



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Verordening BedrijvenInvesteringsZone vastgoed centrum Raalte 2025-2029
Zaaknummer	62445-2024
B&W vergadering	5 november 2024
Agendacommissie	25 november 2024
Raadsvergadering	19 december 2024
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Behandelend ambtenaar	Niek Velderman telefoon: 06-25135318, e-mail: niek.velderman@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Verordening BedrijvenInvesteringsZone vastgoed centrum Raalte 2025-2029
2. Meerjarenplan Stichting BIZ Vastgoed Centrum Raalte 2025-2029
3. Reglement draagvlakmeting (vastgesteld door het college)
4. Uitvoeringsovereenkomst (besluit van het college)



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	19 december 2024
Zaaknummer	62445-2024
Onderwerp	Verordening BedrijvenInvesteringsZone vastgoed centrum Raalte 2025-2029
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Voor informatie	Niek Velderman telefoon: 06-25135318, e-mail: niek.velderman@raalte.nl

Samenvatting

De vastgoedondernemers (de eigenaren van onroerende zaken niet zijnde woningen) in het centrum van Raalte hebben zich verenigd in de Vereniging Vastgoed eigenaren Centrum Raalte (VVCR). Het doel is om als vastgoedondernemers gezamenlijk en met partners te werken aan een sterk centrumgebied. De VVCR heeft een meerjarenplan opgesteld. Om dit uit te kunnen voeren wil de VVCR een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) oprichten. Om dit te realiseren dient de gemeente een BIZ-verordening vast te stellen. De gemeenteraad is hiertoe bevoegd. Na akkoord vindt een officiële draagvlakmeting plaats onder de vastgoedeigenaren. Bij voldoende draagvlak conform wettelijke vereisten komt de BIZ tot stand.

Beslispunten

1. De Verordening BedrijvenInvesteringsZone vastgoed centrum Raalte 2025-2029 vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd concept besluit.

Inleiding

Vastgoedeigenaren (de eigenaren van onroerende zaken niet zijndewoningen) in het centrum van Raalte hebben in de loop van 2024 het initiatief genomen om zich te verenigen. Dit is inmiddels gebeurd. Ongeveer 70% van alle vastgoed eigenaren in het centrum is lid van de vereniging. Het doel is om als vastgoedeigenaren gezamenlijk en met partners te werken aan een sterk centrumgebied. Ook is de wens om een goede gesprekspartner te zijn met de stakeholders, zoals de gemeente en het ROV (Raalte Ondernemers Verbond, winkeliers in het centrum van Raalte). De VVCR heeft een meerjarenplan opgesteld, waarin hun ambities vermeld staan. In het meerjarenplan worden diverse ideeën voorgesteld op het gebied van samenwerking, bereikbaarheid, openbare ruimte, wonen, branchering en leegstand. Ook de gemeente beseft de noodzaak tot samenwerken, mede gezien onze groeiopgave. Echter, om het meerjarenplan van de VVCR uit te kunnen voeren zijn financiële middelen nodig en is de wens om een BIZ op te richten. Daarom heeft de VVCR, in navolging van het succes in andere dorpen en steden, het initiatief genomen om tot een collectief financieringsinstrument in de vorm van een BIZ te komen. Dat wil zeggen dat alle vastgoedeigenaren in een afgebakend en aaneengesloten gebied financieel gaan bijdragen aan gezamenlijke projecten, zoals beschreven in het meerjarenplan van de vastgoedvereniging.

BedrijvenInvesteringszone

Een BIZ is een afgebakend en aaneengesloten gebied zoals een bedrijventerrein, horecagebied of zoals hier bedoeld het centrum van Raalte, waarbinnen ondernemers of (zoals in dit geval) vastgoedeigenaren samen investeren in de kwaliteit van hun omgeving. Alle eigenaren van niet-woningen in de BIZ zijn bijdrage plichtig. In de Wet op de BIZ is vastgelegd, dat de activiteiten van de BIZ-organisatie aanvullend moeten zijn op de activiteiten van de gemeentelijke overheid. De gelden mogen slechts worden besteed ten behoeve van in de wet vastgelegde doelen: activiteiten in de openbare ruimte en op het internet, die gericht zijn op het bevorderen van



de leefbaarheid, de veiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en/ of de economische ontwikkeling in de BedrijvenInvesteringsZone. Afspraken over de besteding van de gelden zijn vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst tussen gemeente en de vereniging op het betreffende terrein.

De VVCR hanteert als projectgebied het centrum van Raalte (idem aan het huidige reclamebelasting gebied). Binnen dit gebied liggen publieksgerichte functies die direct of indirect profiteren van projecten en activiteiten van de BIZ.

Een BIZ is op zich een eenvoudige heffing; een bestemmingsbelasting die op verzoek van ondernemers/eigenaren wordt geheven door de gemeente. Grofweg is dit traject in zes fases op te delen:

- Fase 1; ontwikkelen van een BIZ-plan
- Fase 2; informele draagvlakmeting
- Fase 3; formalisering van de BIZ-organisatie
- Fase 4; formele draagvlakmeting
- Fase 5; heffing en subsidieverstrekking
- Fase 6; subsidieverantwoording en -aanvraag volgende jaren.

De initiatiefnemers hebben fase 1 en 2 afgerond. Ze schreven een meerjarenplan op basis van vele gesprekken met haar leden en overige vastgoedeigenaren.

Het oprichten van een BIZ is gestoeld op democratische besluitvorming. Iedere bijdrage plichtige (eigenaar van een niet-woning in het betreffende gebied, tenzij een eigenaar onder een in de verordening genoemde vrijstelling valt) kan gedurende de formele draagvlakmeting (fase 4) per object zijn/haar stem (voor/tegen) uitbrengen in het kader van de oprichting van een BIZ. Alleen als er voldoende draagvlak is, zal de BIZ-verordening daadwerkelijk in werking treden. De wettelijke draagvlakeisen voor de formele stemming zijn:

- Minimaal de helft van de stemgerechtigden heeft een geldige stem uitgebracht;
- Van de stemmers is minimaal 2/3 vóór het instellen van een BIZ;
- De som van de WOZ-waarden van de voorstemmers is hoger dan de som van de WOZ-waarden van de tegenstemmers.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de verordening kan de draagvlakmeting uitgevoerd worden. Bij een positieve meting kan de BIZ tot stand komen. Bij het tot stand komen van de BIZ kunnen de vastgoedeigenaren in het centrum van Raalte het meerjarenplan uitvoeren.

Argumenten

1.1 De vastgoedondernemers in het centrum van Raalte vragen zélf om het instellen van een BIZ door de gemeente, zodat ze met de opbrengsten hun ambities kunnen waarmaken.

De vastgoedondernemers in het centrum van Raalte wensen een BIZ om hun ambities te kunnen verwezenlijken. Door in te stemmen met de BIZ-verordening kunnen de vastgoedondernemers doelen die gesteld zijn in het meerjarenplan tot uitvoer brengen. Daarnaast had het gemeentebestuur al lange tijd de wens dat de vastgoedeigenaren in het centrum van Raalte zich zouden verenigen. Hiermee krijgt de gemeente één collectief aanspreekpunt die de achterban representeert. Dit is goed voor de samenwerking in de gouden driehoek (winkeliers, vastgoedeigenaren en het gemeentebestuur), maar ook voor diverse gemeentelijke opgaven (o.a. groeiopgave; inbreiding/herontwikkeling in het centrum van Raalte)

1.2 Met de oprichting van de BIZ kan er efficiënter gewerkt worden aan een gezamenlijke aanpak.

Door de oprichting van de BIZ kunnen we efficiënter werken aan een gezamenlijke aanpak. Dit komt het collectieve investeringsvermogen ten goede. Het gemeentebestuur (publiek) krijgt zo een sterke private partner om het centrum te versterken.



1.3 BIZ-gelden komen 100% ten goede aan de activiteiten die omschreven staan in het meerjarenplan.

De BIZ-bijdrage wordt door het college als subsidie verstrekt aan de bij de verordening aangewezen stichting en komt niet ten gunste van de algemene middelen. Deze BIZ-bijdrage mag alleen worden gebruikt voor de activiteiten die in het meerjarenplan zijn omschreven. Nagenoeg het volledige bedrag (na aftrek van perceptiekosten) vloeit dus terug in het gebied wat de aantrekkelijkheid, samenwerking, continuïteit en het rendement ten goede komt. In het meerjarenplan worden de doelstellingen en beoogde activiteiten omschreven. Het versterken van de economische vitaliteit staat centraal.

1.4 Impuls voor het centrum van Raalte.

Gelet op het veranderende consumentengedrag is extra inzet nodig om het centrum van Raalte aantrekkelijk te houden. Een BIZ is een middel om de doelstellingen voor zijn/haar leden te behalen. Het meerjarenplan is een onderbouwd BIZ-plan, waardoor gewerkt wordt vanuit een lange termijnvisie. Een BIZ leidt tot extra investeringen in het centrumgebied. Dit draagt bij aan de doelstelling van het gemeentebestuur om een aantrekkelijk ondernemersklimaat te behouden.

1.5 Een BIZ leidt tot meer betrokkenheid en een sterke samenwerking in het betreffende BIZ-gebied.

De BIZ zorgt ervoor dat de eigenaren van niet-woningen meer regie hebben over de activiteiten en inrichting van hun eigen omgeving. Deze activiteiten zijn altijd aanvullend op gemeentelijke activiteiten. Onderlinge afspraken tussen gemeente en de BIZ worden vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst voor deze BIZ (zie bijlage 3). Ook zorgt een BIZ voor een evenwichtige verdeling van de kosten die gemoeid zijn met collectieve investeringen in de bedrijfsomgeving. Alle eigenaren van niet-woningen in een BIZ - ook de notoire niet-betalers (free-riders) moeten namelijk meebetalen aan de initiatieven van de BIZ-vereniging.

1.6 De BIZ is een geschikt wettelijk instrument voor een evenwichtige verdeling van de lasten.

In een BIZ betalen alle ondernemers in het gebied een bijdrage op basis van de WOZ-waarde, wat zorgt voor een eerlijke verdeling van de lasten. Dit voorkomt dat sommige ondernemers profiteren van verbeteringen zonder bij te dragen. De opbrengsten van de BIZ-bijdragen worden gezamenlijk gebruikt voor investeringen die de hele omgeving ten goede komt. De VVCR is uiteindelijk zelf verantwoordelijk om draagvlak te krijgen.

Participatie

De vastgoedeigenaren in het centrum van Raalte hebben zich verenigd in de Vereniging Vastgoedeigenaren Centrum Raalte (VVCR). Het college heeft dit gestimuleerd. Vervolgens is de vereniging zelfstandig bezig gegaan met de plannen voor een BIZ en de bijbehorende governance. Om dit tot stand te laten komen hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden, waarbij alle vastgoedeigenaren in het centrum betrokken zijn. Ook is het gemeentebestuur voor een aantal bijeenkomsten uitgenodigd en aangeschoven. Tijdens de algemene ledenvergadering VVCR van 8 juli 2024 is gebleken dat er een brede steun is voor onderzoek van het draagvlak voor een BIZ. 9 september jl. vond de informele draagvlakmeting voor de BIZ plaats. Tijdens deze bijeenkomst kregen de aanwezigen de kans om zijn of haar stem te laten horen. De ruime meerderheid van de aanwezigen bij deze bijeenkomst was positief over het idee en kansen van een BIZ. Het college heeft daarna concreet het verzoek gekregen om de BIZ uit te voeren.

Duurzaamheid

Met de oprichting van de Stichting BIZ Vastgoed Centrum Raalte zetten vastgoedeigenaren gezamenlijk een belangrijke stap in de richting van samenwerking op het gebied van duurzaamheid (voorbeeld inpassen groen). De BIZ Vastgoed heeft onder andere ook het doel om mogelijkheden te verkennen om gezamenlijk te verduurzamen.

Kanttekeningen

1.1 De BIZ kan pas van kracht worden als er voldoende draagvlak is.

Het college voert, na akkoord van de gemeenteraad een formele draagvlakmeting uit. Ondernemers kunnen beroep en bezwaar aantekenen tegen de heffingsaanslag en minimaal een jaar, nadat de BIZ van kracht is het college verzoeken om een nieuwe draagvlakmeting uit te voeren om een BIZ op te heffen. De initiatiefnemers van de BIZ hebben zich ingespannen om ondernemers te informeren en te betrekken bij de plannen. De



resultaten van de informele draagvlakmeting, gehouden op 9 september jl., toonden dat ruim de meerderheid van de aanwezigen positief tegenover een BIZ stond. De ondernemers zullen zich de komende tijd blijven inzetten om voldoende steun te genereren door hun collega's te informeren over het meerjarenplan en de voordelen van de BIZ.

1.2 Er blijven altijd belanghebbenden die minder positief zijn over het initiatief, niet elke vastgoedeigenaar ziet direct het voordeel van een BIZ.

Over het algemeen is het initiatief door de vastgoedondernemers positief ontvangen, maar er zullen belanghebbenden zijn die minder positief zijn. Omdat zij bijvoorbeeld de meerwaarde niet zien of gevestigd zijn aan de randen van het BIZ-gebied. De informele draagvlakmeting heeft aangetoond dat er voldoende potentie en draagvlak is voor een BIZ. Sommige ondernemers kunnen het gevoel hebben dat zij onevenredig worden aangeslagen, vooral als ze het gevoel hebben dat de projecten niet bijdragen aan hun wensen.

1.3 BIZ in relatie tot de reclamebelasting.

Raalte kent al geruime tijd een ondernemersfonds voor gebruikers. Een BIZ voor vastgoedeigenaren is gericht op eigenaren van niet-woningen in het centrum. Het ondernemersfonds wordt gevuld vanuit de reclamebelasting. Ondernemers die reclame voeren op hun pand en zich bevinden in het hiervoor aangewezen gebied dragen bij aan het ondernemersfonds. De opbrengst van de reclamebelasting is bedoeld om activiteiten ter promotie, samenwerking, sfeer en gastvrijheid te stimuleren/financieren en een deel wordt afgedragen ter compensatie voor het afschaffen van betaald parkeren (2017 t/m 2026). Feitelijk gaat de BIZ-aanslag naar de pandeigenaren niet woningen en de reclamebelasting naar de pandgebruiker van niet woningen. Het is mogelijk om de huidige reclamebelasting in het centrum te vervangen door een gebruikers-BIZ of om een gezamenlijke BIZ-gebruikers en vastgoedeigenaren in te richten. Vanuit eerdere evaluaties is afgesproken om voor 2027 te beoordelen of de huidige manier van reclamebelasting nog passend is. Vanuit gevoerde gesprekken met het ROV is de wens om de reclamebelasting voort te zetten. Het ROV behoudt hun eigen investeringskracht middels reclamebelasting en krijgt er een sterke samenwerkingspartner bij, namelijk de vastgoedeigenaren.

1.4 De BIZ is niet vrijblijvend.

Een BIZ is niet vrijblijvend voor een gemeentebestuur, omdat de gemeente een wettelijke rol heeft in het opzetten en beheren van de BIZ. Dit betekent dat het gemeentebestuur verantwoordelijk is voor het naleven van de regels en procedures die zijn vastgesteld in de wetgeving.

1.5 Het meerjarenplan Stichting BIZ Vastgoed Centrum Raalte 2025-2029 is van de Stichting en niet van de gemeente Raalte.

Het meerjarenplan Stichting BIZ Vastgoed Centrum Raalte 2025-2029 is het ambitieplan van de Stichting. In het plan wordt ook ingegaan op vraagstukken waar de gemeente Raalte over gaat. We zien de VVCR als één van de stakeholders in het centrumgebied en we wegen alle ambities en belangen van al onze stakeholders integraal af. Dit betekent dat wij als gemeente Raalte geen toezeggingen doen op het meerjarenplan en dat hierbij alle ambities in het meerjarenplan waargemaakt zouden kunnen gaan worden.

Financiën en fiscale aspecten

De BIZ kan budgetneutraal worden ingevoerd. De geïnde gelden (geschatte opbrengst +/- € 75.000,-) worden - na aftrek van heffingskosten en inningskosten - uitbetaald aan de vereniging in de vorm van een subsidie. De heffings- en inningskosten zijn geraamd op € 2.150 van de geïnde gelden.

Vervolg

Het college is verantwoordelijk voor het organiseren van de formele draagvlakmeting (stemming). Een notaris zal toezien op het verloop van deze draagvlakmeting en maakt verslag op van de uiteindelijke uitslag. Op dit moment bevindt het proces zich in fase 3 (formalisering van de BIZ-organisatie), waarin besluitvorming door college en vervolgens de gemeenteraad nodig is om door te gaan naar de volgende fase. Als de draagvlakmeting wordt gehaald dan kan de BIZ opgericht worden. De draagvlakmeting staat eind januari 2025 gepland. De heffing zal, indien er voldoende draagvlak is, met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2025 worden ingevoerd.

De vastgoedeigenaren zijn zelf verantwoordelijk om te zorgen dat het meerjarenplan bekend wordt bij de vastgoedeigenaren. Daarnaast dienen zij zelf voor het benodigde draagvlak te zorgen. Wanneer de draagvlakmeting niet wordt gehaald zal het traject worden afgebroken.



Communicatie

Als initiatiefnemer heeft de VVCR zelf de belangrijkste rol in de communicatie. De VVCR heeft de vastgoedeigenaren in het centrum van Raalte via bijeenkomsten en nieuwsbrieven dan ook geïnformeerd over het initiatief van de oprichting van de BIZ. Bij de officiële draagvlakmeting, in de eerste maanden van 2025, worden bijdrage-plichtigen nogmaals door de VVCR geïnformeerd over de inhoud en de procedure. De raad wordt geïnformeerd over de uitkomst van de draagvlakmeting. De VVCR is verantwoordelijk voor het verkrijgen van draagvlak. Mocht de BIZ er wel of niet komen, dan informeert de VVCR ook haar leden.

Zodra het raadsvoorstel is vastgesteld door het college, wordt een persbericht gestuurd ter ondersteuning aan de VVCR.

Bijlagen

1. Verordening BedrijvenInvesteringsZone vastgoed centrum Raalte 2025-2029
2. Meerjarenplan Stichting BIZ Vastgoed Centrum Raalte 2025-2029
3. Reglement draagvlakmeting (vastgesteld door het college)
4. Uitvoeringsovereenkomst (besluit van het college)

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer: 62445-2024

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2024

Besluit:

Aldus besloten in de vergadering van 19 december 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Rob Zuidema