekomstig compact centrum. Dat betekent dat de publieksgerichte functies zich concentreren in een beperkt aantal straten. Dat gewenste compacte centrumgebied conform centrumvisie is het vertrekpunt. Op de volgende pagina staat de gebiedsafbakening afgebeeld.

De centrumvisie maakt duidelijk keuzes. Markt en Heuvel vormen in de toekomst dan ook de basis van het centrum van Sint-Oedenrode.
Dit betekent dat Borchgrave volgens de visie in de toekomst geen onderdeel meer uitmaakt van het primaire winkelgebied. Het gebied biedt echter nog wel kansen voor (publieksgerichte) functies die wat meer doel- gericht bezocht worden, zoals ondernemingen in de diensten- of ambachtelijke sector. Hierdoor blijft Borchgrave wel onderdeel van het BIZ-gebied. Voor Kofferen geldt dat de winkelfunctie al eerder (beleidsmatig) is vervallen. Publieksgerichte functies zijn hier niet het streven waardoor deze straat buiten het BIZ-gebied valt. Aan de Noordkant valt ook de Borchmolendijk in het BIZ-gebied. Dit vanwege de aanstaande verplaatsing van Albert Heijn naar dit gebied. Supermarkt Aldi ligt op korte afstand aan het Sluisplein. We rekenen ook dit gedeelte tot het BIZ-gebied.

De BIZ voor gebruikers/ondernemers betreft een groter gebied. Hiertoe behoort ook een deel van de de straat Kofferen. Op termijn (wanneer de herstructurering zichtbaar is geworden) is het doel dat het BIZ gebied voor ondernemers zich aanpast aan het gebied voor vastgoedeigenaren.





Doelstelling

CENTRALE DOELSTELLING BIZ

Met de beschikbare middelen investeren vastgoedeigenaren in netwerkvorming, de aanpak van leegstand met als doel een compact centrum en impulsen voor een aantrekkelijk centrum (uitstraling). Daarmee is het uiteindelijke hoofddoel om het centrum van Sint-Oedenrode op de kaart te blijven zetten als een gastvrij en servicegericht centrum met een aantrekkelijk aanbod voor de eigen inwoners en de recreant.

SUBDOELSTELLINGEN BIZ

- Verbeteren van het vestigingsklimaat en het functioneren van het centrum van Sint-Oedenrode;
- Bijdragen aan een compact centrum met minder leegstand;
- Het actief signaleren van kansen met betrekking tot herontwikkeling/herstructurering en het begeleiden van initiatieven;
- Het verbeteren van de uitstraling van het vastgoed in het centrum;
- Versterken van de verzorgingsfunctie voor minimaal de eigen inwoners en daarnaast de recreant die komt voor de historische/groene omgeving;
- Versterken en intensiveren van de samenwerking met de gemeente;
- Versterken van de samenwerking tussen de vastgoedeigenaren onderling en tussen vastgoedeigenaren en ondernemers.



Agenda

De projecten die onderdeel zijn van de agenda zijn duidelijk afgebakend. Ze hebben een ‘kop’ en een ‘staart’ waardoor de effecten meetbaar zijn in het centrum.

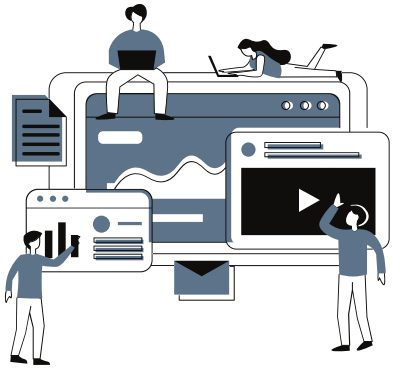
De thema’s die de komende jaren worden opgenomen onder de vlag van de Stichting BIZ Vastgoedeigenaren Centrum Sint-Oedenrode zijn:

- Herstructurering van de commerciële functie / compact centrum;
- Aanpak leegstand;
- Verbeteren van de uitstraling van het centrum;
- Netwerkvorming en organisatie.

Daarnaast heeft de BIZ ook een strategisch programma. Dat betreft met name activiteiten waar de BIZ een gesprekspartner is namens de vastgoedeigenaren over de lange termijn ontwikkeling van het centrum. Dit gesprek verloopt vooral via het Centrummanagement.

In het vervolg wordt dit programma nader uitgewerkt.





Operationele agenda

HERSTRUCTURERING

Hiervoor is reeds gerefereerd aan de geformuleerde herstructureringsopgave in de Centrumvisie. Eind 2018 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meierijstad ingestemd met de nieuwe centrumvisie voor o.a Sint-Oedenrode centrum. De visie heeft als uitgangspunt dat het centrum zich focust op het gebied Markt-Heuvel. Dat betekent dat transitie van locaties aan de randen een gericht streven is. Van bijvoorbeeld de Kofferen (afbouw commerciële functie), maar ook Borchrave (transitie naar andere functies. Daarnaast verhuist de supermarkt Albert Heijn naar de Borchmolendijk. Dat heeft gevolgen voor de supermarktstructuur. Bij al deze vastgoedontwikkelingen is betrokkenheid van vastgoedeigenaren cruciaal. Dit is daarom een centraal onderdeel van voorliggend plan. Investeringen hebben bijvoorbeeld betrekking op onderzoek en informatieoverdracht.

AANPAK LEEGSTAND

De zichtbare leegstand in het centrum is momenteel beperkt. Het betreft een enkele locatie aan de Borchrave en aan de Kofferen. Dit is echter een momentopname. Het is met de aanstaande ontwikkelingen in het centrum van belang om voortdurend de leegstand te monitoren en bij een stijging de juiste instrumenten in te zetten. Hier kan de BIZ vastgoed een centrale rol spelen. In het 'matchen' van vraag en aanbod en het 'aankleden' van leegstand.

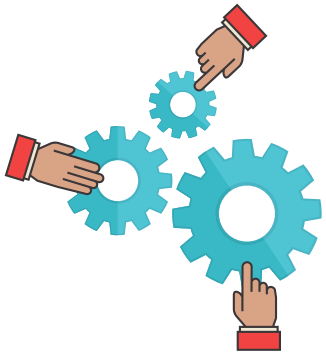
VERSTERKEN UITSTRALING

Een belangrijk onderdeel van de investeringen van ondernemers vormt de sfeer in het centrum. Niet alleen door evenementen maar ook door uitstraling van het openbaar domein. Een goede uitstraling werkt ook bevorderlijk voor het vastgoed. Daarom is de BIZ vastgoed voornemen op onderdelen mee te investeren.

NETWERKVORMING

Een professionele samenwerking tussen alle vastgoedeigenaren is voor het centrum van Sint-Oedenrode van het grootste belang. Het is zaak om daarom de komende jaren te investeren in netwerkvorming en kennisuitwisseling. Daarnaast is coördinatie van de projecten van vastgoedeigenaren van belang. Uiteindelijk worden de projecten uitgevoerd door een centrale en lichte uitvoeringsorganisatie, bestaande uit een centrummanager en een secretariaat. De centrummanager is een professional en werkt in opdracht van de Stichting BIZ Vastgoedeigenaren Centrum Sint-Oedenrode en is het centrale aanspreekpunt voor de verschillende stakeholders. In het vervolg van dit plan meer hierover.





Strategische agenda

De projecten die onderdeel zijn van de strategische agenda hebben feitelijk een doorlopend karakter en vragen daarom voortdurend om inzet. De projecten worden gekenmerkt door een langere periode van investeringen, waardoor de effecten niet meteen zichtbaar zijn. Vaak gaat het om beleidsmatige zaken waarbij de concrete investeringen niet een primaire verantwoordelijkheid zijn van de Stichting BIZ, maar van de gemeente. Denk aan een openbare ruimte die op niveau is of het actief sturen op de transformatie van het centrum. Het Centrummanagement heeft hierin een belangrijke rol en fungeert als gesprekspartner voor de gemeente en diverse stakeholders om wensen en behoeften van ondernemers te vertalen naar beleid en uitvoeringsprogramma's. Diverse strategische projecten staan de komende jaren op de agenda.

1. Herstructurering Markt
2. Compactere winkelfunctie
3. Transitie Borchmolendijk en Borchgrave
4. Openbare ruimte op niveau
5. Bereikbaarheid en parkeren
6. Verhogen koopkrachtbinding en toevloeiing vanuit recreatie

In de Centrumvisie uit 2018 wordt geconstateerd dat het centrum de komende jaren moet worden geherstructureerd. Dat heeft deels te maken met een overaanbod aan winkelmeters, maar ook door de ruimtelijke structuur. In de visie wordt de basis gelegd bij de Markt en de Heuvel. Herinrichting van de Markt is aanstaande. Daar ontstaat een nieuwe beleving van de openbare ruimte met een focus op verblijf. Dat heeft direct gevolgen voor de parkeerbalans.
Ook staan in de centrumvisie functionele transitie gebieden benoemd. In het deelgebied Kofferen staat de afbouw van de winkelfunctie centraal. Ook Borchgrave is aangewezen als transitie gebied. Hier liggen kansen voor niet-winkelfuncties, bijvoorbeeld in de diensten- of ambachtelijke sector. Waakzaamheid is geboden voor de relatie van de supermarkten met de overige centrumfuncties. Combinatiebezoek faciliteren moet het uitgangspunt zijn.

> *Waakzaamheid is geboden voor de relatie van de supermarkten met de overige centrumfuncties*

Reeds gevestigde ondernemers en potentiële nieuwe ondernemers kijken kritisch naar de juiste vestigingslocatie. Waar is mijn doelgroep? Welke criteria stel ik aan pand en locatie? Et cetera. Om een aantrekkelijk en compact centrum te creëren, zijn verschillende acties mogelijk. Hierbij is de inzet van alle stakeholders van belang.

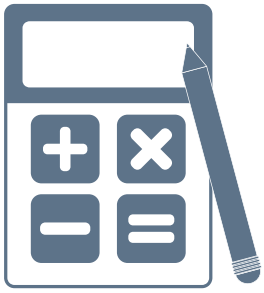
Het herinrichten van de openbare ruimte (Markt) en hoe we omgaan met parkeren en verkeersstromen is een veelbesproken thema in Sint-Oedenrode. Daarnaast zal de verschuiving van supermarkt Albert Heijn gevolgen hebben voor de structuur. De Kofferen is in de centrumvisie al aangewezen als transformatielocatie. Maar natuurlijk draait het ook om de aantrekkelijkheid op de dag van vandaag. Het bezoek aan een centrumgebied is niet vanzelfsprekend. Online shoppen is voor alle leeftijden definitief doorgebroken. Dat betekent dat een centrumgebied iedere dag alles uit de kast moet halen om de bezoeker te verleiden. Met service, gastvrijheid, uitstraling, sfeer en de sociale functie. Met de BIZ middelen zetten wij daar vol op in.











Financiering

Om de bijdrage van vastgoedeigenaren aan het centrum op lange termijn te borgen, wordt voorgesteld een bedrijveninvesteringszone te starten.

BELANGRIJKSTE EIGENSCHAPPEN BIZ

- De BIZ wordt ingesteld voor een afgebakend gebied. Dit betreft de straten in het centrum van Sint-Oedenrode met de hoogste activiteit aan commerciële functies waarbij aansluiting is gezocht bij de vastgestelde centrumvisie.

- Het tarief wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde met een rekenfactor van 0,0090 en een minimum per object van € 100,- en een maximum van € 425,- per jaar. Het tarief per belastingplichtige is jaarlijks afhankelijk van de vastgestelde WOZ-waarde op basis van de Wet WOZ.

- In het geval van leegstand zal het gebruikersdeel van de heffing **niet** worden geïnd via de eigenaar van het object.

- Er moet aantoonbaar draagvlak zijn bij de bijdrageplichtigen binnen het afgebakende gebied, alvorens een BIZ wordt ingesteld. Hieraan worden meerdere voorwaarden gesteld:
  - de totale respons bij de draagvlakmeting is minimaal 50%;
  - van de respondenten is minimaal 2/3 voor;
  - en de voorstemmers vertegenwoordigen meer WOZ-waarde dan de tegenstemmers.

- De gemeente int de heffing in de BI-zone en keert dit bedrag als subsidie uit.

- De BIZ wordt opgericht voor een duur van 3 jaar. Daarna dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ te verlengen. Ook de BIZ van ondernemers moet per 1 januari 2027 verlengd worden. Het is waardevol om tegen die tijd te onderzoeken of het van toegevoegde waarde is om beide BIZzen samen te voegen of dat het huidige model de voorkeur geniet.

> *De bijdrage per object is gebaseerd op de WOZ-waarde van het object met een minimum en een maximum.*

VOORDELEN BIZ

- Geen ‘free-riders’ omdat iedere vastgoedeigenaar en iedere ondernemer meebetaalt. Er hoeft niet (meer) geleurd te worden voor een bijdrage.
- Collectieve investeringen komen gemakkelijker van de grond, bovendien is collectief aankopen vaak goedkoper en effectiever.
- Zorgt voor een betere uitstraling van de omgeving van de onderneming.
- Er is meer budget en voor een langere termijn, dus meer slagkracht.
- Vergroting onderhandelingskracht richting gemeente.
- Het is democratisch: iedere vastgoedeigenaar kan ja of nee zeggen tegen de invoering van een BIZ.
- Er kunnen via uitvoeringsovereenkomsten duidelijke afspraken worden gemaakt over ieders verantwoordelijkheid.
- Onderlinge saamhorigheid vergroot (tussen vastgoedeigenaren onderling en met de gemeente).
- Professioneler opereren en makkelijker organiseren.







Begroting 2024-2025-2026

INKOMSTEN

	2024-2026
Middelen BIZ (schatting)	€ 25.000,-
Perceptiekosten	€ 1.500,-
Subtotaal	***€ 23.500,-***

UITGAVEN

	2024-2026
Organisatiekosten	
1. Centrummanager	€ 3.500,-
2. Administratie en netwerkvorming	€ 2.000,-
Subtotaal	***€ 5.500,-***
Operationele kosten	
1. Herstructurering / compact centrum	€ 7.500,-
2. Aanpak leegstand	€ 5.000,-
3. Uitstraling	€ 5.000,-
Subtotaal	***€ 17.500,-***
Onvoorzien/nader te bestemmen (2%)	€ 500,-
Totale kosten	***€ 23.500 ,-***

Het is aan de Stichting BIZ Vastgoedeigenaren Centrum Sint-Oedenrode om op basis van concrete projecten de begroting (jaarlijks) verder te specificeren.
Bovenstaande bedragen zijn daarbij richtinggevend.



Opbouw organisatie

De groep heffingsplichtigen als totaal dient de draagvlakeisen te doorlopen. Slaagt men daarin dan is de Stichting BIZ Vastgoedeigenaren Centrum Sint-Oedenrode een feit. Het bestuur van de BIZ bestaat uit maximaal 4 personen, 3 personen afkomstig uit de achterban van vastgoedeigenaren eventueel aangevuld met een onafhankelijk voorzitter. Streven is een differentiatie aan te brengen naar sector: een vastgoedeigenaar met een winkel, met een horeca zaak en een persoon met vastgoed in de non-profit sector/dienstverlening. Taak van het bestuur is het incasseren en beheren van de financiën. Ook stelt zij jaarplannen op met als basis de thema's in het meerjarenplan.
Het bestuur borgt of de middelen ook conform de inhoudelijke doelstellingen worden uitgegeven. Het is te overwegen als extra lid een onafhankelijk voorzitter aan het bestuur toe te voegen. Deze voorzitter heeft enkel een stemrecht bij een gelijke stemverhouding van de overige bestuursleden.

De Stichting BIZ Vastgoedeigenaren Centrum Sint-Oedenrode stelt jaarlijks een jaarplan en een begroting. Ook legt zij daarover verantwoording af aan achterban en gemeente. De samenwerking wordt georganiseerd via een Stichting. Een Stichting:

- bevestigt de onafhankelijke status, het ideële doel en het belang van de samenwerking en kan zo sneller projecten van de grond tillen;
- kan als onafhankelijke partij eenvoudiger contracten aangaan;
- heeft de mogelijkheid te beschikken over eigen middelen.

ER IS AL EEN STICHTING BIZ VOOR GEBRUIKERS/ONDERNEMERS

Zoals vaker benoemd is er per 2022 al aan BIZ voor ondernemers actief. In een groter gebied en met een aanvullend programma. De focus bij de gebruikers/ondernemers ligt vooral bij evenementen, aankleding/sfeer en marketing/promotie/communicatie. De BIZ voor gebruikers heeft dus een zelfstandig bestuur en een zelfstandige begroting, maar het plan is om nadrukkelijk met elkaar samen te werken aan de opgaven. Twee gescheiden programma's vormen samen één totaal programma.

UITVOERING VIA CENTRUMMANAGEMENT

De twee gescheiden programma's en financieringsstromen komen samen binnen het Centrummanagement. Het Centrummanagement Sint-Oedenrode is de centrale uitvoeringsorganisatie voor de BIZ programma's. Onder coördinatie van een centrummanager worden de projecten voorbereid, aangestuurd en geëvalueerd.
Naast de inkomsten van gebruikers/ondernemers en vastgoedeigenaren is er binnen het Centrummanagement sprake van een derde financieringsstroom, namelijk die van de gemeente.

Het dagelijks bestuur van het Centrummanagement Sint-Oedenrode bestaat uit een vertegenwoordiging van een onafhankelijke voorzitter, secretaris en penningmeester. Zetels zijn er voor ondernemers en vastgoedeigenaren. De gemeente is geen bestuurslid maar een convenantpartner.

Uiteindelijk worden de projecten uitgevoerd door een centrale en lichte uitvoeringsorganisatie, bestaande uit een centrummanager en administratieve ondersteuning.

De centrummanager is operationeel leidend en werkt in opdracht van de Stichting Centrummanagement Sint-Oedenrode (en indirect dus in opdracht van de BIZ ondernemers en BIZ vastgoedeigenaren) en is het centrale aanspreekpunt voor de verschillende stakeholders. De centrummanager komt, binnen de afgesproken kaders, met voorstellen aan het bestuur hoe de doelstelling behaald kunnen worden en op welke wijze de thema’s in het meerjarenplan het beste kunnen worden aangepakt. Ook legt de centrummanager verantwoording af voor de behaalde resultaten.

ORGANOGRAM

Centrummanagment Sint-Oedenrode



BIZ vastgoedeigernaren

Financier

Bestuur

Gemeente

Adviserend

Financier

BIZ ondernemers

Financier

Bestuur

Bestuur BIZ vastgoed

Drie vastgoedeigenaren uit het BIZ-gebid

optie: onafhankelijk voorzitter

Uitvoerigs-organisatie

Centrummanager

Administratieve ondersteuning

Uitvoering via werkgroepen

DE WERKGROEPEN

De uitvoering van de organisatie zal zoveel mogelijk gebeuren via de werkgroepen. De werkgroepen kunnen zowel een structureel als een projectgebonden karakter hebben en worden aangestuurd door de centrummanager, een bestuurslid of er wordt een werkgroep manager benoemd. De werkgroep leden zijn zowel afkomstig vanuit de publieke sector als de private sector. Ook niet-partners, zoals inwoners, kunnen zitting nemen in de werkgroepen. De werkgroepen zullen fungeren als de centrale ontmoetingsplekken voor beleids-, plan-, ideevorming en afstemming over de betreffende onderwerpen waarbij alle betrokken partijen aan tafel zitten en afspraken maken. Bovendien is het belangrijk dat de personen die zitting nemen in de werkgroepen bepaalde bevoegdheden hebben zodat ook direct actie kan worden ondernomen.





Conclusie

Door samen de schouders eronder te zetten zijn we in staat om het centrum van Sint-Oedenrode toekomstbestendig te houden. De financiële bijdrage van vastgoedeigenaren in de BIZ wordt gebruikt om de projecten in dit plan van aanpak op zowel strategisch als operationeel niveau uit te voeren en zorgt ervoor dat vastgoedeigenaren hun waarde/belegging kunnen verstevigen.

Daarvoor zijn financiële middelen nodig. Een BIZ is nodig om onze ambities te realiseren. We werken er dagelijks met heel veel plezier en passie aan om een zo goed mogelijk klimaat te creëren. De stem van iedere vastgoedeigenaar is daarom van groot belang om de BIZ te laten slagen en hierdoor het centrummanagement de mogelijkheid te bieden om de plannen uit te voeren.


MEIERIJSTAD