Samen de stad
mooier maken.

STAD &CO

Advies t.a.v. de instelling van de BIZ Gebruikers Dorpsstraat Zoetermeer

Juni 2021

Inhoudsopgave

Inleiding en aanleiding **3**

Procesbeschrijving **4**

→ Procesbeschrijving 4

→ Belangrijkste conclusies enquête 5

Advies **6**

→ Voorzetten proces om tot een BIZ te komen 6

→ Gebiedsafbakening 6

→ Bijdragedifferentiatie 7

→ Samenwerking BIZ Eigenaren 7

Vervolg **8**

Inleiding en aanleiding

Van 2012 tot en met 2016 waren de ondernemers in de Dorpsstraat verenigd in een BIZ. In 2017 bleek uit de wettelijke draagvlakpeiling dat er onvoldoende draagvlak was voor de continuering van de BIZ. Ondanks deze teleurstelling heeft een groep ondernemers voortdurend geïnvesteerd in het gebied. Onder de naam Ondernemersvereniging Dorpsstraat Zoetermeer (ODZ) worden sinds 2017 activiteiten georganiseerd. De vereniging kan steunen op een groep trouwe leden (plusminus 40) en actieve ondernemers die zich inzetten voor bestuur en commissies. In 2017 werd wel de BIZ Eigenaren, de Vereniging Dorpsstraat Vastgoed BIZ, ingesteld. Sindsdien werken de BIZ Eigenaren en de ODZ samen aan het aantrekkelijk en vitaal maken en houden van de Dorpsstraat.

De samenwerking verloopt goed. De ODZ profiteert al enige jaren van (financiële) steun van de BIZ Eigenaren. De BIZ Eigenaren heeft successen geboekt, met onder andere aankleding van de rotonde, nieuw straatmeubilair, uniforme gevelborden, aanplant van leilindes en vernieuwde online en offline profilering. Het gebied heeft hierdoor een impuls gekregen. Op 31 december 2021 loopt de eerste termijn van de BIZ Eigenaren af. Het bestuur van de BIZ Eigenaren heeft aangegeven graag een tweede termijn in te gaan en de inzet van de afgelopen jaren voort te zetten.

Het enthousiasme van de BIZ Eigenaren werkt aanstekelijk en de resultaten die worden geboekt zijn inspirerend. Voor het bestuur van de ODZ is het aflopen van de eerste BIZ-periode van de eigenaren dan ook aanleiding om de mogelijkheid voor een BIZ voor ondernemers (BIZ Gebruikers) opnieuw te onderzoeken. Met twee BIZ'en in het gebied kunnen de partijen elkaar verder versterken, beter inspelen op externe factoren zoals de coronacrisis en samen werken aan de toekomst van de Dorpsstraat.

Procesbeschrijving

Stad & Co is in de arm genomen om beide partijen (en de gemeente) te begeleiden in het proces om tot een (nieuwe termijn van de) BIZ te komen. Gezien de roerige geschiedenis van de BIZ onder de ondernemers, hebben we gekozen voor een uiterst zorgvuldige en vertrouwenwekkende aanpak. De ondernemers begeleiden we in:

1. Een haalbaarheidsonderzoek naar de BIZ, waarbij we de wensen en behoeften van de ondernemers in de Dorpsstraat inventariseren
2. Een go/no go moment waarin het besluit wordt genomen over de haalbaarheid van de BIZ
3. Advisering van het ODZ-bestuur
4. Afstemming met gemeente Zoetermeer
5. Bij een go: de organisatie van het proces voor de instelling van een BIZ i.s.m. het ODZ-bestuur en de gemeente

Stap 1 en 2 zijn inmiddels afgerond, stap 3 en 4 vindt voortdurend plaats tot het einde van het traject en stap 5 wordt na de zomer uitgevoerd, met de draagvlakmeting in oktober als sluitstuk (zie paragraaf 4: vervolg). Er is gekozen voor een stapsgewijs traject, waarbij veel aandacht wordt besteed aan de meningen en input van de ondernemers uit het volledige gebied.

Individuele gesprekken – ondernemersenquête – bijeenkomsten
In februari zijn de ondernemers in het gebied laagdrempelig geïnformeerd over het initiatief van het bestuur om weer aan de slag te gaan met de BIZ. Ondernemers zijn uitgenodigd om deel te nemen aan een eerste (online) bijeenkomst op 24 februari om over dit initiatief en de BIZ van gedachten te wisselen. In maart zijn er 9 zogenaamde 'koffiegesprekken' gehouden met ondernemers, zij zijn uitgebreid geïnterviewd. Deze 9 ondernemers representeerden een brede mix van diverse branches, oude/nieuwe ondernemers, spreiding in het gebied, actieve ondernemers, kritische ondernemers, etc. Er zaten ondernemer-eigenaren bij en oud-bestuursleden. In de interviews is over diverse onderwerpen gesproken, zoals de huidige samenwerking, de speerpunten voor het gebied, kosten-baten van de BIZ, blokkades, etc.

Op basis van deze gesprekken is een enquête opgesteld die breed onder de ondernemers in het gebied is uitgezet. Per mail, WhatsApp en flyer zijn de ondernemers geïnformeerd en gevraagd de enquête in te vullen. Stad & Co is daarnaast 4 dagen in het gebied aanwezig geweest om de enquête bij ondernemers af te nemen. De enquête is uiteindelijk door 63 ondernemers bekeken en 52 ondernemers hebben de enquête volledig ingevuld (er zijn dus nog iets meer ondernemers die een beperkt aantal vragen heeft ingevuld). Op 21 april zijn de enquêteresultaten teruggekoppeld aan de ondernemers in een (online) bijeenkomst. Hiervoor werden wederom alle ondernemers uitgenodigd, middels verspreiding van de uitnodiging in het gebied, e-mail en WhatsApp.

Bezoekersenquête
Parallel aan de ondernemersenquête heeft Stad & Co een online bezoekersenquête uitgevoerd. 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).

Plan van Aanpak
Op basis van de input uit de gesprekken, enquêtes en bijeenkomsten is het BIZ Plan opgesteld. In het BIZ Plan zijn de belangrijkste keuzes voor de komende 5 jaar vastgelegd. Stad & Co heeft het bestuur van de BIZ aanvullend geadviseerd m.b.t. een aantal belangrijke keuzen in het BIZ Plan. De motivatie voor deze keuzen staan in paragraaf 3.

Belangrijkste conclusies enquêtes
Zowel de ondernemersenquête als de bezoekersenquête hebben veel informatie opgeleverd. De uitkomsten van beide enquêtes zijn als bijlage aan dit document toegevoegd. Een paar interessante conclusies uit de enquêtes zijn:

- 80% van de ondernemers vindt samenwerken in het gebied belangrijk tot heel belangrijk;
- Bijna 51% van de ondernemers geeft aan een bijdrage tussen €0 en €300 redelijk te vinden, 15% vindt een bedrag tussen €300 en €600 redelijk;
- 40% van de ondernemers vindt dat de bijdrage voor een BIZ op basis van locatie moet worden betaald, 34% vindt dat dit een vast bedrag moet zijn;
- Van de ondernemers die de enquête hebben ingevuld, zit het grootste gedeelte in Dorpsstraat Midden (70%), daarna in Dorpsstraat Oost (11%), dan West, Pilatusdam en Leidsewallen (5%) en tenslotte Stationstraat en Achterom (kleine 2%).
- 46% van de ondernemers die de enquête invulden is lid te van de vereniging
- Het merendeel van de bezoekers (75%) geeft aan geen gebruik te maken van een specifieke informatiebron voor een bezoek aan de straat.
- 35,2% van de bezoekers bezoekt de straat lopend, 30% met de fiets en 25,5% met de auto.
- Maar liefst 83,4% van de bezoekers, vindt de tijdelijke afsluiting voor fietsverkeer een verbetering voor de straat.

Advies

Op basis van het hiervoor genoemde proces adviseert Stad & Co het bestuur van de BIZ en de Gemeente om de volgende keuzes te maken:

1. Voortzetten proces om tot een BIZ te komen
Voordat er een formeel haalbaarheidsonderzoek (de draagvlakmeting) wordt ingezet, wilde zowel gemeente als bestuur ODZ weten of het instellen van de BIZ haalbaar is. In de enquête is daarom een vraag opgenomen om te polsen hoe de ondernemers op basis van de informatie die zij op dat moment hadden voor een BIZ zouden stemmen: 70% van de ondernemers die de enquête heeft ingevuld gaf aan voor de BIZ te zijn, 13% gaf aan hier nog geen mening over te hebben en 17% zou tegen stemmen. Op basis van deze peiling adviseren wij het BIZ-traject voort te zetten. We achten de kans aannemelijk dat er voldoende draagvlak kan worden gecreëerd voor de BIZ. Met name omdat er specifieke keuzes zijn gemaakt die tegemoetkomen aan de wensen en behoeften uit het gebied (in het bijzonder de gedifferentieerde bijdrage).

2. Gebiedsafbakening
Het winkelgebied heeft een druk kerngebied (Dorpsstraat Midden) en een groot aantal aanloopstraten. In het kerngebied is van oudsher meer animo voor deelname aan gezamenlijke activiteiten (en vereniging/BIZ). Het leek daarom opportuun om de BIZ alleen voor het kerngebied in te stellen. Tijdens de gesprekken met bestuur en ondernemers en uit de enquêtes bleek, dat men juist behoefte heeft aan verbinding in het héle gebied. Voor de consument is de Dorpsstraat meer dan alleen het drukke middenstuk. Ondernemers willen onderdeel uitmaken van het winkelgebied, erbij horen. De entreegebieden zijn het visitekaartje van de straat, daar zal men blijvend en gezamenlijk in moeten blijven investeren. De ondernemers vinden het van groot belang om te zorgen dat de consument in het hele gebied de gewenste en een gelijke ervaring heeft en dat er meer samenhang en cohesie ontstaat in het gebied. Daarom adviseren wij het gebied ruim af te bakenen en Dorpsstraat Oost en West te betrekken bij de BIZ Gebruikers.

3. Bijdragedifferentiatie

In het verlengde van vorige punt is er wel een verschil in de mate waarin de ondernemers op verschillende locaties in het gebied zullen profiteren van de BIZ. Het belang om allemaal mee te doen en bij te dragen is groter dan zo veel mogelijk geld binnenhalen. Stad & Co heeft daarom geadviseerd om een vaste bijdrage op basis van locatie te gaan hanteren. We stellen voor het gebied op te splitsen in kerngebied/locatie A en entreegebied/locatie B. Er spelen nog een aantal overwegingen mee in dit advies:

- We noemen de aanloopstraten voortaan entreegebieden. Deze benaming is positiever en doet recht aan het belang van deze gebieden in de perceptie van de consument.
- We hebben diverse (financiële) scenario's uitgewerkt. Ook scenario's op basis van WOZ. De WOZ waarde heeft veel elementen in zich, zoals locatie, grootte van het pand, etc. Maar, op basis van ervaring weten wij, dat ondernemers vaak niet goed op de hoogte zijn van de WOZ-waarde van hun pand (i.t.t. eigenaren) en daarom minder goed kunnen inschatten wat de BIZ-bijdrage wordt als deze op basis van de WOZ waarde wordt bepaald. Deze onzekerheid maakt het in een gebied zoals de Dorpsstraat Zoetermeer, waar de basis fragiel is en er eerder gestemd is tegen een BIZ op basis van WOZ-waarde, niet verstandig om een differentiatie op basis van WOZ toe te passen.
- De gebiedsafbakening en de opsplitsing in een 'kerngebied' en 'entreegebieden' volgt in grote lijn het gemeentelijk beleid en de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Dit leeft ook bij ondernemers, waardoor ondernemers in de entreegebieden het gevoel hebben dat er in de toekomst minder geïnvesteerd zal worden in de entreegebieden.
- Uit informele gesprekken door bestuursleden die na de enquête aanvullend zijn gevoerd met ondernemers in gebied A en B komt naar voren dat de ondernemers positief reageren op de keuze van het bestuur om te luisteren naar de input van de ondernemers en een differentiatie op basis van locatie in te voeren.
- De wet biedt de mogelijkheid om te differentiëren op basis van locatie en er zijn inmiddels diverse succesvolle BIZ-zen die deze differentiatie toepassen.

4. Samenwerking met BIZ Eigenaren en professionalisering

Indien beide BIZ-zen doorgaan, zullen BIZ Eigenaren en BIZ Gebruikers verregaand gaan samenwerken. Om deze samenwerking in goede banen te leiden adviseren wij op voorhand goede afspraken te maken over inzet en investeringen en deze ook vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst of convenant. Daarnaast hebben de besturen van beide BIZ-zen aangegeven behoefte te hebben aan professionele ondersteuning. Het lijkt ons, gezien de ambities van de BIZ-en en de gemeente, raadzaam om (gezamenlijk) een gebiedsmanager of organisatiebureau in te huren. Op deze manier kan de vrijwillige inzet van bestuur- en commissieleden behapbaar worden houden en de continuïteit van de BIZ worden gewaarborgd.

Vervolg

Na de zomervakantie wordt het creëren van draagvlak onder de ondernemers voortgezet. De focus ligt op informeren en communiceren. Op basis van het BIZ Plan wordt een compacte brochure opgesteld. Deze brochure is wat 'leesvriendelijker' en bevat alle informatie die voor ondernemers van belang is om een afgewogen keuze voor of tegen de BIZ te maken. De brochure wordt na de zomer in het gebied verspreid. Er worden nog minimaal 2 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. Indien nodig worden er nog (online) inloopmomenten georganiseerd. Er zal veel persoonlijk contact zijn tussen de ondernemers, ambassadeurs, bestuur en Stad & Co.

Begin oktober start de formele draagvlakpeiling, die 4 weken zal duren. Deze draagvlakpeiling wordt door de Gemeente Zoetermeer georganiseerd. Voor de spel- en gedragsregels tijdens de draagvlakpeiling wordt een stemreglement opgesteld. 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 voorstemmers groter is dan die van de tegenstemmers.

Samen de stad mooier maken.

Locatie Amsterdam

Wibautstraat 131D - TSH
1091 GL Amsterdam
+31 (0)20 260 2626
info@stadenco.nl

Postbus 11100
1001 GC Amsterdam

Locatie Eindhoven

Vestdijk 39-A
5611 CA Eindhoven
+31 (0)40 296 8844
info@stadenco.nl

Postbus 4914
5604 CC Eindhoven

BTW NL854672515B01
IBAN NL10 TRIO 0198067747
KVK 62130307