VERENIGING DORPSSTRAAT VASTGOED BIZ
PLAN 2022-2026



Datum: 1 juli 2021

Contactpersonen namens Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ:

Naam	**E-mail**
BIZ-kopgroep	
Jacques Boonenkamp	jboonekamp@ziggo.nl
Eef van de List	eef@vanderlist.eu
Jan de Ruiter	jan-de.ruiter@planet.nl
Rob Swart	rfaswart@gmail.com
BIZ-begeleiders	
Floor Thomasse	floor@stadenco.nl
Floor Boumans	floorboumans@stadenco.nl

Inhoudsopgave

1. **Inleiding**

2. **Terugblik eerste BIZ periode 2017 – 2021**

3. **Proces herstemming periode 2022 – 2026**
   3.1 Evaluatie
   3.2 Individuele gesprekken
   3.3 Enquête eigenaren
   3.4 Bijeenkomsten
   3.5 Informele draagvlakpeiling
   3.6 Bezoekers enquête
   3.7 SWOT
   3.8 Plan van Aanpak
   3.9 Informeren
   3.10 Formele draagvlakpeiling

4. **Missie, visie, ambitie, doelstellingen & strategie**

5. **Gebiedsafbakening**

6. **Activiteiten**
   6.1 Schoon, Heel & Veilig
   6.2 Uitstraling & Attractiviteit
   6.3 Marketing, Promotie & Evenementen
   6.4 Duurzaamheid, Bereikbaarheid & Overige
   6.5 Organisatie, Interne Communicatie & Samenwerking

7. **Bijdrageplichtigen en jaarlijkse bijdrage**
   7.1 Bijdrageplichtigen
   7.2 Vrijstellingen
   7.3 Vrijwillige bijdragers
   7.4 Aantal objecten
   7.5 Bijdrage

8. **Begroting**
   8.1 Afspraken
   8.2 Begroting
   8.3 Toelichting op de begroting (en overschot periode 2017 – 2021)

9. **Organisatiestructuur en werkwijze**
   9.1 Rechtsvorm
   9.2 Termijn
   9.3 Bestuur
   9.4 Organisatie
   9.5 Samenwerking tussen BIZ Vastgoed en BIZ Gebruikers i.o.
   9.6 Professionalisering

1 Inleiding

In 2017 is Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ (hierna te noemen BIZ, BIZ Vastgoed of BIZ Eigenaren) na de wettelijke draagvlakpeiling officieel van start gegaan. Met veel enthousiasme is de afgelopen 4,5 jaar gewerkt aan het verbeteren van de aantrekkelijkheid en het versterken van de economische vitaliteit van de Dorpsstraat. De coronapandemie heeft er in 2020 en 2021 bij veel ondernemers hard ingehakt. Horeca en detailhandel hebben het zwaar. Landelijk heeft corona diepe gaten geslagen in winkelgebieden, de leegstand neemt toe. We mogen ons gelukkig prijzen dat de corona-effecten in de Dorpsstraat lijken mee te vallen en we tegen de stroom in een lage leegstand hebben. Maar het heeft alle aandacht nodig. Het sterkt ons in de motivatie om met vereende krachten aan de vitaliteit van de Dorpsstraat te blijven werken. Voor ons, pandeigenaren, is het wezenlijk dat het onroerend goed verhuurbestendig blijft aan de Dorpsstraat. Daarin helpt het om elkaar te kennen en elkaar te versterken waar nodig. En dat geldt ook voor de aansluiting en samenwerking met ondernemers aan de Dorpsstraat. Vastgoedeigenaren en winkeliers willen allen kunnen investeren, ondernemen en renderen aan de Dorpsstraat. We zijn verheugd dat ook de ondernemers (verenigd in de Ondernemersvereniging Dorpsstraat Zoetermeer, hierna te noemen ODZ) weer het initiatief hebben genomen om de ondernemers te verenigen in een BIZ Gebruikers (in oprichting, hierna te noemen BIZ Gebruikers i.o.). Samen staan we sterker in het versterken van een goed vestigings- en verblijfsklimaat in het gebied.

Dit jaar, op 31 december 2021, loopt onze eerste BIZ-periode af. Het bestuur van de BIZ wil graag de inzet en activiteiten voor de Dorpsstraat voortzetten. Gezamenlijk willen we onze vastgoedomgeving aantrekkelijker en economisch sterker blijven maken. Dit kan alleen als wij met zo veel mogelijk vastgoedeigenaren onderling en met andere stakeholders samenwerken en er een structureel budget beschikbaar is.

Om de BIZ te verlengen voeren we in oktober 2021 weer een officiële draagvlakmeting uit. Als uit de officiële draagvlakmeting blijkt dat er voldoende draagvlak is, wordt de BIZ met ingang van 1 januari 2022 verlengd voor 5 jaar. De ondernemers aan de Dorpsstraat doorlopen een vergelijkbaar traject en houden ook in oktober de draagvlakmeting om de BIZ met ingang van 1 januari 2022 in te stellen. We kijken er naar uit om samen – met u, de ondernemers en gemeente – onze prachtige Dorpsstraat nog sterker te maken.

In dit BIZ-plan nemen we u mee in het proces dat we (deels al hebben) doorlopen en onze ambities en doelstellingen voor de komende vijf jaar.

Bestuur Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ
Jacques Boonenkamp
Eef van de List
Jan de Ruiter
Rob Swart

2 Terugblik eerste BIZ periode 2017 – 2021

De BIZ is actief sinds 2017 en heeft de afgelopen vijf jaren (2017 -2021) veel voor de Dorpsstraat betekend en mooie stappen gezet. Dankzij samenwerkingen met onder andere de gemeente en de ondernemers heeft de straat een kwaliteitsimpuls ondergaan. Op basis van onderstaande vijf thema's heeft de BIZ Vastgoed activiteiten uitgevoerd en de volgende resultaten geboekt:

2.1 Schoon-heel-veilig

De BIZ heeft een aantal acties ondernomen om te waarborgen dat de Dorpsstraat schoon, heel en veilig is en blijft:

- Consequent en regelmatig overleg met de Gemeente Zoetermeer;
- Poging tot het verkrijgen van cameratoezicht in de Dorpsstraat.

2.2 Uitstraling & attractiviteit

De BIZ heeft vooral ingezet op de uitstraling en attractiviteit van de Dorpsstraat:

- In samenwerking met de ODZ heeft de BIZ bijgedragen aan de feestverlichting, hanging baskets en zeer onlangs aan het plaatsen van seizoensaankleding (lampionnen);
- De BIZ heeft zich ingezet op aantrekken van nieuwe ondernemers, wat heeft geleid tot een afname in leegstand;
- De BIZ heeft nieuw straatmeubilair gerealiseerd;
- Om bezoekers naar de straat te 'leiden' heeft de BIZ de rotonde van Aalstlaan – du Meelaan geadopteerd en aangekleed;
- De BIZ heeft uniforme gevelborden ontworpen en aan de ondernemers aangeboden, deze zijn in grote getalen in het gebied opgehangen;
- De BIZ heeft de aanplanting en het onderhoud/verzorgen van de leilindes gerealiseerd.









2.3 Marketing, promotie & evenementen
De BIZ heeft de zich ingezet op online- en offline profilering van de Dorpsstraat. Daarvoor heeft de BIZ de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Bijdrage aan online promotie (waaronder de website en de social media kanalen van de Dorpsstraat);
- Bijdrage aan de evenementen in de Dorpsstraat;
- Bijdrage aan offline promotie (waaronder flyers, advertenties en posters);
- Bijdrage aan streetbranding (waaronder een vernieuwde huisstijl);
- Oplevering van een inspiratiemagazine.

2.4 Duurzaamheid, bereikbaarheid & overig
De BIZ heeft ingezet op duurzaamheid en bereikbaarheid van de Dorpsstraat met de volgende acties:

- Inzet en lobby m.b.t. de bereikbaarheid van de Dorpsstraat;
- Bijdrage aan discussie rondom parkeerverwijssysteem, helaas is het succes hiervan beperkt gebleven (het gebruik van het systeem is door de gemeente uit de lucht gehaald).

2.5 Organisatie, interne communicatie & samenwerking
De BIZ heeft de afgelopen jaren gewerkt aan het versterken van de onderlinge betrokkenheid en cohesie. De BIZ heeft geïnvesteerd in diverse samenwerkingsverbanden en de belangen van de eigenaren behartigd:

- Versterking van de samenwerking met de ODZ en Gemeente Zoetermeer;
- Het initiëren van samenwerking met andere (winkel)gebieden zoals Stadshart en Woonhart;
- Zienswijzen ingediend en ingesproken op allerlei onderwerpen, zoals: de totstandkoming van het Detailhandelsbeleid 2019-2023 en de actieve deelname aan het project Compacte en Levendige Dorpsstraat;
- Lobby-trajecten, waaronder het in stand houden van het gebruikersdeel van de OZB en de herinrichting van pleinen.

3 Proces herstemming periode 2022 – 2026

Om tot een verlenging van de BIZ te komen, wordt in oktober 2021 opnieuw een formele draagvlakmeting (paragraaf 3.10) gehouden. Er is gekozen voor een stapsgewijs en zorgvuldig traject, waarbij het bestuur veel input en ideeën wilde ophalen voor de nieuwe BIZ-periode. Behalve aandacht voor de nieuwe periode, was er ook een grote wens om stil te staan bij en te leren van de voorbije periode. Er is derhalve ook een evaluatie gehouden om op te halen hoe de vastgoedondernemers de eerste BIZ-periode hebben ervaren. Deze stappen worden beschreven in paragraaf 3.1 t/m 3.5. Met de input uit deze stappen en met input van bezoekers (paragraaf 3.6) is een SWOT opgesteld die de basis voor het activiteitenplan vormt. Samen vormt dit het Plan van Aanpak, dat de leidraad is voor de BIZ voor de komende 5 jaar. Over de belangrijkste elementen uit het Plan van Aanpak - datgene waar de eigenaren in oktober hopelijk opnieuw JA tegen zeggen - zullen eigenaren direct na de zomer middels een brochure, bijeenkomst en gesprekken verder worden geïnformeerd (paragraaf 3.9).

3.1 Evaluatie
Om te leren van de voorgaande periode, heeft het bestuur het bureau Stad & Co nadrukkelijk verzocht bij de eigenaren uit te vragen hoe zij de voorgaande BIZ-periode hebben ervaren. Zowel in de gesprekken als in de enquête is hier aandacht aan besteed. Uit de enquête en gesprekken komen een aantal punten naar voren, waarvan het bestuur een deel graag meeneemt in het activiteitenplan voor de nieuwe periode:

- Dat bijna alle eigenaren bekend zijn met de BIZ (97%);
- Dat er behoefte is aan meer contactmomenten (bijeenkomsten, 1-op-1 gesprekken, klankbordgroep);
- Dat de inzet van het bestuur wordt gewaardeerd, vooral de belangenbehartiging richting gemeente (4,46) en de samenstelling (4,35) worden hoog gewaardeerd;
- Dat de lobby waardoor OZB gebruikersdeel niet naar de eigenaren werd overgeheveld hoog werd gewaardeerd (4,38);
- Dat de bijdrage aan hanging baskets (bloemen aan palen) (4,32) en de aanplanting en onderhoud van leilindes (4,25) werden gewaardeerd;

- Dat er weinig animo is onder de eigenaren die nog niet actief zijn, om actief te worden (slechts 1 eigenaar meldt zich voor een rol in het bestuur);
- Dat een grotere inzet op de entreegebieden en pleinen gewenst is;
- Dat een aantal panden nog altijd niet de gewenste uitstraling heeft;

De resultaten van de volledige enquête zijn te allen tijde op te vragen bij het bestuur.

3.2 Individuele gesprekken

Stad & Co, het bureau dat het bestuur begeleidt in dit proces, is begonnen met het houden van 'koffiegesprekken' met eigenaren. Er zijn vijf eigenaren uitgebreid geïnterviewd (eigenaren met veel bezit, ondernemer-eigenaren en verdeeld over het gebied: midden en oost). In de interviews is over diverse onderwerpen gesproken, maar is vooral ook teruggeblikt: wat ging er goed en wat kan er beter voor de nieuwe periode met het oog op de samenwerking & communicatie, de speerpunten voor het gebied, de focus in het gebied, etc. Op basis van deze gesprekken is een enquête opgesteld die breed onder de eigenaren in het gebied is verspreid (en inging op activiteiten uit periode 2017-2021 en de nieuwe BIZ-periode).

3.3 Enquête eigenaren

De enquête is breed gecommuniceerd in het gebied. Per mail en via de post zijn de eigenaren geïnformeerd en gevraagd de enquête in te vullen. De enquête is door 32 eigenaren bekeken en 26 eigenaren hebben de enquête volledig ingevuld (er zijn dus nog iets meer eigenaren die een beperkt aantal vragen heeft ingevuld). Deze 26 eigenaren vertegenwoordigen tussen de 70 en 75 panden.

Een paar interessante resultaten uit de enquête zijn:

- *97% van de eigenaren is bekend met de BIZ*
- *De huidige gebiedsafbakening wordt gewaardeerd met een 6,5.*
- *De huidige bijdrage wordt gewaardeerd met een 6,6.*
- *64% van de eigenaren vindt de huidige differentiatie goed (percentage van WOZ), 28% geeft aan een differentiatie op basis van locatie te willen.*
- *De Lobby richting gemeente m.b.t. bereikbaarheid en parkeren wordt het meest belangrijk gevonden (4,81 van maximaal 5,00), gevolgd door het versterken aantrekkelijkheid aanrijroutes en samenwerking met gemeente (resp. 4,63 en 4,60).*
- *Op vlak van marketing en promotie wordt 'het versterken van het monumentale karakter' het belangrijkste gevonden (4,37).*
- *Op gebied van aantrekkelijkheid openbare ruimte wordt de 'feestverlichting' het belangrijkste gevonden (4,33).*

De resultaten van de volledige enquête zijn gedeeld op de bijeenkomst van 20 april en te allen tijde op te vragen bij het bestuur.

3.4 Bijeenkomsten

Er is sinds de start van het traject tot aan het schrijven van dit plan één (online) bijeenkomsten geweest: de terugkoppeling van de enquêteresultaten op 20 april. Hiervoor zijn alle eigenaren uitgenodigd, middels verspreiding van de uitnodiging per e-mail en post. Na de zomer worden tenminste nog twee bijeenkomsten georganiseerd. Een bijeenkomst om vragen over het Plan van Aanpak te stellen (na verspreiding van de brochure in het gebied) en een kick-off bijeenkomst bij de start van de stemming in oktober. Afhankelijk van de geldende coronamaatregelen zijn deze bijeenkomsten online of fysiek. Indien nodig worden er nog (online) inloopmomenten georganiseerd.

3.5 Informele draagvlakpeiling

De gemeente en het bestuur hebben vooraf afgesproken een informele draagvlakpeiling te houden onder de eigenaren om te polsen of er animo is voor een tweede BIZ-periode. In de enquête is daarom een vraag opgenomen of eigenaren, op basis van de informatie die zij op dat moment hadden, voor een tweede termijn zouden stemmen. Bijna 81% gaf aan nu voor de BIZ te zijn, tegenover bijna 8% tegen en bijna 12% die er nog geen mening over had. Afgezet tegenover het aantal panden dat deze stemmen vertegenwoordigen is de verhouding: 72% voor, 3% tegen en 25% geen mening. Stad & Co heeft op basis van deze peiling het advies afgegeven om het traject voort te zetten,

omdat zij het zeer aannemelijk acht dat de BIZ wordt gerealiseerd op basis van de draagvlakeisen uit de BIZ-wet. Het bestuur en de gemeente zijn vervolgens samen overeengekomen om het proces voort te zetten.

3.6 Bezoekers enquête

Parallel aan de eigenarenenquête heeft Stad & Co een online bezoekersenquête uitgevoerd. De behoeften van de consument en de conclusies die uit de enquête kunnen worden getrokken, bepalen voor een deel de koers van de BIZ voor de nieuwe periode. De enquête is door 701 bezoekers bekeken en 644 bezoekers hebben de enquête volledig ingevuld (er zijn dus nog iets meer bezoekers die een beperkt aantal vragen heeft ingevuld).

Een paar interessante resultaten uit de enquête zijn:

- *68,3% van de respondenten is vrouw;*
- *36,4% van de respondenten is 60 jaar of ouder, gevolgd door 22,2% respondenten die tussen 51-60 jaar zijn en 18,6% van de respondenten is tussen 41-50 jaar. Daaruit blijkt dat het merendeel (77,2%) van de respondenten 40+ is.*
- *De meeste respondenten wonen in Dorp (23,4%), Rokkeveen (13,8%), Seghwaert (9%), Oosterheem (8,4%) of Palenstein (8,2%).*
- *Maar liefst 81,8% bezoekt de Dorpsstraat voor 1 of meer 'dagelijkse' winkel(s): supermarkt, drogist, verswinkels.*
- *Het merendeel van de respondenten (75%) geeft aan geen gebruik te maken van een specifieke informatiebron voor een bezoek aan de straat.*
- *35,2% bezoekt de straat lopend, 30% met de fiets en 25,5% met de auto.*
- *Respondenten zijn het meest tevreden over de parkeertarieven en de bereikbaarheid van het gebied, deze aspecten scoren een gemiddelde van een 4,1. Ook over de parkeermogelijkheden zijn respondenten positief;*
- *Daar opvolgend zijn respondenten het meest positief over de sfeer en gezelligheid (4), de uitstraling van de straat (3,9), schoon-heel-veilig (3,9), horeca-aanbod (3,9) en de openingstijden (3,9);*
- *Respondenten zijn het minst tevreden, maar zeker nog niet ontevreden, over de inrichting van de openbare ruimte (3,7), activiteiten en/of vermaak (3,6) en winkelaanbod (3,5).*
- *Maar liefst 83,4% vindt de tijdelijke afsluiting voor fietsverkeer een verbetering voor de straat.*
- *De **kracht** van de Dorpsstraat ligt hem volgens de respondenten met name in de gezelligheid en de authentieke uitstraling.*
- *De **uitdaging** van de Dorpsstraat ligt hem volgens de respondenten met name in het behouden en verder uitbreiden van een gespecialiseerd en divers winkelaanbod.*
- *De Dorpsstraat wordt beoordeeld met een 7,4.*

De resultaten van de volledige enquête zijn te allen tijde op te vragen bij het bestuur.

3.7 SWOT

Op basis van de input uit de gesprekken, eigenaren- en bezoekersenquêtes en bijeenkomsten heeft het bestuur een aantal kansen, bedreigingen, sterktes en zwaktes genoteerd die we in de nieuwe BIZ-periode extra aandacht willen geven. Op basis daarvan zijn de activiteiten geformuleerd die de BIZ gedurende de periode 2022-2026 wil uitvoeren.



3.8 Plan van Aanpak

Het BIZ Plan is opgesteld met input van de eigenaren. De input is opgehaald vanuit de gesprekken, enquêtes en bijeenkomst. Op basis van dit (uitgebreide) BIZ Plan wordt een compacte brochure opgesteld. Deze brochure is wat 'leesvriendelijker' en bevat alle informatie die voor eigenaren van belang is om een afgewogen keuze voor of tegen de BIZ te maken. De brochure wordt na de zomer onder alle bijdrageplichtigen verspreid. Het Plan van Aanpak is voor eigenaren altijd op te vragen bij het bestuur. Het Plan van Aanpak wordt op 20 september 2021 vastgesteld door de gemeenteraad.

3.9 Informeren

Gedurende het hele traject worden eigenaren regelmatig geïnformeerd (zie voorgaande paragrafen) en warm gemaakt voor een nieuwe BIZ-periode. Na de zomer start de voorbereiding voor de draagvlakmeting en zal de communicatie en informatievoorziening geïntensiveerd worden. Samen met een groep ambassadeurs (het bestuur is tijdelijk uitgebreid met vijf eigenaren om te klankborden) zal de brochure verspreid worden. Er zal nog (minimaal) een informatiebijeenkomst worden georganiseerd, indien nodig zijn er nog (online) inloopspreekuren, zodat iedere eigenaar de kans krijgt zijn of haar vragen te stellen. Er zal in deze periode intensiever contact zijn tussen de eigenaren, ambassadeurs, bestuur en Stad & Co.

3.10 Formele draagvlakpeiling

Begin oktober start de formele draagvlakpeiling, die vier weken zal duren. Deze draagvlakpeiling wordt door de Gemeente Zoetermeer georganiseerd. Bij de start van de draagvlakpeiling zal er een kick-off bijeenkomst worden gehouden, waar eigenaren indien gewenst direct hun stem kunnen uitbrengen. Vervolgens zullen de resterende stembiljetten worden verspreid, iedere eigenaar krijgt de kans zich voor of tegen de BIZ uit te spreken. Voor de spel- en gedragsregels tijdens de draagvlakpeiling wordt een stemreglement opgesteld. Daags na de laatste stemdag worden de stembiljetten geteld door de gemeente in bijzijn van een controller. De BIZ wordt ingesteld wanneer: minimaal 50% van de bijdrageplichtigen zijn/haar stem heeft uitgebracht, 67% daarvan vóór de BIZ is en de gezamenlijke WOZ-waarde van de voor-stemmers groter is dan die van de tegenstemmers.

4 Missie, visie, ambitie & strategie

De missie, visie, ambitie en strategie van de Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ zijn zo goed als hetzelfde gebleven t.o.v. de eerste BIZ-termijn.

Missie: De missie van Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ is het gezamenlijk (van, voor en door vastgoedeigenaren) behouden c.q. versterken van de unieke charme, uitstraling en (online) naamsbekendheid, zodat het een gebied blijft c.q. wordt waar mensen graag komen en willen blijven komen. Dit bevordert zowel de leefbaarheid als het ondernemersklimaat en versterkt het vestigingsklimaat in het winkelgebied.

Visie: De Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ wil dit bereiken door zich te onderscheiden door het bieden van een goede mix van branches, een prettige en veilige verblijfsruimte, een goede uitstraling van het vastgoed en sfeervolle openbare ruimte. Daarnaast is het van belang dat het BIZ-bestuur met betrokken (externe) partijen, zoals de ondernemersvereniging (ODZ / BIZ Gebruikers i.o.) en gemeente Zoetermeer, komt tot een voor dit winkelgebied optimale samenwerking.

Ambitie: Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ heeft de ambitie om te komen tot wezenlijke verbeteringen ten behoeve van de aantrekkelijkheid, uitstraling, leefbaarheid en herkenbaarheid, kwaliteitsniveau openbare ruimte en bedrijfsomgeving, communicatie (intern, extern en online), en (online) naamsbekendheid. Dit moet resulteren in behoud en mogelijk versterken van de functie van het winkelgebied, behoud en een mogelijk groei op het gebied van bezoekers, gemiddelde verblijfsduur bezoekerstevredenheid, herhalingsbezoek of gemiddelde besteding. Daarnaast ook een hogere economische groei ten opzichte van vergelijkbare gebieden/het lokale gemiddelde en een hogere vastgoedwaarde voor de eigenaren in het winkelgebied.

Strategie: De Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ richt zich op het verbeteren van de kwaliteit en het imago van het winkelgebied Dorpsstraat. Zij doen dit door het in het winkelgebied actief zaken ‘op te pakken’ op het gebied van uitstraling, attractiviteit, marketing, promotie, acquisitie van nieuwe ondernemers, organisatie, samenwerking, duurzaamheid en bereikbaarheid en overig teneinde de concurrentiepositie te verstevigen. Hiervoor wordt uitdrukkelijk gezocht naar een intensieve samenwerking met o.a. gemeente Zoetermeer, ondernemers en andere partijen die een belang hebben in het winkelgebied.

Om de ambitie te bereiken, positioneert Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ het winkelgebied aan de hand van de volgende strategie:

- Een sterke focus op de uitvoer van activiteiten, minimaal 92% van het beschikbare budget wordt besteed aan activiteiten, onder andere op het gebied van branchering, attractiviteit, uitstraling en herkenbaarheid;
- Verbetering van de samenwerking met partners met een gedeeld belang, zoals Gemeente Zoetermeer en de ODZ / BIZ Gebruikers i.o.. Dit biedt een breder draagvlak en mogelijk meer budget en capaciteit om activiteiten uit te voeren;
- Vooraf duidelijk in het BIZ-plan prioriteiten benoemen en deze gefaseerd op basis van een gewenste tijdslijn realiseren;
- Het stellen van haalbare, maar wel uitdagende doelen die getoetst zullen worden op het resultaat, zodat eventuele (tussentijdse) bijsturing mogelijk is.

5 Gebiedsafbakening

De Dorpsstraat Vastgoed BIZ omvat alle voor publiek toegankelijke niet-woningen en (onroerende) kiosken op de begane grond in de straten Leidsewallen, Dorpstraat, Pilatusdam en Eerste Stationsstraat. Het geheel vormt een logisch, aaneengesloten winkelgebied. Het gaat om de volgende adressen/huisnummers:

Dorpsstraat even 50 t/m 202
Dorpsstraat oneven 61 t/m 213
Eerste Stationstraat 3A en 4
Leidsewallen 3A t/m 32
Pilatusdam 1 t/m 17b



6 Activiteiten

De activiteiten zijn ingedeeld in vijf themagebieden, deze geven duidelijkheid en structuur aan de BIZ-vereniging. Activiteiten binnen de benoemde themagebieden vallen binnen de definitie van de Wet op de bedrijveninvesteringszones en de ruimte die hieraan door gemeente Zoetermeer wordt geboden.

Op basis van de input uit de gesprekken, ondernemers- en bezoekersenquêtes en bijeenkomsten heeft het bestuur een SWOT opgesteld (zie paragraaf 3.7). Op basis daarvan zijn de activiteiten geformuleerd die de BIZ gedurende de periode 2022-2026 wil uitvoeren.

6.1 Schoon, Heel & Veilig

De basis van een aantrekkelijk winkelgebied is een schoon, heel en veilig winkelgebied. Met de Gemeente Zoetermeer zijn afspraken gemaakt over het Service Level Agreement, ofwel de gemeentelijke inzet op dit thema. Dit is vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst met de BIZ. De BIZ wil in de komende periode in ieder geval inzetten op de volgende activiteiten binnen dit thema:

- Deelname aan KVO: Keurmerk Veilig Ondernemen, een werkgroep waar eigenaren met een afvaardiging van ondernemers, gemeente, politie en brandweer werken aan een schoon, heel en veilig gebied. Vanuit het KVO wordt een jaarlijkse winkelstraatschouw georganiseerd, waarna korte en lange termijn actie- en aandachtspunten worden genoteerd (denk hierbij aan defecte verlichting, kapot of vervuild straatmeubilair of straatwerk, graffiti, vervuilde hoeken, onveilige (verkeer-)situaties, uitstallingen, etc.). Vervolgens vindt ieder kwartaal een overleg plaats waarin de voortgang en actualiteit met de werkgroep wordt besproken en acties worden afgestemd. Middels deze beproefde KVO-methode wordt er consequent aan een schone, hele en veilige straat gewerkt;
- De inzet voor periodieke extra schoonmaak van een conciërge of vrijwillige brigade in het gebied door (bijvoorbeeld) werkbedrijf 'Binnenbaan' wordt onderzocht;
- Onderhoud en schoonhouden van de boomkransen van de Leilinden (hondenpoep en zwerfvuil);
- Lobby met gemeente om het ontmoedigingsbeleid m.b.t. fietsen na 11 uur om te zetten naar een fietsverbod na 11 uur.

6.2 Uitstraling & Attractiviteit

De basis is schoon, heel en veilig. We gaan een stap verder en zorgen dat het gebied extra aantrekkelijk is voor de consument. We zorgen dat het hele gebied de juiste uitstraling heeft die past bij de ondernemers in het gebied en de consumenten die we (willen) aantrekken. We zetten ook in op het verbinden van het gebied, zodat ook zijstraten en entreegebieden meer zichtbaar worden. De BIZ wil vooral investeren in belangenbehartiging en het vergroten van de eenheid in uitstraling en gaat de komende periode in ieder geval inzetten op de volgende activiteiten:

- Een aantrekkelijke straat heeft een aantrekkelijk aanbod. We gaan vaker met elkaar in gesprek hoe we de diversiteit in het gebied kunnen borgen. We kijken aan welke branches in de straat behoefte is en benaderen pro-actief ondernemers in deze branches;
- Investeren in feestverlichting en het aanlichten van de monumentale gevels;
- (Seizoens-)aankleding van het gebied. We gaan thematisch het hele gebied vaker aankleden. Hiermee versterken we de verbinding en zorgen we voor een verrassingseffect bij de bezoekers;
- Het groene karakter verder versterken, door de Leilindes verder uit te breiden, te investeren in de hanging baskets en de verbinding met het omliggende groen te verbeteren;
- Investeren in de pleinen (zoals Zoetelaarplein, Hovestein) om de verblijfskwaliteit in het gebied te verhogen. Denk hierbij aan het investeren in aantrekkelijk straatmeubilair, verlichting en aankleding. Ook zal de BIZ hiervoor de lobby met de gemeente versterken;
- Investeren in 'landmarks', bewegwijzering en fraaie entrees. De bezoeker ervaart daardoor bewust dat hij het winkelgebied betreedt en we bieden hem duidelijke informatie en herkennings- en ontmoetingspunten.
- We gaan met elkaar (vastgoedeigenaren onderling) en met ondernemers in gesprek hoe de uitstraling van de panden en gevels nog beter kan;
- Speciale aandacht voor entreegebieden: Pilatusdam en Hovestein.

6.3 Marketing, Promotie & Evenementen

De BIZ zet zich in om het onderscheidende imago van de Dorpsstraat te versterken. De BIZ streeft naar een groeiend bezoekersaantal in de komende vijf jaar door activiteiten gericht op de gewenste doelgroepen, zoals nieuwe bewoners, nieuwsgierige bezoekers uit de regio en herhaalbezoekers. De BIZ investeert komende jaren meer in professionele marketing van de Dorpsstraat en de organisatie van (kleinschalige) evenementen. De BIZ zet zich in om meer bezoekers uit Zoetermeer én uit de regio naar het winkelgebied te trekken, door:

- Streetbranding voor het gebied voort te zetten: het 'verhaal' van de Dorpsstraat te blijven vertellen en het merk 'Dorpsstraat' verder te versterken. Het merk doorvertalen naar on- en offline campagnes (zie volgende);

- Meer in te zetten op on- en offline promotie: sterke offline en social media campagnes, waarbij gericht kan worden 'getarged', een Dorpsstraat-magazine en blijvend investeren in de website van de Dorpsstraat;
- Financieel bij te dragen aan een aantal onderscheidende publieksevenementen die door de BIZ Gebruikers i.o. worden geïnitieerd en ondersteund.

6.4 Duurzaamheid, Bereikbaarheid & Overige

De BIZ zet zich in voor lobby, belangenbehartiging en concrete activiteiten om de bereikbaarheid van het gebied te verbeteren. Daarnaast onderzoekt ze de mogelijkheden op welke duurzaamheidsthema's kan worden ingezet. De BIZ spant zich in ieder geval in voor:

- Lobby t.b.v. het verbeteren van de bereikbaarheid en parkeren van auto's en fietsen, in samenwerking met ODZ / BIZ Gebruikers i.o.;
- Lobby van ontmoediging naar verbod t.b.v. van het niet-fietsen in de straat tussen 11.00 – 17.00 uur, in samenwerking met ODZ / BIZ Gebruikers i.o.;
- De ontsluiting van het gebied door verbinding te maken met het Wilhelminapark, de bussluis bij de Bordeauxstraat, ontwikkeling station Dorp;
- De verbinding en samenwerking met het Stadshart en Woonhart ;
- Leegstandsaanpak en behouden van de diversiteit in het gebied (branchering);
- De lobby voor een betere aansluiting op het OV-netwerk;
- Het verkennen voor collectieve afvalinzameling en bevoorrading met elektrische en lichtere vuilniswagens in samenwerking met ODZ / BIZ Gebruikers i.o.

6.5 Organisatie, Interne Communicatie & Samenwerking

De BIZ werkt voortdurend aan het professionaliseren van de BIZ-organisatie en het versterken van de samenwerking en communicatie tussen de vastgoedeigenaren onderling, tussen ondernemers en vastgoedeigenaren en met gemeente. De BIZ zet zich in voor kennisuitwisseling en het versterken van het netwerk. De BIZ spant zich in voor de behartiging van de collectieve belangen. De volgende acties en activiteiten staan voor de komende BIZ-periode op de planning:

- Uitbreiding van het bestuur met minimaal een nieuw bestuurslid;
- Instellen van een klankbordgroep, waarin drie tot zes eigenaren uit het gebied plaatsnemen om minimaal twee x per jaar met het bestuur te 'klankborden' over de activiteiten, voortgang, zaken die in het gebied spelen, belangen, etc;
- Vaste overlegstructuur met gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) en ondernemers (ODZ / BIZ Gebruikers i.o.);
- Organiseren van een of twee bijeenkomsten waarop vastgoedeigenaren elkaar informeel beter leren kennen, kunnen netwerken en uitwisselen (ontbijtsessie of borrel);
- Het bestuur van de BIZ zet zich in om op relevante collectieve onderwerpen de belangen van het gebied te behartigen, door bijvoorbeeld zienswijzen in te dienen, in te spreken, etc.

7 Bijdrageplichtigen en jaarlijkse bijdrage

7.1 Bijdrageplichtigen

Bijdrageplichtig zijn alle vastgoedeigenaren van een onroerende zaak gekarakteriseerd als niet-woning, vallend binnen het BIZ-gebied op de begane grond.

In overleg met de Gemeentelijke belastingdienst is de BIZ-definitie als volgt geformuleerd: "Bijdrageplichtig zijn alle eigenaren van publiekstoegankelijke niet-woningen en/of (onroerende) kiosken gelegen binnen het BIZ-gebied Dorpsstraat. Als een eigenaar meerdere panden binnen het BIZ-gebied heeft, is de eigenaar voor elk pand bijdrageplichtig. Panden met andere functies dan detailhandel of horeca die niet gelegen zijn op de begane grond zijn uitgesloten van het BIZ-gebied.

7.2 Vrijstellingen
De volgende vrijstellingen zijn van toepassing:

- Religieuze instelling
- Geldautomaat

7.3 Vrijwillige bijdragers
Ook vrijwillige bijdragers kunnen deelnemen aan de BIZ na akkoord van het bestuur. Vrijwillige bijdragers zijn vastgoedeigenaren die niet onder de regels van de BIZ vallen, maar wel graag mee willen doen aan de BIZ en andere partijen die de BIZ een warm hart toedragen. Dit kunnen zij doen door, na akkoord van het bestuur, vrijwillig financieel bij te dragen. Zij krijgen geen aanslag van Gemeentebelastingen en ook geen stembiljet bij de draagvlakmeting.

7.4 Aantal objecten
De zone telt naar de stand van 1 juli 2021 in totaal 145 WOZ-objecten en 75 bijdrageplichtigen.

7.5 Bijdrage
Alle bijdrageplichtigen (zie 7.1) betalen jaarlijks een BIZ-bijdrage die via de Gemeentelijke belastingdienst wordt geïnd. De BIZ-bijdrage is een bestemmingsheffing die strekt ter bestrijding van de kosten die verbonden zijn aan collectieve activiteiten in de openbare ruimte en op het internet, die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid of de veiligheid in de bedrijveninvesteringszone of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de bedrijveninvesteringszone. De opbrengst van alle heffingen wordt in de vorm van een subsidie (BIZ-subsidie) uitgekeerd aan de BIZ.

<u>BIZ-Bijdrage per WOZ-object</u>
Er is voor gekozen om niet af te wijken van de BIZ-bijdrage zoals deze in de periode 2017-2021 gold. Het gaat om een gedifferentieerde bijdrage:

Er is gekozen om een percentage van de WOZ-waarde te hanteren daar daarmee recht wordt gedaan aan de ligging van het WOZ-object ten op zichtte van het meest bezochte gedeelte van de Dorpsstraat. Het gekozen percentage is 2,5 promille van de WOZ-waarde met een minimum van € 250,-- maximum van € 1.500,-- per object.

Met de Gemeentelijke belastingdienst zijn afspraken gemaakt om een vaste peildatum (1 januari 2021) te hanteren gedurende de looptijd van de BIZ (2022-2026).

8 Begroting

8.1 Afspraken

1. De door de gemeente uit te keren BIZ-subsidie bestaat uit de opbrengst van de heffing onder de heffingsplichtigen, verminderd met de perceptiekosten (3%) die de gemeente rekent. De BIZ-subsidie is niet met BTW belast;
2. Peildatum voor de bepaling wie de BIZ-heffing moet betalen is 1 januari van het betreffende jaar. Vindt de draagvlakmeting na 1 januari plaats, dan worden degenen die op het moment van uitnodiging voor de stemming vastgoedeigenaar zijn van een onroerende zaak als bijdrageplichtige aangemerkt;
3. De uitgaven hebben betrekking op de in dit BIZ-plan genoemde activiteiten. Het tempo van de uitgaven voor activiteiten is zo uitgespreid dat de uitgaven de inkomsten per jaar niet overtreffen en op het eind van de periode op een saldo van nul eindigen;
4. Indien aan het einde van een subsidiejaar een deel van de op die periode betrekking hebbende BIZ-subsidie niet is besteed, kan de gemeente toestemming geven dat deel te verschuiven naar het volgende jaar;
5. Het is toegestaan om tussen de kostenposten binnen een bepaald themagebied te schuiven. Grotere afwijkingen worden door het BIZ-bestuur voor akkoord aan de bijdrageplichtigen en de gemeente voorgelegd.
6. Indien de lopende uitvoeringsovereenkomst van de BIZ in 2026 niet aansluitend wordt opgevolgd door een nieuwe uitvoeringsovereenkomst, mag de vereniging de lopende zaken, zoals activiteiten waarover

reeds is besloten, in het eerstvolgende jaar nog uitvoeren en afronden en moet het resterende budget na aftrek van alle door de gemeente goedgekeurde kosten aan de gemeente worden terugbetaald. De gemeente zal dit bedrag naar rato terugbetalen aan de bijdrageplichtigen die voor het laatste subsidiejaar de BIZ-bijdrage hebben betaald;

7. Indien de lopende uitvoeringsovereenkomst van de BIZ in 2026 aansluitend wordt opgevolgd door een nieuwe uitvoeringsovereenkomst kunnen de niet bestede of bedragen waarvoor een verplichting is aangegaan, overgeheveld worden ter financiering van de nieuwe uitvoeringsovereenkomst.

8.2 Begroting

Hieronder is de vijfjarenbegroting op hoofdlijnen opgesteld;

1. De begroting wordt jaarlijks geactualiseerd (bijgesteld daar waar de behoefte ligt);
2. De jaarbegroting wordt in een jaarlijkse Algemene Ledenvergadering voorgelegd aan de bijdrageplichtigen.

	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
VERWACHTE INKOMSTEN						
BIZ-bijdragen (145 objecten minus 3% perceptiekosten)	€ 77.768	€ 77.768	€ 77.768	€ 77.768	€ 77.768	€ 388.840
Overige (subsidies, sponsoring, vrijwillige bijdragen, etc.						
Totaal inkomsten	**€ 77.768**	**€ 77.768**	**€ 77.768**	**€ 77.768**	**€ 77.768**	**€ 388.840**
UITGAVEN						
1. Schoon, heel & veilig	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 3.750
2. Uitstraling & Attractiviteit	€ 28.500	€ 28.500	€ 28.500	€ 28.500	€ 28.500	€ 142.500
3. Marketing, Promotie & Evenementen	€ 32.500	€ 32.500	€ 32.500	€ 32.500	€ 32.500	€ 162.500
4. Duurzaamheid, bereikbaarheid & overige	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 5.000
5. Organisatie, interne communicatie & samenwerking	€ 1.158	€ 1.158	€ 1.158	€ 1.158	€ 1.158	€ 5.790
Subtotaal	**€ 63.908**	**€ 63.908**	**€ 63.908**	**€ 63.908**	**€ 63.908**	**€ 319.540**
Bestuur & Administratiekosten	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 3.750	€ 18.750
Reservemarge (10%)	€ 7.777	€ 7.777	€ 7.777	€ 7.777	€ 7.777	€ 38.884
Onvoorzien (3%)	€ 2.333	€ 2.333	€ 2.333	€ 2.333	€ 2.333	€ 11.665
Totaal	**€ 77.768**	**€ 77.768**	**€ 77.768**	**€ 77.768**	**€ 77.768**	**€ 349.955**
RESULTAAT	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**

8.3 Toelichting op de begroting

De te verwachten inkomsten van Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ bestaan uit:

- Uitgaande van 145 WOZ objecten en een jaarlijkse bijdrage van 2,5 promile per bijdrageplichtige per jaar met minimum van € 250,00 en een maximum van € 1.500,00 komt dit neer op een verwacht BIZ-budget van € 77.768,-.
- De geïnde BIZ-bijdrage wordt, na inhouding van 3% perceptiekosten, als BIZ-subsidie uitgekeerd aan de BIZ-vereniging. Perceptiekosten zijn de kosten die door de gemeente in rekening worden gebracht ter financiering van de administratieve verwerking voor het aanslaan en invorderen van de BIZ-bijdrage.
- Het BIZ-gebied komt, net als ieder ander winkelgebied, in aanmerking voor subsidies die gemeente Zoetermeer beschikbaar stelt en die binnen de BIZ- activiteiten vallen.
- Eigenaren, ondernemers of overige instellingen die buiten het afgebakende BIZ-gebied vallen maar die wel willen meedoen met de BIZ- vereniging, kunnen worden meegenomen als donateur. Deze donateurs hebben echter geen stemrecht. Alleen eigenaren die binnen het gebied vallen en lid zijn van de vereniging hebben stemrecht.
- Uit de eerste BIZ-periode 2017-2021 wordt een resterend budget van plusminus € 100.000,- verwacht. Dit bedrag wordt vastgesteld in de ALV van 2022, waarna het wordt toegevoegd aan de begroting van 2022 – 2026.

Verwachte uitgaven:

- Het BIZ-bestuur maakt, op basis van de mate van urgentie en noodzakelijkheid een meerjarenplanning van de te verwachten uitgaven. Het betreft een inschatting van de uitgaven en het kan dus zijn dat de daadwerkelijk gemaakte kosten, bijvoorbeeld door prijswijzigingen, mee- of tegenvallen. In de meerjarenplanning is ook een inschatting gemaakt van de te verwachten interne kosten en is een reservemarge van ca. 10% van de BIZ-subsidie opgenomen in verband met mogelijke toekomstige oninbare BIZ-bijdragen.

9 Organisatiestructuur en werkwijze

9.1 Rechtsvorm
Vereniging

9.2 Termijn
De BIZ wordt opgericht voor de maximale termijn van 5 jaar.

9.3 Bestuur
Het bestuur bestaat uit de volgende vastgoedeigenaren van Dorpsstraat:

Naam	**Functies bestuur**
Jacques Boonenkamp	Voorzitter
Eef van de List	Algemeen Bestuurslid
Jan de Ruiter	Secretaris en penningmeester
Rob Swart	Algemeen Bestuurslid

9.4 Organisatie
Elke vastgoedeigenaar die in het kader van de Dorpsstraat Zoetermeer bijdrageplichtig is, kan lid worden van de BIZ-vereniging. Het BIZ-bestuur bestaat uit minimaal 3 en maximaal 9 bestuursleden. Het huidige bestuur wordt gevormd door de personen hierboven (9.3) genoemd.

Algemene Ledenvergadering (ALV)
Het hoogste orgaan van een vereniging is de Algemene Ledenvergadering (ALV). Bestuursleden worden met instemming van de ALV gekozen. De ALV is tevens verantwoordelijk voor het op voordracht van het bestuur, vaststellen en wijzigingen van het (jaarlijks) BIZ-plan. Alle bijdrageplichtigen kunnen gratis lid worden van de BIZ-vereniging

Taken bestuur
Het bestuur heeft als taak een BIZ-plan, inclusief meerjarenbegroting, op te stellen voor de periode van de BIZ (2022 t/m 2026). Dit plan ligt nu voor. Op basis van deze begroting worden ook jaarplannen opgesteld, welke het bestuur zullen worden gemanaged en bewaakt.

Naast de activiteiten is een interne organisatie nodig om deze werkzaamheden uit te voeren. De interne werkzaamheden die door het bestuur uitgevoerd zullen worden zijn:

1. Nieuwsbrieven: minimaal twee maal per jaar (per e-mail);
2. Organiseren van een algemene ledenvergadering en eigenarenbijeenkomsten: minimaal 2 maal per jaar;
3. Bestuursvergaderingen: een maal per 6 weken in combinatie met voortgangsoverleg Gemeente en ODZ / BIZ Gebruikers i.o.;
4. Instellen van een (tijdelijke) klankbordgroep;
5. Overlegstructuur met de gemeente twee keer per jaar;
6. Bijwonen bijeenkomsten van alle relevante organisaties en stakeholders;
7. Jaarverslag van het voorafgaande jaar (2022– 2026);
8. Jaarplan van het komende jaar (2022 – 2026));

Binnen het bestuur moet duidelijk overeenstemming zijn over welke activiteiten er moeten worden verricht om de gestelde doelen te bereiken. Deze worden omschreven in het BIZ Jaarplan. Om het BIZ- gebied tot een succesvol verblijfsgebied te maken, dienen ook andere partijen, zoals de gemeente Zoetermeer en de ondernemers in het gebied haar verantwoordelijkheden te nemen.

De BIZ wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar. Bij een voortijdig opheffen van de BIZ om welke reden dan ook, zullen lopende verplichtingen zo ver mogelijk worden afgekocht door middel van het resterend budget. Als daarna nog middelen overblijven zal de gemeente Zoetermeer worden verzocht het resterend budget evenredig te verdelen en teug te storten naar de BIZ-bijdrageplichtigen.

Monitoring & Evaluatie
Het is van belang dat alle BIZ-activiteiten worden geëvalueerd. Op basis van de aan de BIZ-thema's gekoppelde concrete activiteiten, evalueert het BIZ-bestuur jaarlijks in het BIZ-jaarverslag de effecten van de activiteiten. Uit de evaluatie moet naar voren komen of de geformuleerde ambitie is bereikt, of de inzet van de middelen wordt voortgezet of dat bijsturing van de plannen en/of aanpassing van de strategie noodzakelijk is.

De resultaten die uit de evaluatie naar voren komen, worden als uitgangspunt genomen voor de bepaling van de ambitie en de strategie voor de komende jaren. Daarbij blijven de uitgangspunten en ambitie voor de gehele BIZ-periode leidend. Het BIZ-bestuur zorgt voor de uitvoering van de afgesproken activiteiten en voor een jaarlijkse verantwoording hierover aan alle bijdrageplichtigen en gemeente Zoetermeer d.m.v. het BIZ-jaarverslag.

9.5 Samenwerking tussen BIZ Vastgoed en BIZ Gebruikers i.o.
Het is een uitdrukkelijke wens van zowel BIZ Vastgoed als BIZ Gebruikers i.o. - indien beide BIZ-zen per 1-1-2022 actief zijn – verregaand samen te werken. Beide BIZ-zen werken inhoudelijk aan thema's die de aantrekkelijkheid en vitaliteit van de Dorpsstraat ten goede komen. Indien onverhoopt de BIZ Gebruikers niet tot stand komt is dit ook van toepassing op de ODZ.

9.6 Professionalisering

De omvang van de activiteiten en de ambitie van de organisatie, zeker met het oog op een stevige samenwerking tussen de twee BIZ-zen (eigenaren en gebruikers), vragen veel van de organisatie. Dit borgen we in een organisatie, die kan rekenen op consequente vrijwillige inzet van vastgoedeigenaren, ondernemers en partners van de Dorpsstraat. Dit team wordt in de toekomst mogelijk gesteund door de inzet van begeleiders ten behoeve van, evenementen- of promotie e/o acties in de Dorpsstraat. Hiermee zorgen we voor een gezonde verdeling van taken en verantwoordelijkheden en voor continuïteit in de organisatie en de activiteiten. De kosten die hieruit voortvloeien voor 2022 kunnen worden betaald uit het saldo per 31 december 2021 (resterend budget periode 2017-2021). Voor de jaren 2023- 2026 kunnen deze worden opgenomen in de jaarlijkse begroting.