

Samenwerken aan een vitale binnenstad Arnhem

Meerjarenplan
BIZ vastgoed 2023-2027
kernverblijfsgebied binnenstad Arnhem



ZOMER 2022

INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Samenwerking in binnenstad	3
1.3 Het hart van de binnenstad Arnhem	4
1.4 Wat is een BIZ?	6
1.5 Wat betekent dit financieel?	7
1.6 Het proces van afgelopen periode	8
1.7 Prestaties binnenstad	9
1.8 Leeswijzer	10
2. AFBAKENING BIZ GEBIED	11
2.1 Richtlijnen afbakening	11
2.2 BIZ-gebied	12
3. AMBITIE EN DOELSTELLINGEN	13
3.1 Centrale ambitie	13
3.2 BIZ-gebied	14
3.3 Thema's	15
4. MEERJARENPROGRAMMA	16
4.1 Samenwerking	16
4.2 Aanbod, leegstand en ondernemerschap	17
4.3 Compacte binnenstad en transformatie	18
4.4 Data en monitoring	19
4.5 Parkeren, bereikbaarheid en vindbaarheid	20
4.6 Openbare ruimte op hoog niveau	21
4.7 Marketing en promotie	22
4.8 Organisatie en communicatie	23
5. UITWERKING JAARPROGRAMMA 2023	24
5.1 Focus	24
5.2 Begroting	25
6. ORGANISATIE	26
6.1 Stichting BIZ Vastgoed	26
6.2 Vereniging Eigenaren Citycenter Arnhem	27
6.3 Relaties met partners	28



1

Samenwerken aan een vitale binnenstad Arnhem

INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Vitale binnenstad Arnhem

In juli 2015 is de Vereniging Eigenaren Citycenter Arnhem (VECA) opgericht. Voor het eerst was er in Arnhem een vereniging van eigenaren van commercieel vastgoed in de binnenstad. De doelstellingen geformuleerd bij de start:

- een sterk lokaal vastgoednetwerk in de Arnhemse binnenstad;
- belangenbehartiging vastgoed in de Arnhemse binnenstad;
- gezamenlijke acquisitiekracht;
- samen met de andere stakeholders werken aan een stevige verbeteragenda voor de binnenstad.

En de rode draad hierbij: Arnhem weer terugbrengen in de Top 10 van meest aantrekkelijke binnensteden.

De VECA is ook een grote trekker geweest van een vernieuwde vorm van binnenstadsmanagement, vormgegeven via het Platform Binnenstad Arnhem (PBA). De 'nieuwe' samenwerking heeft duidelijk voor elan gezorgd in de binnenstad. Stakeholders weten elkaar beter en eenvoudiger te vinden, er is een toename van projecten die de aantrekkelijkheid van de binnenstad versterken en het PBA is een gewaardeerd gesprekspartner van de gemeente bij ontwikkelingen in de binnenstad.

Na zeven jaren is het tijd voor evaluatie en het bepalen van een nieuwe koers.

”

Arnhem weer terugbrengen in de Top 10 van meest aantrekkelijke binnensteden.

”



1.2 SAMENWERKING IN BINNENSTAD

Naar een BIZ

De huidige tijd dwingt alle betrokkenen bij het centrum van Arnhem om zorgvuldig na te denken over de toekomst. Hoe herstellen we het functioneren na de coronapandemie? In het 'Herstelplan' van Platform Binnenstad Arnhem worden al de nodige keuzes gemaakt. Ook de gemeente beseft de noodzaak tot ingrijpen, bijvoorbeeld via nieuwe regels in het Omgevingsplan. Dat dwingt ook vastgoedeigenaren tot nadenken over verdere samenwerking en gewenste projecten in het centrum. De financiering van die projecten is echter niet vanzelfsprekend. Daar hebben vastgoedeigenaren elkaar hard bij nodig.

Daarom neemt VECA, in navolging van het succes diverse andere grote binnensteden, het initiatief om tot een collectief financieringsinstrument in de vorm van een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) te komen. Dat wil zeggen dat alle vastgoedeigenaren in een afgebakend gebied financieel gaan bijdragen aan gezamenlijke projecten. Het geld komt volledig beschikbaar voor de vastgoedsector.

Belangen vastgoed

Een BIZ is bijvoorbeeld belangrijk omdat:

- herstructurering van het centrum zo op gang kan komen;
- er nieuwe projecten kunnen ontstaan die de aantrekkelijkheid van het centrum versterken;
- projecten professioneler kunnen worden aangepakt;
- alle vastgoedeigenaren betrokken kunnen worden in de financiering;
- de samenwerking tussen vastgoedeigenaren wordt versterkt;
- er continuïteit ontstaat in de inkomsten;
- vastgoedeigenaren een sterkere stem aan tafel hebben dan in de huidige situatie;
- het kan dan besluiten dat ook andere stakeholders meer investeren;
- er meer zekerheid ontstaat over het rendement van het vastgoed door de verhuurbaarheid toeneemt;
- er inzicht ontstaat in het functioneren van de binnenstad en de sector.

Gezamenlijk herstel



Gezamenlijk investeren



Beter presteren en rendement



1.3 HET HART VAN DE BINNENSTAD ARNHEM

Investeren en transformeren

De binnenstad van Arnhem is van grote economische, maatschappelijke en culturele betekenis. De binnenstad bepaalt de leefbaarheid en sfeer in de stad, is verantwoordelijk voor de hoogste werkgelegenheid in de gemeente en is een locatie van ontmoeting en creativiteit. Echter, de binnenstad staat ook voor grote opgaven. Opgaven, die deels al jarenlang bekend zijn en al worden aangepakt, zoals het aanpassen van de functiemix als gevolg van veranderende consumententrends. Maar zeker ook opgaven die nog voor ons liggen, zoals de mobiliteitstransitie en transformatieopgave.

Van oudsher vormt de winkelfunctie de grote economische magneet van iedere binnenstad, ook in Arnhem. De winkelmarkt is echter door ontwikkelingen zoals de opkomst van internetwinkelen, schaalvergroting, filialisering en concurrentie van andere sectoren een verdringsmarkt geworden.



Het gevolg is een afnemende vraag van winkelvastgoed en toename van de leegstand. Dat vormt een gevaar voor de economische vitaliteit en attractiviteit. Tel daarbij de effecten van het coronavirus op; lockdowns hebben de binnenstad platgelegd.

Consumenten zijn sterker op zoek naar een unieke beleving. Een aankoop doen kan ook op internet. Als reactie op deze verandering is de binnenstad aan het transformeren van een 'place to buy' naar een 'place to be' en 'place to meet'. De toekomstbestendigheid van de binnenstad is afhankelijk van de manier waarop het centrum inspeelt op deze veranderingen en invulling geeft aan de nieuwe rol. De aanwezigheid van een goede functiemix, waarbij ruimte wordt geboden aan functies zoals horeca, retail, leisure, cultuur, wonen en werken, is essentieel. Een bezoek aan de binnenstad bestaat niet alleen uit winkelen, ook de sociale (of ontmoetings-)functie wordt een steeds belangrijkere motivator.

Laten we vooropstellen, de uitgangssituatie van Arnhem geeft vertrouwen. In meerdere onderzoeken wordt Arnhem getypeerd als een economisch sterke en veerkrachtige binnenstad. Nationale en internationale winkelformules en horeconconcepten blijven zich oriënteren op Arnhem als podium. Ook tijdens de crisis als gevolg van de corona pandemie blijft de dynamiek groot. Als voorbeeld de herwaardering van het Musiskwartier met vele nieuwe huurders. Ook aan de randen van de kern gebeurt veel of staan ontwikkelingen in de steigers. Als voorbeelden de zuidelijke binnenstad en de oostelijke binnenstad. De kunst is om alle ontwikkelingen logisch aan elkaar te verbinden.

Echter, transformatie gaat ook niet aan Arnhem voorbij. Stevige keuzes zijn noodzakelijk om de winkelfunctie krachtig te houden. Die transformaties dienen zorgvuldig begeleid te worden om te landen op de goede plek in de structuur. Want niet overal is transformatie gewenst. Het is zaak dat de aantrekkingskracht van het hart niet verloren gaat. Ondernemers en vastgoedeigenaren moeten hier gefaciliteerd blijven worden in de wensen.

Vasthouden en doorpakken

Naar de toekomst toe is het van belang om deze aantrekkelijkheid van de binnenstad van Arnhem vast te houden. Het belang daarvan staat inmiddels bij allerlei stakeholders bovenaan op de agenda. Van provincie, gemeente tot aan het samenwerkingsorgaan in de binnenstad 'Platform Binnenstad Arnhem (PBA)'. Door al deze partijen is er de laatste jaren fors geïnvesteerd in de binnenstad. Denk aan de versnelde aanpak van de openbare ruimte, enkele belangrijke gebiedsontwikkelingen en de digitalisering van de binnenstad. Maar is meer nodig. Vandaar ook het initiatief van PBA om in 2021 met een 'Herstelplan' te komen 'Grip op Beweging'. Dat vraagt ook van vastgoedeigenaren extra inzet. De aantrekkelijkheid van de binnenstad is immers van grote invloed op de verhuurbaarheid van het vastgoed en daarmee op de waardeontwikkeling en het rendement voor de eigenaar. De waarde van het vastgoed is onlosmakelijk verbonden met de investeringen in de binnenstad.

De BIZ als mogelijkheid

De Wet op de BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) biedt de mogelijkheid om gebiedsgericht een financiële bijdrage van alle vastgoedeigenaren afdwingbaar te maken. De Rijksoverheid heeft in de periode 2009-2012 geëxperimenteerd met de Experimentenwet BedrijvenInvesteringsZone om een wettelijk kader te scheppen voor fondsvorming. Een BIZ is een uniek instrument om de kosten voor het verbeteren van de kwaliteit van de binnenstad 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.

Deze versterking is niet alleen een taak van ondernemers en de overheid. De betrokkenheid van vastgoedeigenaren is daarbij ook van cruciaal belang. Het vastgoed vormt een essentieel onderdeel van de binnenstad en wij als vastgoedeigenaren hebben een groot belang bij een aantrekkelijk en goed renderende binnenstad. Gezamenlijke investeringen, afkomstig van vastgoedeigenaren, ondernemers en de gemeente, in onder andere het terugdringen van de leegstand, het aanpakken van transformatievraagstukken en het uitwerken van duurzaamheidsvraagstukken zijn van belang voor de verdere ontwikkeling van de binnenstad.

Stilstand betekent achteruitgang, zeker in de tijd waarin de omliggende steden hard aan de weg timmeren. Investerings zijn noodzakelijk om de positie van de binnenstad van Arnhem, als hoofdstad van de provincie, veilig te stellen en te versterken. Het oprichten van een vastgoed BIZ is daarbij een belangrijk instrument om de lokale en regionale positie van de binnenstad te versterken.

Om stilstand te voorkomen en de belangen van de vastgoedpartijen te kunnen vertegenwoordigen bij partners zoals de gemeente en het PBA heeft de VECA het initiatief genomen voor de oprichting van een BedrijvenInvesteringsZone. Met de Wet op de BIZ wordt samenwerking en collectieve investering in de binnenstad voor de komende 5 jaar mogelijk gemaakt. Door middel van een BIZ gaan alle vastgoedeigenaren in de binnenstad (eigendom van niet-woningen) mee investeren in concrete projecten die ten goede komen aan het economisch functioneren van de binnenstad. De BIZ is dus een instrument van, voor en door vastgoedeigenaren, waar u uiteindelijk de vruchten van plukt.



Herstelplan Platform Binnenstad Arnhem

BIZ TOEGELICHT

WAT IS EEN BIZ?

De belangrijkste eigenschappen van de BIZ samengevat:

- Een BIZ wordt opgericht van, voor en door vastgoedeigenaren. Het initiatief voor het oprichten van de BIZ ligt bij de vastgoedeigenaren. Men bepaalt zelf op welke manier men wil investeren in versterking van de binnenstad van Arnhem.
- Met de BIZ kunnen activiteiten gefinancierd worden die vanuit de wet op de bedrijven investeringszones geformuleerd zijn als activiteiten in de openbare ruimte, die gericht zijn op het bevorderen van de economische ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en/of veiligheid. Hieronder worden ook internet gerelateerde activiteiten verstaan.
- In een overeenkomst (service level agreement) wordt vastgelegd dat gemeentelijke taken niet overgeheveld kunnen worden naar de BIZ.
- De heffingsmaatstaf voor de BIZ-bijdrage is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde.
- De BIZ komt er alleen wanneer er aantoonbaar draagvlak is bij de bijdrageplichtigen.
- De BIZ wordt opgericht voor een duur van 5 jaar. In het vijfde jaar wordt de BIZ geëvalueerd en dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ te verlengen.



VOORDELEN VAN EEN BIZ

- Geen 'free-riders' omdat iedere vastgoedeigenaar en 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 gebruikers en vastgoedeigenaren onderling en met de gemeente).
- Professioneler opereren en makkelijker organiseren.

Het hoofddoel is om te investeren in de aantrekkelijkheid van het kerngebied met een aansprekend aanbod voor de bezoeker, teneinde het rendement van vastgoed te doen verbeteren.

Tarief naar WOZ waarde

Het mogelijk maken van de samenwerking en ambitie in de binnenstad vraagt dus een investering vanuit vastgoedeigenaren. Dat betekent dat er jaarlijks een bijdrage geïnd wordt van alle vastgoedeigenaren van niet-woningen die positie hebben in het BIZ-gebied (zie vervolg). De heffingsgrondslag voor de BIZ-bijdrage is op grond van de WOZ-waarde van het niet-woning deel. De heffing kan alleen worden gedaan indien uit een draagvlakmeting blijkt dat het grootste deel van de achterban positief is over de invoering van de BIZ.

Er is sprake van voldoende draagvlak wanneer:

- Minimaal 50% van de WOZ-objecten een stem heeft uitgebracht.
- 2/3 van de uitgebrachte stemmen voor de invoering is.
- De voorstellers dienen daarnaast meer WOZ-waarde te vertegenwoordigen dan de tegenstellers.

Op basis van voldoende draagvlak gaat iedere vastgoedeigenaar vervolgens per jaar per WOZ object een bijdrage betalen met een ondergrens van € 100,- en een bovengrens van € 900,-, afhankelijk van de WOZ-waarde van het pand. Iedere vastgoedeigenaar kan de bijdrage uitrekenen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met een factor van 0,000685 (= 0,0685%).

Deze factor is bepaald door het gemiddelde van alle WOZ-waarden in het BIZ-gebied te combineren met het gemiddelde van de BIZ-heffing. Daarnaast is rekening gehouden met de gewenste opbrengst.

Rekenvoorbeeld:

- WOZ waarde € 140.000,- = bijdrage van BIZ van € 95,90. Dit is onder het minimale tarief dus vandaar € 100,-.
- WOZ waarde € 800.000,- = bijdrage BIZ van € 548,-.
- WOZ waarde € 3.000.000 = bijdrage BIZ van € 2.055,-. Dit is boven het maximale tarief dus vandaar € 900,-.



1.6 HET PROCES VAN DE AFGELOPEN PERIODE



Proces afgelopen maanden

Vanaf het voorjaar van 2020 is er een intensief proces doorlopen om toe te werken naar officiële draagvlakmeting die de BIZ-wet voorschrijft. Als gevolg van de corona pandemie is de implementatie twee keer opgeschoven naar nu 1 januari 2023 als streefdatum.

Het bestuur van de VECA heeft de regie gevoerd over het volledige proces, waarbij er meermaals afstemming heeft plaatsgevonden met alle leden. Deze leden vormen een representatieve afspiegeling van het vastgoedbezit in de binnenstad. Onder alle vastgoedeigenaren in de binnenstad is in het najaar van 2021 een enquête uitgezet om de wensen en ideeën ten aanzien van de binnenstad – en meer specifiek de BIZ – in kaart te brengen. Ook zijn er in 2022 meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd waar ideeën zijn opgehaald en plannen zijn getoetst. Vanzelfsprekend is er ook een individuele aanpak gehanteerd waarbij door het bestuur zoveel mogelijk vastgoedeigenaren zijn geconsulteerd om draagvlak op te halen. Dat alles is uitgemond in voorliggend plan wat ter stemming wordt gebracht.

Het plan is ook afgestemd met belangrijke partners zoals de gemeente Arnhem en de binnenstadspartners binnen PBA.



1.7 PRESTATIES BINNENSTAD

Onderstaande visualisaties geven inzicht in regionale economische ontwikkeling in beeld van Arnhem met betrekking tot de prestaties van de binnenstad Arnhem (voorjaar 2022).

Aandeel leegstand winkelverkoopoppervlakte



Leegstand verkooppunten



Filialisering



Gemiddeld aantal bezoekers per week



Gemiddelde verblijfstijd per bezoek



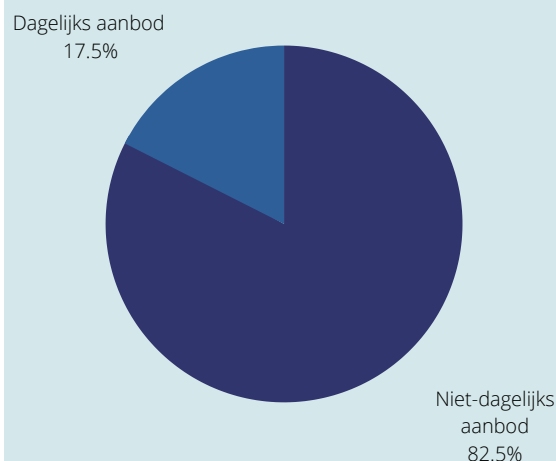
Gemiddelde huurprijs Ketelstraat



Autobezoekers mobiliteit



Aantal verkooppunten centrum Arnhem



Aantal inwoners Arnhem centrum



Bronnen data

Syntrus Achmea

RMC city dashboard

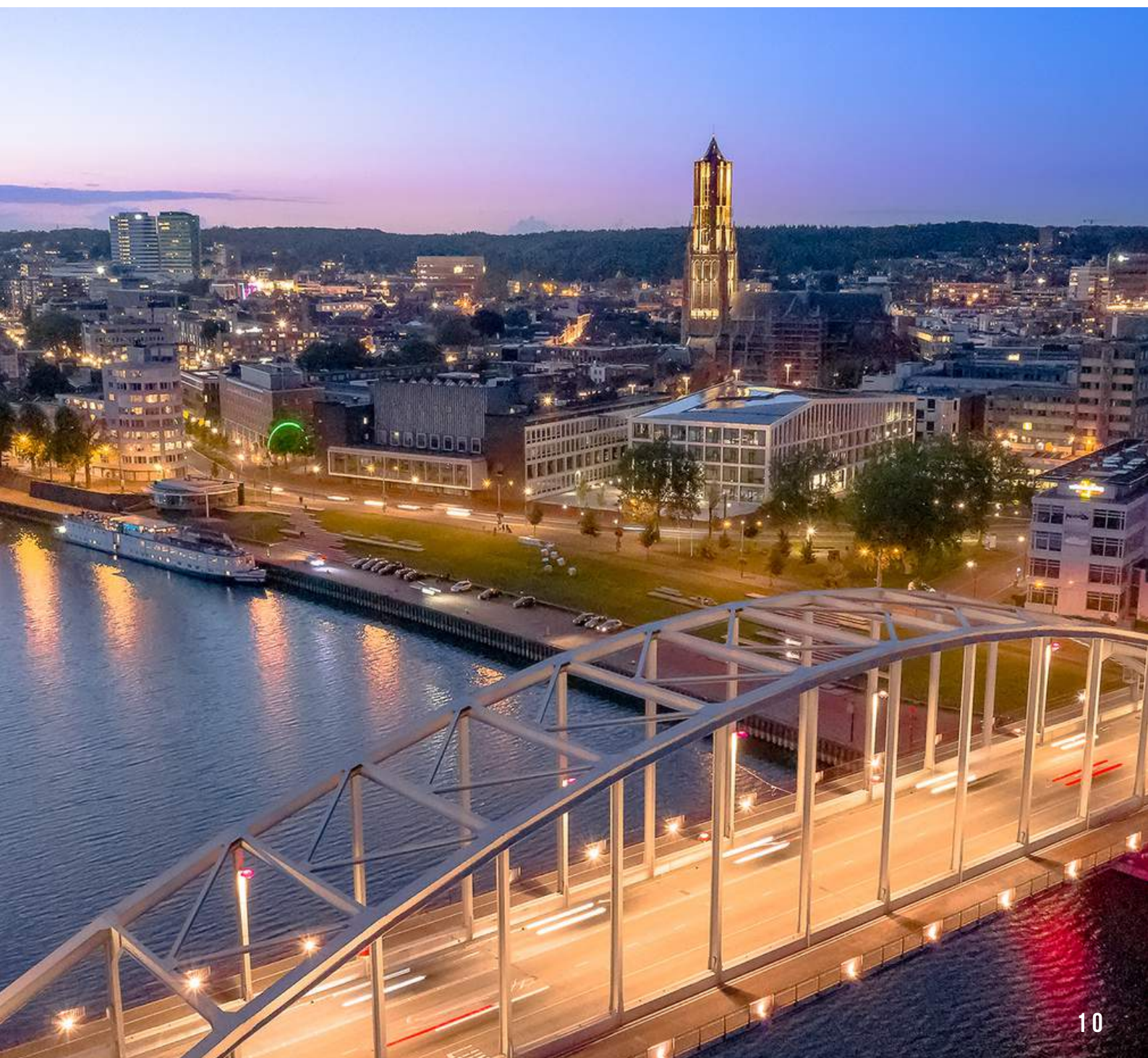
KVK Regiodata

1.8 LEESWIJZER

Inhoud rapportage

Achtereenvolgens komen in deze rapportage aan bod:

- De afbakening van het BIZ-gebied.
- De ambities en doelstellingen van de BIZ.
- Een meerjarenplan met een beschrijving van de thema's op hoofdlijnen.
- Het jaarprogramma en begroting voor 2023.
- De organisatiestructuur voor de BIZ, de VECA en relatie met partners.



2

Richtlijnen afbakening BIZ gebied

AFBAKENING BIZ GEBIED

2.1 RICHTLIJNEN AFBAKENING

Richtlijnen gebied BIZ

Het BIZ-gebied is een afgebakend en aaneengesloten gebied in de binnenstad van Arnhem, waarbinnen alle vastgoedeigenaren van niet-woningen gezamenlijk gaan investeren. Voor de afbakening van dit gebied is gekeken naar:

- De publieksgerichte functies die in de binnenstad gelegen zijn en direct of indirect rendement krijgen van de projecten en activiteiten die in het kader van de BIZ worden opgepakt.
- Daarnaast moet het BIZ-gebied ruimtelijk gezien logisch zijn. Bovendien moet de afbakening aansluiten bij de doelstellingen van de BIZ.
- Het gebied kent een homogeniteit in gebruiksfunctie. Dat wil zeggen dat de categorie 'winkels' hoofdzakelijk aanwezig is in dit gebied. Hierdoor kan een programma worden opgesteld waarin iedereen zich in enige mate zal herkennen.
- Het gebied wordt over het algemeen als kernwinkelgebied gedefinieerd in beleidsstukken en is door partners geaccepteerd.
- Het gebied heeft een directe relatie met de doelstelling van de BIZ.

De straten in het BIZ gebied*:

Arke Noachstraat	Jansplaats	Land van de Markt	Weverstraat
Bakkerstraat	Jansstraat	Marienburgstraat	Wezenstraat
Beekstraat	Johnny van Doornplein	Pastoorstraat	Wielakkerstraat
Bentinckstraat	Kerkstraat	Rijnstraat	Zwanenstraat
Bovenbeekstraat	Ketelstraat	Roggestraat	
Eiland	Klarestraat	Ruiterstraat	
Grote Oord	Koningsstraat	Vijzelstraat	
Hemelrijk	Kortestraat	Vissteeg	

*in enkele gevallen gaat het om delen van straten

In de figuur op de volgende pagina is de afbakening van de BIZ weergegeven.

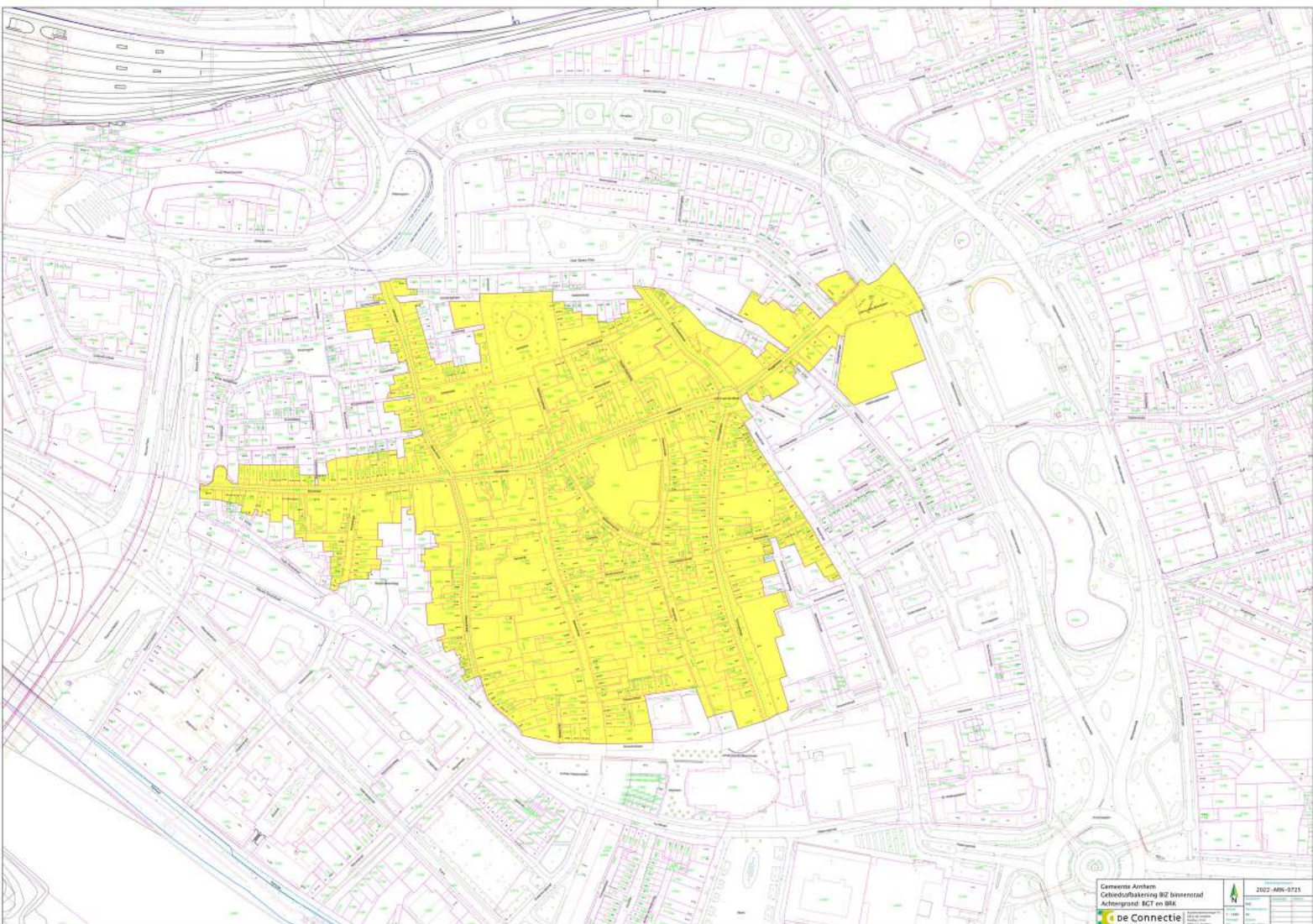
Het Musiskwartier is ook gelegen in het kernwinkelgebied maar maakt geen onderdeel uit van de BIZ. De reden is dat het hier een planmatig ontwikkeld winkelcentrum betreft met één eigenaar. Via deze constructie is er al sprake van een investering in service- en promotiekosten.

In totaal gaat het om ruim 500 objecten. Met de BIZ kan jaarlijks zo'n € 175.000,- worden opgehaald.

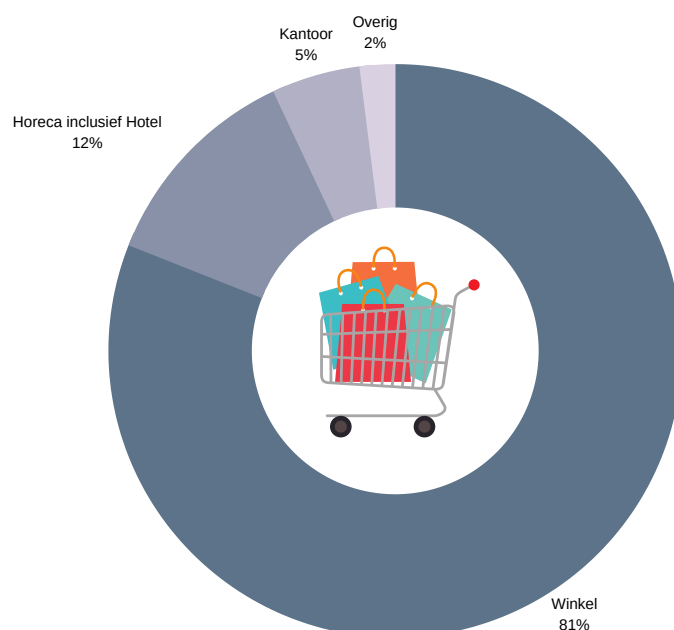


2.2 BIZ-GEBIED

Onderstaand figuur geeft het afgebakende gebied weer van de BIZ binnenstad Arnhem.



Verdeling gebruiksfunctie
BIZ gebied



3

Gezamenlijke visie binnenstad

AMBITIE EN DOELSTELLINGEN

3.1 CENTRALE AMBITIE

Vergroten economische vitaliteit

Door veranderingen in onze tijdsbesteding en de groei van online winkelen staan binnensteden onder druk. Dit geldt ook voor Arnhem. Om de positie van de binnenstad binnen de gemeente, de regio en voor bovenregionaal bezoek, nu en in de toekomst, te versterken en meer aantrekkelijk te maken c.q. te houden, zijn investeringen nodig. Stilstand is immers achteruitgang en dat raakt ook zeker de vastgoedeigenaar.

Om dit te bewerkstelligen moeten vastgoedeigenaren zich gezamenlijk hard maken voor de belangen van het vastgoed bij de gemeente, binnen het PBA en gezamenlijk investeren. Voor de BIZ vastgoed is de volgende ambitie geformuleerd:

“Het vergroten van de economische vitaliteit en de aantrekkingskracht van het kerngebied van de binnenstad van Arnhem voor bezoekers, door middel van een sterke, structurele samenwerking tussen vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente in het Platform Binnenstad Arnhem. Met als doel dat onze binnenstad bruist, een aantrekkelijk woon- en werkgebied vormt en dat consumenten er graag komen, verblijven en besteden. Dit heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling, het vastgoedrendement en de verhuurbaarheid van het vastgoed.”

“

Deze ambitie heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling, het vastgoedrendement en de verhuurbaarheid van het vastgoed.

”



3.2 DOELSTELLINGEN

Ambitie vertaald in doelstellingen

De centrale ambitie kent een algemeen karakter. Vandaar dat deze is doorvertaald in meer specifieke en concrete doelstellingen. Deze zijn opgenomen in onderstaand kader.

DOELSTELLINGEN BIZ VASTGOED

- Gezamenlijk invloed uitoefenen op de ontwikkeling van de binnenstad en het behartigen van de belangen van de vastgoedeigenaren.
- Bestrijden van leegstand door ondernemerschap te stimuleren.
- Meer inzicht in het functioneren van de binnenstad door te investeren in data.
- Investeren in een compacte binnenstad. Zorgvuldig begeleiden van transformatie op de juiste plekken in de structuur.
- Het vergroten van de functiediversiteit in de binnenstad, waarbij aandacht is voor de verblijfsfunctie en de woonfunctie.
- Versnelde transitie naar een 'place to be/meet'
- Het verbeteren van de bereikbaarheid, parkeergelegenheden en vindbaarheid van de binnenstad.
- Het vergroten van de duurzaamheid van de binnenstad.
- Het versterken van de lokale en (boven)regionale positie van de binnenstad, voor bezoekers en ondernemers.
- Het beter zichtbaar maken van de kernwaarden van de stad 'groen', 'creatief' en 'vrij'.
- Versterken van de uitvoeringskracht zodat projecten daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden.



3.3 THEMA'S

In het volgende hoofdstuk worden de thema's uitgewerkt waar de BIZ vastgoedeigenaren zich de komende jaren op gaat richten. De thema's sluiten aan op de ambitie en doelstellingen, zoals hiervoor uitgewerkt. De thema's zijn:

1. Samenwerking
2. Aanbod, leegstand en ondernemerschap
3. Compacte binnenstad en transformatie
4. Data en monitoring
5. Bereikbaarheid, parkeren en vindbaarheid
6. Openbare ruimte op hoog niveau
7. Marketing en promotie
8. Organisatie en communicatie

Per thema is de visie en zijn deelactiviteiten opgenomen die de vastgoedeigenaren de komende jaren kunnen oppakken. Benadrukt wordt dat het bestuur van de de BIZ Vastgoed, in samenspraak met de achterban, jaarlijks bepaalt waar de BIZ-gelden aan besteed worden. Middels bijeenkomsten en enquêtes krijgt u als vastgoedeigenaar inspraak in de activiteiten die gekozen worden. Voor 2023 is reeds een concreet jaarplan uitgewerkt verderop in dit document. Per project is een doelstelling en KPI (Kritieke Prestatie Indicator) opgenomen. Hiermee kunnen de prestaties van de BIZ worden gemeten.



4

Programma op hoofdlijnen

MEERJARENPROGRAMMA

4.1 SAMENWERKING

Doelstelling:

Gezamenlijk invloed uitoefenen op de ontwikkeling van de binnenstad en het behartigen van de belangen van vastgoedeigenaren binnen Platform Binnenstad Arnhem (PBA), de gemeente en bij andere stakeholders.

Wat willen we bereiken?

- Het benutten van de kennis en kunde van de vastgoedeigenaren in de binnenstad van Arnhem.
- Het stimuleren van de samenwerking tussen vastgoedeigenaren in de binnenstad van Arnhem.
- Het verbinden en verankeren van de belangen van de vastgoedeigenaren met de belangen van ondernemers en de gemeente om gezamenlijk de binnenstad – en meer specifiek het kernverblijfsgebied – te versterken.
- Via VECA het behartigen van de belangen van vastgoedeigenaren binnen de gemeente Arnhem, om ervoor te zorgen dat deze belangen nadrukkelijker worden meegenomen in de besluitvorming en/of beleidsvorming. Een thema dat hoog op de agenda staat is de lokale belastingdruk voor vastgoedeigenaren.

Wat zijn de activiteiten?

- Continueren van de samenwerking met partners binnen PBA en met de gemeente. Door als vastgoedsector met een BIZ fors financieel te investeren heeft de sector ook de mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de uiteindelijke investeringen.
- Professionaliseren van de interne communicatie tussen vastgoedeigenaren door het (in navolging van ondernemers) aansluiten van vastgoedeigenaren op het digitaal communicatieplatform Chainels en het opzetten van een social media strategie.
- Professionaliseren van de externe communicatie. Onder andere door het moderniseren van de website.
- Het organiseren van kennissessies en themabijeenkomsten voor vastgoedeigenaren om kennis te delen en het netwerk te verbreden.
- Aanhaken bij landelijke (belangen)organisatie om ervaringen en kennis uit te wisselen.

KPI:

De BIZ Vastgoed slaagt erin om jaarlijks een grote groep vastgoedeigenaren te interesseren voor de activiteiten van de BIZ, kent een actieve deelname van minimaal 50% van de vastgoedeigenaren op Chainels en boekt via VECA succes in belangenbehartiging.



Het stimuleren van de samenwerking tussen vastgoedeigenaren in de binnenstad van Arnhem.



4.2 AANBOD, LEEGSTAND EN ONDERNEMERSCHAP

Doelstelling:

Het voorkomen en verminderen van leegstand, acquisitie van formules die ontbreken in de Arnhemse binnenstad – en meer specifiek het kernverblijfsgebied – en stimuleren van ondernemerschap.

Wat willen we bereiken?

- Het terugdringen van het aantal leegstaande panden in het kernverblijfsgebied door te komen tot een duurzame invulling.
- Het aantrekken van nieuwe ondernemers richting de binnenstad/het kernverblijfsgebied.
- Het stimuleren en ondersteunen van startende ondernemers.
- Het inzichtelijk maken van de leegstaande panden in de binnenstad en het actueel houden van deze informatie.

Wat zijn de activiteiten?

- Het opstellen van een visie op de verschillende gebieden in de binnenstad ('vlekkenplan'). Het vlekkenplan geeft een beeld van de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied en een overzicht van type functies die gewenst zijn in de binnenstad/het kernverblijfsgebied en op welke locaties. Dit kan worden vertaald in een acquisitielijst van gewenste branches en sectoren.
- Meer inzicht in het functioneren van de binnenstad en profielen van bezoekers (zie paragraaf 4.4)
- Het versterken van de samenwerking tussen pandeigenaren en makelaars om op die manier sneller te kunnen inspelen op vragen vanuit potentiële huurders.
- Het organiseren van matchmakerscafé om (nieuwe) ondernemers te verbinden aan leegstaand vastgoed.
- Het werven van tijdelijke gebruikers voor de invulling van de panden.
- Het inzichtelijk maken van de verborgen leegstand in de binnenstad en actief inzetten op preventie.

KPI:

De leegstand in de totale binnenstad/het kernverblijfsgebied is in 2025 structureel lager dan nu en de diversiteit in branchering/functiemix is toegenomen.



4.3 COMPACTE BINNENSTAD EN TRANSFORMATIE

Doelstelling:

Investeren in een compacte binnenstad. Om de aantrekkelijkheid van de binnenstad te behouden, is de ambitie om te komen tot een compactere binnenstad. Transformaties moeten ervoor zorgen dat het kernverblijfsgebied een aaneengesloten gebied blijft en dat leegstand niet zorgt voor een versnippering van het binnenstadsaanbod.

Wat willen we bereiken?

- Stimuleren van verplaatsingen naar het kernverblijfsgebied.
- Stimuleren van transformaties buiten het kernverblijfsgebied.
- Stimuleren van transformaties op verdieping en in de kelder.
- Vergroten van het aantal woningen en de diversiteit aan woningen in de binnenstad.
- Versterken van de functiemix.

Wat zijn de activiteiten?

- Gezamenlijk met de gemeente Arnhem en de partners in de binnenstad dient het toekomstige kernverblijfsgebied bepaald te worden. De straten van het kernverblijfsgebied vormen een duurzame structuur voor de toekomst.
- Het onderzoeken van de mogelijkheden van een stimuleringsregeling voor verplaatsingen naar het kernverblijfsgebied in samenwerking met de gemeente en ondernemers.
- In gesprek met de gemeente om de transformatiekansen en -mogelijkheden van het vastgoed te bespreken, zoals het ontwikkelen van woningen boven winkels. Door het vroegtijdig bespreken van de mogelijkheden worden kansen actief opgepakt en blijft de kwaliteit van de binnenstad gewaarborgd.
- Actief onderzoeken haalbaarheid subsidies van landelijke/provinciale subsidies om transformatie(s) op gang te brengen.
- Vouchers voor een haalbaarheidsonderzoek en break even berekening transformatie winkelpanden: kantoren, wonen (boven winkels).
- Actief plintenmanagement met als doel levendigheid en kwaliteit op het niveau van de begane grond te bewaken.

KPI:

In 2025 is er sprake van een toenemende verdichting van publieksgerichte functies in de compacte binnenstad en daarnaast zijn meerdere transformaties uitgevoerd/opgestart.



4.4 DATA EN MONITORING

Doelstelling:

Om een binnenstad goed te kunnen besturen, is het meten van de effecten op de bezoekers in de binnenstad onontbeerlijk. Momenteel zijn enkel statische onderzoeksgegevens beschikbaar over het functioneren van de binnenstad (één tot enkele meetmomenten per jaar). Steeds meer binnensteden schakelen over naar een continue meetmethodiek zodat op ieder moment van de dag inzicht ontstaat. Vandaar dat de samenwerkende partijen in de binnenstad binnen PBA hebben geïnvesteerd in een 'live' telsysteem. Met als doel om:

- Aantal unieke bezoekers per sfeergebied en straat naar gewenste tijdseenheid.
- Verblijfstijd.

Maar dit is slechts het beginnen. We hebben als doel om andere databronnen toe te voegen aan het dashboard. Denk aan parkeerdata, omzetcijfers, herkomstgegevens, bezoekersoordelen et cetera.

Wat willen we bereiken?

- Breder inzicht in prestaties van de binnenstad om goed te kunnen sturen.
- Cijfers presenteren in een overzichtelijk dashboard, toegankelijk voor vastgoedeigenaren.
- Dashboard inzetten om de KPI's in voorliggend meerjarenplan te kunnen monitoren.

Wat zijn de activiteiten?

- Passantentellingen en koopstromen ten behoeve van stuurinformatie en interventies (crowd control) uitbreiden.
- Het doorontwikkelen van deze economische gegevens in een dashboard met ook andere gegevens, zoals waarderingen bezoekersprofielen, parkeerdata en omzetgegevens.

KPI:

Starten met een nulmeting in het eerste jaar van de BIZ om vervolgens jaarlijks een rapportage op te stellen met een voortgang op de KPI's.



4.5 BEREIKBAARHEID, PARKEREN & VINDBAARHEID

Doelstelling:

Het verbeteren van de bereikbaarheid, de reisbeleving, de parkeergelegenheden en vindbaarheid van de binnenstad – en meer specifiek in/aan de rand van het kernverblijfsgebied.

Een goed welkomstgevoel leidt tot een verlenging van de verblijfsduur en de terugkeer van de bezoeker. De beleving van een bezoeker begint al bij aankomst in de binnenstad. Door te investeren in een goede bereikbaarheid wordt de economische vitaliteit verbeterd. Denk aan een doordacht parkeerbeleid voor verschillende (elektrische) modaliteiten met kwalitatieve parkeervoorzieningen en een efficiënt ruimtegebruik van parkeervoorzieningen. Ook dient de leesbaarheid van de binnenstad bij te dragen aan het welkomstgevoel. Door de binnenstad op de juiste wijze te bewegwijzeren (van landing tot vertrek) worden bezoekers geprikkeld om op ontdekkingstocht te gaan.

Wat willen we bereiken?

- Het verbeteren van de routing vanaf de snelweg en station richting de binnenstad.
- Het verbeteren van de uitstraling en gastvrijheid van de parkeergelegenheden.
- Parkeertarief verder inzetten als 'pull factor' voor bezoekers.
- Het verbeteren van de vindbaarheid van de parkeergelegenheden.
- Werken aan de problematiek van fietsstallingen.
- Stimuleren van duurzame mobiliteit.
- Stimuleren van hoogwaardig en frequent 'parkeren op afstand' (zoals voldoende services op locatie: veilig stallen van de fiets, wachtruimtes en groen).
- Stimuleren inzet parkeernormering stelsel om ontwikkelingen te stimuleren (zoals wonen).

Wat zijn de activiteiten?

- Investeren in de bereikbaarheid en beleving van landingsplaatsen voor fietser en automobilist. Parkeergarages zijn het begin- en eindpunt van de klantreis. De beleving en gastvrijheid kunnen worden versterkt. Bijvoorbeeld door beelden van de stad te laten zien, meer kleur toe te passen, loopzones te versterken en plattegronden te voorzien.
- Investeren in de bewegwijzering en beleving van landingsplaatsen naar het kernverblijfsgebied.
- Vastgoedeigenaren zijn voorstander van een prijsdifferentiatie naar dag in de week en dagdeel. Kortom, een flexibel tarief met goedkoper parkeren op doordeweekse dagen en duurder in het weekend. Dit heeft als doel om de functie van de binnenstad voor de regio te versterken.
- De bereikbaarheid van Arnhem vanaf de snelweg is een belangrijke voorwaarde voor een succesvolle binnenstad met regionale aantrekkingskracht. Het organiseren van een lobby in het kader van het verbeteren van de bereikbaarheid (doortrekken A15) zal vanuit de BIZ worden opgepakt.
- Lobby voor investeringen in de uitbreiding van elektrische laadstations in parkeergarages en op straatniveau op strategische plekken.
- Lobby voor aanpak binnenstadslogistiek en aanpak parkeernormeringen.

KPI:

Via de monitoring die loopt via de 'Uitvoeringsagenda De Bereikbare Binnenstad' komen tot een hoger rapportcijfers onder de bezoekers op de thema's bereikbaarheid, parkeren en tarieven.



4.6 OPENBARE RUIMTE OP HOOG NIVEAU

Doelstelling:

Wereldwijd – zeker ook in Nederland – komt er steeds meer belangstelling voor het transformeren van openbare ruimte tot ‘place to be/meet’. In vakjargon wordt dit ook wel ‘placemaking’ genoemd. Plekken met een verhaal creëren namelijk emoties en herinneringen. Door plekken te creëren die in staat zijn te verbinden, met een lokaal verhaal en met hoge kwaliteitseisen zal de waardering voor het centrum toenemen en wordt het economisch functioneren versterkt. De BIZ is niet verantwoordelijk voor de basiskwaliteit maar stelt toch tot doel extra services aan de openbare ruimte toe te voegen zodat de economische waarde wordt versterkt.

Wat willen we bereiken?

- Minder leegstand, meer investeringen en een sterke lokale economie: Onderzoek van de Retailagenda (2020) wijst uit dat aanpak van de openbare ruimte het meest efficiënt is om leegstand aan te pakken en bestedingen te laten toenemen.
- Een openbare ruimte die eenheid uitstraalt en extra verblijfs-elementen toevoegt: materialen vormen een eenheid en functionele toevoegingen houden bezoekers langer vast.
- Een openbare ruimte die wordt doorverteld en herinneringen oproept: zichtbaar maken van de kernwaarden groen, creatief en vrij.
- Een openbare ruimte die in staat is delen in het centrum te verbinden: Met logische verbindingen wordt de verblijfsduur van de bezoeker verlengd.

Wat zijn de activiteiten?

- Investeren in herkenbare entrees van het kernverblijfsgebied en logische overgangen naar andere gebieden.
- Investeren in ingrediënten die bezoekers langer kunnen vasthouden: sport, spel, entertainment, groen, zitmogelijkheden etc.
- Met placemaking bijdragen aan het zichtbaar maken van de kernwaarden/verhaallijnen.

KPI:

Jaarlijks een hogere verblijfsduur, meer bezoekers en hogere omzetten.



4.7 MARKETING EN PROMOTIE

Doelstelling:

Het versterken van de lokale en (boven)regionale positie van de binnenstad – en meer specifiek het kernverblijfsgebied – , voor bezoekers en ondernemers.

In 2021 is officieel de Stichting Citymarketing Arnhem van start gegaan. Middels de pay-off *Dit is Arnhem* en de kernwaarden groen, creatief en vrij wordt gewerkt aan de promotie van de stad. Onderdeel van de strategie is ook om met de kernwaarden de binnenstad van Arnhem te promoten wat zij allemaal te bieden heeft, zowel op het gebied van aanbod, evenementen en sfeer. Het uiteindelijk doel van de promotiestrategie is om meer bezoekers naar de binnenstad te krijgen. Het breed uitdragen en zichtbaar maken van de kernwaarden is dé uitdaging. Naast het aantrekken van bezoekers, is het voor vastgoedeigenaren tevens van belang om de promotie gericht op het aantrekken van nieuwe ondernemers (business to business) uit te werken.

Wat willen we bereiken?

- Aantrekken van bezoekers uit Arnhem en de regio.
- Het vergroten van de herkenbaarheid van de binnenstad via de kernwaarden groen, creatief en vrij.
- Aantrekken van nieuwe ondernemers.
- Versterken van de positie van Arnhem om op die manier landelijke formules aan te trekken. Het creëren van een unieke beleving voor bezoekers in de binnenstad.

Wat zijn de activiteiten?

- Het aanbod aan winkels, horeca en vermaak, de gastvrijheid en de beleving zorgen samen voor een aantrekkelijk geheel. Om meer bezoekers, investeerders en ondernemers naar de binnenstad te trekken, is het van belang om het 'verhaal van Arnhem' uit te dragen. Een sterk merk zorgt namelijk ook voor een positieve ontwikkeling in relatie tot de verhuurbaarheid en waardeontwikkeling van het vastgoed.
- Opzetten van een promotiestrategie gericht op het aantrekken van nieuwe ondernemers (business to business) en het uitdragen van deze strategie. Het gaat hierbij niet alleen om het aantrekken van unieke lokale ondernemers, maar ook de grote landelijke/internationale namen.
- Het bijdragen aan de organisatie van unieke evenementen met een focus op retail in de kern om daarmee meer bezoekers te trekken, die langer verblijven en meer besteden. Hierbij dient nadrukkelijk de samenwerking worden opgezocht met de ondernemers in de binnenstad en de organisatie van bestaande evenementen.

KPI:

Jaarlijks een hogere verblijfsduur, meer bezoekers en hogere omzetten.



4.8 ORGANISATIE EN COMMUNICATIE

Doelstelling:

Bij een dergelijk programma aan projecten en activiteiten is coördinatie van belang. Uiteindelijk valt de uitvoering van de projecten (en daarmee de behaalde resultaten) onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de BIZ Vastgoed. Doelstelling is om de huidige projectmatige werkwijze van de VECA te continueren en uit te breiden. Vanaf 2023 onder de BIZ in plaats van onder de vlag van VECA. Dat betekent dat het bestuur werkt met een directiefunctie. De directeur coördineert de uitvoering van projecten waarbij zoveel als mogelijk integratie met het regieteam van PBA wordt gezocht. Doelstelling is dat de eigen organisatie de kenmerken 'licht' en 'slank' bevat en dat partners een belangrijke rol spelen bij de uitvoering.

In hoofdstuk 6 van dit meerjarenplan staan we uitgebreid stil bij alle kenmerken van de organisatie.

Wat willen we bereiken?

- De organisatie BIZ Vastgoed focust zich op het kernverblijfsgebied en heeft een uitvoerend karakter.
- De BIZ Vastgoed coördineert projecten die met haar middelen worden gefinancierd maar voert bij voorkeur niet zelf uit.
- Voor de uitvoering worden relaties gelegd met partners zoals het PBA.
- De BIZ Vastgoed heeft een kenmerkende eigen huisstijl en focust zich vooral op communicatie binnen de eigen doelgroep.
- VECA blijft de belangenvereniging voor vastgoedeigenaren en focust zich op een groter gebied dan enkel het kernverblijfsgebied.

Wat zijn de activiteiten?

- Zorgdragen voor een gebelanceerde bestuurlijke afvaardiging van zowel VECA als de BIZ Vastgoed.
- Per project volgt een duidelijke omschrijving met het te behalen resultaat; kwalitatief en kwantitatief.
- Per project wordt zorgvuldig gezocht naar de juiste uitvoerende organisatie, waarbij partners in de stad de voorkeur genieten.
- Periodieke communicatie met de vastgoedeigenaren over huidige en toekomstige thema's/projecten.

KPI:

Jaarlijks wordt het oordeel van alle vastgoedeigenaren met betrekking tot de resultaten in het BIZ gebied uitgevraagd via een vragenlijst.



5

Prioriteiten in het eerste jaar

UITWERKING JAAR PROGRAMMA 2023

5.1 FOCUS

Herstel

De jaren 2020, 2021 en 2022 hebben door de corona pandemie een ongekend effect gehad op het leven en ondernemen in de binnenstad. Lockdowns hebben een zware aanslag gehad op het rendement van ondernemers en vastgoedeigenaren. Het is van groot belang om met een gecoördineerd aanvalsplan te werken aan het integrale herstel van het functioneren van de binnenstad. Dat begint met de terugkeer van bezoekers naar de binnenstad van Arnhem. De consument is in tijden van corona nog meer gewend en verwend geraakt aan het online winkelen. De keuze om een binnenstad te bezoeken is geen gegeven. Naast een compleet aanbod van winkels, horeca, cultuur en evenementen gaat het om de totaalbeleving. Van de oriëntatie op het bezoek, tot de bereikbaarheid, het parkeren en de beleving van de openbare ruimte.

Op de volgende pagina wordt de jaarbegroting 2023 gepresenteerd. Daarin is direct te zien dat in het eerste jaar enkele accenten worden gelegd. Allereerst gaat de focus uit naar marketing en promotie om de bezoeker te wijzen op alles wat de binnenstad te bieden heeft. Investerings gaan vooruit naar het aantrekken van winkelend publiek gezien het karakter van het BIZ-gebied.

Ten tweede is het van belang om het opgebouwde monitor systeem uit te breiden zodat de gestelde KPI's in dit plan gemeten kunnen worden. De derde prioriteit betreft investeringen in het aanbod, transformatie op de juiste plekken en het beperken van leegstand.

Om alle projecten te coördineren en erover te communiceren is organisatiekracht nodig. Uitgangspunt is dat deze kosten maximaal één derde bedragen van de totale BIZ inkomsten. Anders geformuleerd: tweederde moet beschikbaar zijn voor concrete projecten in de binnenstad.



“ Het is van groot belang om met een gecoördineerd aanvalsplan te werken aan het integrale herstel van het functioneren van de binnenstad. ”

5.2 BEGROTING

Onderstaand is de begroting van de BIZ Vastgoed in het eerste jaar opgenomen. De bedragen zijn indicatief. Het is aan het bestuur van de BIZ Vastgoed om op basis van concrete projecten de begroting (jaarlijks) te specificeren. Dit meerjarenplan is daarbij leidend.

Begroting 2023

Per thema is de visie en zijn deelactiviteiten opgenomen die de vastgoedeigenaren de komende jaren kunnen oppakken. Het is aan de BIZ Vastgoed om op basis van concrete projecten de begroting (jaarlijks) verder te specificeren met in het achterhoofd de geformuleerde thema's en bijbehorende activiteiten. Bovenstaande bedragen zijn daarbij richtinggevend.

INKOMSTEN

Middelen BIZ (schatting)	€ 175.000,-
Perceptiekosten	€ 3.000,-
Subtotaal	€ 172.000,-

UITGAVEN

2023-2027

Organisatie-, en communicatiekosten

1. Organisatie	€ 55.000,-
2. Communicatie	€ 10.000,-

Subtotaal € 65.000,-

Operationele kosten

1. Samenwerking	€ 10.000,-
2. Aanbod leegstand en ondernemerschap	€ 12.500,-
3. Compacte binnenstad en transformatie	€ 12.500,-
4. Data en monitoring	€ 15.000,-
5. Bereikbaarheid, parkeren en vindbaarheid	€ 10.000,-
6. Openbare ruimte op hoog niveau	€ 10.000,-
7. Marketing en promotie	€ 32.000,-

Subtotaal € 102.000,-

Onvoorzien/nader te bestemmen € 4.000,-

Totale kosten € 175.000,-

6.1 STICHTING BIZ VASTGOED

Organisatiestructuur

Voor vastgoedeigenaren wordt de BIZ als een zeer belangrijk middel gezien om zich onderling sterker te verenigen en meer projecten in het BIZ gebied uit te voeren met als doel om de aantrekkelijkheid van de binnenstad te vergroten. Als juridische entiteit is gekozen voor een stichting, naast de Vereniging Eigenaren Citycenter Arnhem (VECA) (zie volgende paragraaf). De Stichting BIZ Vastgoed Kernverblijfsgebied Binnenstad Arnhem (werknaam) beheert de BIZ-gelden en is formeel opdrachtgever voor de activiteiten die met de BIZ-gelden worden uitgevoerd.

Het statutaire doel van de stichting is in overeenstemming met de activiteiten zoals beschreven in artikel 1 lid 2 van de wet op de Bedrijven InvesteringsZones. Om controleerbaarheid en draagvlak te verzekeren, wordt de stichting uitsluitend voor de uitvoering van de BIZ opgericht.

Per jaar wordt rekening en verantwoording afgelegd over de uitgaven voor de uitvoering van de activiteiten in het voorafgaande jaar. Ook zorgt de stichting ervoor dat alle leden kosteloos kennis kunnen nemen van de begroting, de rekening en de verantwoording.

Een keer per jaar wordt er door de stichting een bijeenkomst georganiseerd om enerzijds rekening en verantwoording af te leggen aan de bijdrageplichtigen en anderzijds inzicht te geven in de plannen rondom projecten en activiteiten, zodat bijdrageplichtigen inspraak kunnen leveren.

Het bestuur van de BIZ bestaat uit minimaal drie personen afkomstig uit de achterban van vastgoedeigenaren, eventueel aangevuld met een onafhankelijk voorzitter. Streven is een differentiatie aan te brengen naar type eigenaar: een particuliere vastgoedeigenaar, een institutioneel belegger/pensioenfonds en een eigenaar die tevens ondernemer (retail) is in het BIZ gebied. 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.

“ Om controleerbaarheid en draagvlak te verzekeren, wordt de stichting uitsluitend voor de uitvoering van de BIZ opgericht. ”

De Stichting BIZ Vastgoed stelt jaarlijks een jaarplan en een begroting. Ook legt zij daarover verantwoording af aan achterban en gemeente.

Zoals in het vorige hoofdstuk omschreven stelt het bestuur een directeur aan om de activiteiten te coördineren. De directeur is het primaire aanspreekpunt en maakt afspraken met partners. De directeur rapporteert vervolgens aan het bestuur.

De BIZ wordt voor de initiële duur van 5 jaar opgezet. Jaarlijks evalueert de stichting met de bijdrageplichtigen. In het vijfde jaar vindt er een definitieve evaluatie plaats om te bekijken of de BIZ-doelstellingen zijn gerealiseerd en of er voldoende basis is om een nieuwe draagvlakmeting uit te voeren voor het continueren van de BIZ. In de uitvoeringsovereenkomst tussen Stichting BIZ Vastgoed en gemeente Arnhem zijn nadere afspraken vastgelegd.

6.2 VERENIGING EIGENAREN CITYCENTER ARNHEM

Brede belangenbehartiging en deelnemer integrale samenwerking

De VECA vormt de organisatie (vereniging) van vastgoedeigenaren. De VECA zal als vereniging blijven voortbestaan. De projectmatige activiteiten vanuit de VECA zullen sterk worden verminderd omdat die hoofdzakelijk worden uitgevoerd door de BIZ Vastgoed. De vastgoedsector wil de VECA als vereniging in stand houden omdat zij de lobby-activiteiten/belangenbehartiging wil loskoppelen van de BIZ. VECA blijft ook de deelnemer aan de integrale overlegtafel van de binnenstad via het PBA en brengt daar het vastgoedbelang in. Tevens willen zij ook een vastgoedvereniging kunnen blijven voor vastgoedeigenaren buiten het BIZ-gebied.

Na de invoering van de BIZ wordt iedere bijdrageplichtige gevraagd of hij/zij op vrijwillige basis lid wil worden van de VECA. Aan de vastgoedeigenaren buiten het BIZ gebied wordt een symbolisch lidmaatschap bedrag gevraagd.



6.3 RELATIES MET PARTNERS

Platform Binnenstad Arnhem (PBA)

De BIZ middelen komen na aftrek van gemeentelijke kosten toe aan de Stichting BIZ Vastgoed. De ambitie van de BIZ is om met de projecten zoveel mogelijk aan te sluiten bij het programma van PBA (vastgelegd in het Meerjarenplan en Herstelplan). Natuurlijk heeft de BIZ eigen accenten die verband houden met het vastgoed, zoals het begeleiden van transformatie, de aanpak van leegstand, het aantrekken van nieuwe ondernemers en investeren in monitoring. Het is (zoals hiervoor reeds beschreven) nadrukkelijk niet de bedoeling om met de BIZ een 'eigen' projectorganisatie te ontwikkelen. De BIZ kan daarentegen de integraliteit van de samenwerking versterken en zorgen voor de uitvoering van meer gezamenlijke projecten. Voor de uitvoering worden prestatieafspraken gemaakt met partners, primair het PBA. Denk aan de te behalen doelstellingen en de financiële kaders. Namens de BIZ Vastgoed zorgt de directeur in opdracht van het bestuur voor aansturing.

In de kern kan het doel van de BIZ worden samengevat als het creëren van een financieel hulpmiddel, ten einde de slagingskansen van de ambities in het programma van PBA te versterken om daarmee de aantrekkelijkheid van de binnenstad te vergroten.

Stichting Ondernemersfonds Arnhem (SOFA)

Sinds 2010 is in Arnhem een gemeentebreed Ondernemersfonds actief, gevoed door een OZB-opslag voor alle niet-woningen in de gemeente. Het geld wordt beheerd door de Stichting Ondernemersfonds Arnhem (SOFA). Ook alle vastgoedeigenaren leveren er een bijdrage in. De logische vraag is dan: waarom is dan een BIZ nodig? Zonder enige voorkennis, zou je wellicht de indruk kunnen hebben dat de initiatieven elkaar bijten. Het tegenovergestelde is waar: de initiatieven vullen elkaar aan. Uit de evaluatie van de SOFA uitgevoerd in 2019 blijkt namelijk dat er in de binnenstad dringend behoefte is aan aanvullende middelen om de ambities waar te maken. In het rapport wordt de start van een BIZ in één of meerdere gebieden ook als optie genoemd om te onderzoeken. We moeten als binnenstad Arnhem de strijd winnen en dat kan niet zonder een goed gevulde portemonnee.

Er zijn meerdere gemeenten in Nederland waar BIZzen functioneren naast een gemeente breed Ondernemersfonds. Bijvoorbeeld in Utrecht en Heerlen. Het ene middel is geen vervanging voor het andere middel. Ze kunnen elkaar eerder versterken. Het Ondernemersfonds heeft vooral een brede economische focus met projecten die de kernsectoren en de identiteit van de gemeente verder versterken. Daarnaast wordt het budget aangewend ter financiering van de basis samenwerking in enkele gebieden; de binnenstad en enkele bedrijventerreinen. Echter, de laatste jaren hebben ook geleerd dat de middelen in het Ondernemersfonds (terecht) verdeeld worden over vele initiatieven in de stad. Om alle ambities in de binnenstad waar te maken zijn de middelen via SOFA onvoldoende. Dit is overigens een herkenbaar beeld in alle gemeenten die werken met een gemeente brede opslag versus gemeenten met een gebiedsgerichte opslag (reclamebelasting/BIZ). De gemiddelde bijdrage in een gebiedsgericht fonds is 5 tot 10 keer hoger waardoor er meer geïnvesteerd kan worden.



