Datum raad	30 september 2021	Zaaknummer	1948401803
Datum college	31 augustus 2021		
		Portefeuille	Infrastructuur, duurzaamheid, winkelcentra H.G.W.M. van Rooijen
Onderwerp	Invoering Bedrijveninvesteringszone 2022-2026 voor zowel ondernemers als ook voor vastgoedeigenaren in het centrum van Sint-Oedenrode		

Samenvatting
Op verzoek van de beide Rooise BIZ-stichtingen en het Centrummanagement Sint-Oedenrode en haar achterban wordt voorgesteld om met ingang van 2022 de huidige Rooise reclamebelasting te vervangen door een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) voor de ondernemers centrum Sint-Oedenrode (met een looptijd van vijf jaren). Daarnaast wordt ook de invoering van een BIZ voor vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode voorgesteld.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Niet van toepassing.

Behandeling in commissie
16 september 2021

Ontwerpbesluit gemeenteraad
Vast te stellen de Verordening bedrijveninvesteringszone ondernemers centrum Sint-Oedenrode 2022-2026 en de Verordening bedrijveninvesteringszone vastgoed centrum Sint-Oedenrode 2022-2026

Waarom naar de raad
Het vaststellen van een belastingverordening is een wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 216 Gemeentewet).

Aanleiding

Al geruime tijd betalen ondernemers in het centrum van Sint-Oedenrode reclamebelasting. Hierdoor komt er geld beschikbaar om de projecten van de ondernemersvereniging Rooi 2000 via het Centrummanagement Sint-Oedenrode structureel te financieren. Er wordt vooral geïnvesteerd in aankleding van het centrum, ophangen van feestverlichting en het organiseren van evenementen.

Gelet op het veranderende consumentengedrag en de naweeën van de coronacrisis is de komende jaren extra inzet nodig om het centrum van Sint-Oedenrode aantrekkelijk te blijven houden. Daarbij komt een herstructureringsopgave in het centrum die een aanvang neemt. De Albert Heijn aan de Markt wordt verplaatst naar de Borchmolendijk. Dat zal bezoekersstromen doen veranderen. Ook de Markt gaat op de schop. Het plein krijt een compleet nieuwe inrichting. Om zowel tijdens als ook na deze ontwikkelingen het centrum goed te laten functioneren zijn middelen nodig.

Met de beoogde BIZ-middelen ondernemers investeren de Rooise ondernemers in marketing en communicatie, het binden van consumenten aan het centrum (lokale en recreatieve koopkrachtbinding) en in sfeer en beleving in het Rooise centrum met aandacht voor algehele (seizoen gerichte) uitstraling en evenementen.

Met de beoogde BIZ-middelen vastgoedeigenaren investeren de 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 het centrum van Sint-Oedenrode op de kaart te blijven zetten als een gastvrij en servicegericht centrum met een aantrekkelijke aanbod voor de eigen inwoners en de recreanten.

Voor een verdere definiëring en uitwerking van de (sub)doelstellingen van beide BIZ-en wordt hier kortheidshalve verwezen naar bladzijde 6 van de beide Plannen van aanpak BIZ ondernemers en BIZ vastgoedeigenaren.

Op dit moment kennen de ondernemers in Sint-Oedenrode centrum nog een reclamebelasting. De reclamebelasting Sint-Oedenrode kent een gediversifieerde tariefopbouw met als basis heffingsgrondslag de omvang van de reclame-uiting(en) dan wel openbare aankondigingen.

Met de mogelijke komst van de BIZ ondernemers (per belastingjaar 2022) komt tegelijkertijd de reclamebelasting voor de ondernemers te vervallen.

De BIZ is weliswaar ook een fiscale heffing doch in tegenstelling tot de reclamebelasting is de BIZ een democratischer instrument omdat er een specifiek wettelijk kader voor bestaat, waarin onder andere draagvlakeisen staan omschreven voordat een BIZ kan worden opgericht. De BIZ is kort gezegd een heffing voor en door ondernemers.

De Wet op de bedrijveninvesteringszones (BIZ) biedt immers de mogelijkheid om gebiedsgericht een financiële bijdrage van alle ondernemingen (en ook vastgoedeigenaren) afdwingbaar te maken. 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.
De BIZ is dan ook en gebiedsgerichte bestemmingsheffing voor gezamenlijke investeringen in de kwaliteit van de bedrijfsomgeving.

Vanaf het voorjaar van 2021 is er een intensief proces doorlopen om toe te werken naar een officiële draagvlakmeting die de BIZ-wet voorschrijft. De centrummanager en een werkgroep van enkele gebruikers/ondernemers in het centrum hebben met steun van een externe adviseur het gehele proces begeleid.

Onder alle gebruikers is een enquête uitgezet om de wensen en ideeën ten aanzien van het centrum in kaart te brengen. Ook zijn er meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd waar ideeën zijn opgehaald en plannen zijn getoetst. Vanzelfsprekend is er ook een individuele aanpak gehanteerd waarbij door de werkgroepleden zoveel mogelijk ondernemers zijn bezocht om draagvlak op te halen.

Ook vastgoedeigenaren zijn zichzelf aan het voorbereiden voor de start van een BIZ vastgoedeigenaren per 1 januari 2022. Dit weliswaar met een afwijkend programma.

Beide programma's, zowel die van de ondernemers als die van de vastgoedeigenaren, zijn als bijlagen (plannen van aanpak) bij dit voorstel gevoegd. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Het voorstel is dan ook om met ingang van belastingjaar 2022 voor het centrum van Sint-Oedenrode zowel een BIZ voor ondernemers als ook een BIZ voor vastgoedeigenaren in te voeren.

De gebiedsafbakening verschilt enigszins. Zie daartoe de bijgevoegde kaarten.

Bij het vaststellen van de gebiedsafbakening BIZ ondernemers is rekening gehouden met het huidige gebied van Rooise reclamebelasting en de doelstellingen in de centrumvisie. Grotendeels is het gebied dan ook identiek. Uitzondering daarop is het noordelijke deel van de Borchmolendijk en het eerste deel van de Hertog Hendrikstraat. Vanwege de entreefunctie van deze gebieden en het aanbod dat er gevestigd is worden deze delen aan het BIZ-gebied toegevoegd.

Bij het vaststellen van de gebiedsafbakening BIZ vastgoedeigenaren is als uitgangspunt de in 2018 vastgestelde centrumvisie gehanteerd. Uit het participatietraject blijkt duidelijk dat de vastgoedeigenaren zich herkennen in een toekomstig compact centrum. Dat betekent dat de publieksgerichte functies zich concentreren in een beperkt aantal straten en pleinen.

Argumenten

Om de bijdrage van gebruikers/ondernemers aan het centrum op lange termijn te borgen, wordt allereerst voorgesteld de huidige reclamebelasting (voor 2021 nog begroot op € 50.000 en die voorts – vanwege een eerder raadsbesluit in 2018 - uiterlijk per 1 januari 2022 afloopt) te vervangen door een bedrijveninvesteringszone (BIZ) voor ondernemers .

Tevens wordt, zoals eerder al is aangegeven, voorgesteld om naast een BIZ ondernemers (gebruikers) per 2022 ook een zelfstandige BIZ voor vastgoedeigenaren in een compacter gebied (eveneens per 2022) in te voeren.

De bijdrage per object is voor de ondernemers BIZ gebaseerd op een percentage (0,180%)van de jaarlijks vast te stellen WOZ-waarde van het belastingobject (winkel, horeca, kantoor enz. doch evenwel geen woningen) met een minimum aanslagbedrag van € 495,-- en met een maximum aanslagbedrag van € 900,-- per jaar. Deze tariefstelling beoogt een jaarlijkse opbrengst van bruto € 60.000,-- . In het geval van leegstand zal het gebruikersdeel van de heffing niet worden geïnd.

De bijdrage per object is voor de BIZ vastgoedeigenaren eveneens gebaseerd op een percentage (0,090%) van de jaarlijks vast te stellen WOZ-waarde van het belastingobject (winkel, horeca, kantoor enz. doch evenwel geen woningen) met een minimum aanslagbedrag van € 100,-- en met een maximum aanslagbedrag van € 425,-- per jaar. Deze tariefstelling beoogt een jaarlijkse bruto opbrengst van € 24.000,--.

Voor de heffingsgrondsagen wordt dus aansluiting gezocht bij WOZ-waarde (die gelijk voor de OZB en de rioolheffing eigenaren van toepassing). De heffings- en invorderingssystematiek van de BIZ is verder analoog aan die van de OZB (vrijstellingen, gecombineerde aanslagregeling, mogelijkheid van automatische incasso enz.)

Er moet vooraf een aantoonbaar draagvlak bij de bijdrageplichtigen binnen het afgebakende gebied zijn alvorens een BIZ wordt ingesteld. Hieraan worden meerdere cumulatieve en strenge voorwaarden gesteld:

1. de totale respons bij de draagvlakmeting is minimaal 50%;
2. van de respondenten is minimaal 2/3 voor én,
3. voorstemmers vertegenwoordigen meer WOZ-waarde dan de tegenstemmers.

Deze formele draagvlakmeting is een wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente. Daartoe stelt het college een ‘stemreglement draagvlakmeting BIZ centrum Sint-Oedenrode ’ vast. Het tellen van de uitgebrachte stemmen geschiedt onder het toezicht van een notaris (SVN notarissen in Sint-Oedenrode). De notaris legt de uitslagen en zijn bevindingen vast in een proces-verbaal.

Voor de uitvoering van de BIZ dienen daartoe vooraf zogenaamde BIZ-stichtingen te worden opgericht. Inmiddels zijn de Stichting Bedrijveninvesteringszone Ondernemers Centrum Sint-Oedenrode en de Stichting Bedrijveninvesteringszone Vastgoedeigenaren Centrum Sint-Oedenrode opgericht. Deze beide stichtingen zijn dan ook de formele contractpartner van de gemeente. In zogenaamde BIZ-uitvoeringsovereenkomsten leggen alle partijen over en weer hun rechten en verplichtingen vast.

Onderdeel van het door de raad invoeren van de BIZ-verordeningen is dan ook het voorafgaand afsluiten en ondertekenen van BIZ-uitvoeringsovereenkomsten tussen de gemeente en de beide BIZ stichtingen (ondernemers en vastgoedeigenaren). Dit is een wettelijke bevoegdheid van het college. Het voorstel is om deze bevoegdheid te mandateren aan de wethouder infrastructuur, duurzaamheid en winkelcentra, de heer H.G.W.M. van Rooijen. De formele datum van ondertekening van beide BIZ-overeenkomsten is dan 17 september 2021.

De wet eist voorts dat deze BIZ-overeenkomsten moeten zijn vastgesteld en door alle partijen zijn ondertekend nog voordat de raad het besluit tot invoering van de BIZ (ondernemers en vastgoedeigenaren) neemt. Hierbij geldt wel de opschortende voorwaarde van een succesvolle draagvlakmeting die eerst na het instemmende raadbesluit kan worden uitgevoerd. Na een instemmend raadsbesluit en een succesvolle draagvlakmeting kan aan de heffing en invordering van de BIZ worden begonnen.

De gemeente heft en int de BIZ en keert dit bedrag na aftrek van haar eigen kosten (zogenaamde perceptiekosten) als subsidie aan de beide BIZ-stichtingen uit. Deze jaarlijkse gemeentelijke perceptiekosten bedragen € 2.500,-- bij de BIZ ondernemers en € 1.500 bij de BIZ vastgoedeigenaren.

Voorafgaand aan het subsidiejaar dienen de BIZ-stichtingen (eigenaren en gebruikers) daartoe bij de gemeente een jaarlijkse begroting in. Na afloop van het subsidiejaar leggen de beide BIZ-stichtingen – conform de spelregels van de Algemene Subsidieverordening Meierijstad 2018 – bij het college hierover verantwoording af.

De BIZ wordt opgericht voor een duur van vijf jaren (2022-2026). Daarna dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ te verlengen.

Twee BIZ-stichtingen doch uitvoering via het centrummanagement Sint-Oedenrode

De twee gescheiden programma's en BIZ-financieringsstromen komen samen binnen het Centrummanagement. Het Centrummanagement Sint-Oedenrode is de centrale uitvoeringsorganisatie voor de beide BIZ programma's. Onder coördinatie van het uitvoeringsteam worden de projecten voorbereid, aangestuurd en geëvalueerd.

Naast de BIZ-inkomsten van gebruikers/ondernemers en vastgoedeigenaren is er binnen het Centrummanagement sprake van een derde financieringsstroom, namelijk die van de gemeente.

Het dagelijkse bestuur van de centrummanagement Sint-Oedenrode bestaat uit een onafhankelijke voorzitter en penningmeester. Daarnaast zijn er bestuurszetels voor de ondernemers en de vastgoedeigenaren. De gemeente levert geen bestuurslid maar fungeert als een convenantpartner (BIZ uitvoeringsovereenkomsten).

Kanttekeningen
De totstandkoming van een BIZ is complex. Voorafgaand aan het raadsbesluit tot invoering van een BIZ dient door het college het stemreglement te zijn vastgesteld en dienen de uitvoeringsovereenkomsten formeel te zijn gesloten. De uitkomst van de draagvlakmeting – eerst na het instemmende raadsbesluit - is ongewis

Communicatie
Publicatie van de besluitvorming op www.officiëlebekendmakingen.nl en via de gemeentelijke website.

Participatie
Nauwe samenwerking met het Centrummanagement Sint-Oedenrode (als direct belanghebbende) en haar externe adviseur

Duurzaamheid
Niet van toepassing

Financiële toelichting
In beide BIZ-uitvoeringsovereenkomsten wordt een (vaste) vergoeding voor de gemeentelijke perceptiekosten afgesproken

Planning
Na besluitvorming door de raad (30 september 2021) vindt in oktober 2021 de formele draagvlakmeting (onder toezicht van een notaris) plaats. Mits voldoende draagvlak start in belastingjaar 2022 de heffing en invordering van de BIZ.

Rechtsbescherming
Niet van toepassing.

Monitoring en evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Verordening bedrijveninvesteringszone ondernemers centrum Sint-Oedenrode 2022-2026
2. Verordening bedrijveninvesteringszone vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode 2022-2026
3. Kaart BIZ ondernemers centrum Sint-Oedenrode 2022-2026
4. Kaart BIZ vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode 2022-2026
5. Ondertekende Uitvoeringsovereenkomst bedrijveninvesteringszone ondernemers centrum Sint-Oedenrode 2022-2026
6. Ondertekende Uitvoeringsovereenkomst bedrijveninvesteringszone vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode 2022-2026
7. Vastgesteld Reglement draagvlakmeting BIZ Sint-Oedenrode 2022- 2026
8. Plan van aanpak BIZ ondernemers centrum Sint-Oedenrode
9. Plan van aanpak BIZ vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 augustus 2021

Gelet op artikel 216 Gemeentewet en de Wet op de bedrijveninvesteringszones

Besluit gemeenteraad:

Vast te stellen de Verordening bedrijveninvesteringszone ondernemers centrum Sint-Oedenrode 2022-2026 en de Verordening bedrijveninvesteringszone vastgoed centrum Sint-Oedenrode 2022-2026

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 30 september 2021

De raad voornoemd,

De griffier, De voorzitter,

A.F.J. Franken ir. C.H.C. van Rooij