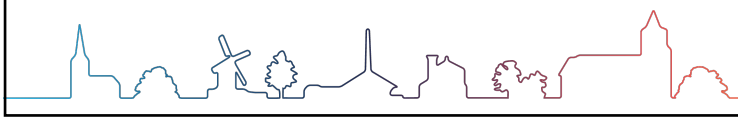
Introductie
Gebruikers én eigenaren-BIZ
Centrum Zevenaar

Informatieve raadsbijeenkomst

4 september 2024

Yvo Smit
Mischa de Gier



1

Agenda

20:30 uur	Aanleiding/inleiding :

De route naar een toekomstbestendig centrum via een gezamenlijke BIZ

21:00 uur	Reflectie en discussie
21:30 uur	Afsluiting

2

Doel:

Informeren
Betrekken
Enthousiasmeren

3



4

Huidige situatie Stichting Activiteitencommissie Zevenaar

- In de basis **ondernemerscollectief**
- Focus op **aankleding, activatie** (evenementen/activiteiten), **communicatie** (marketing) en **verbinding**
- Financiering via: **reclamebelasting**
  - **144** gebruikers
  - **668** euro / gebruiker
  - **96.400** euro jaarlijks aan inkomsten





5



6


Heb jij een Aardig idee voor ons centrum?
Scan de QR code en verras ons!
DK
Laat weten wat jij mist in ons centrum!
www.zininzevenaar.nl
Kom snel binnen
snel
50%

7


17 DECEMBER
GLAZEN HUIS
ZEVENAAR
WINTER MARKT
KOM EN STEUN ALS
zininzevenaar.nl
OCEAN
DAF

8

Door uitdagingen en ambities, aangejaagd door corona, is focus breder geworden en komen via SAZ zaken in beweging:

- Aanstellen van **centrummanager**; als aanjager, verbinder, belangenbehartiger (als middel, geen doel)
- **Marketing Zevenaar**: Zevenaar op de kaart! Vindbaar, nieuws , wisselwerking SAZ/Gemeente
- Aanstellen Wendy Janssen **accountmanager/bedrijvencontactpersoon** voor centrumgebied als helder aanspreekpunt vanuit gemeente
- **Samenwerken** met, en zoeken van **financiering/investering** door, de gemeente en provincie in het centrum
- **Samenwerking** met vastgoed; meer inzet op **strategie** en **centrumontwikkeling**

9

Hoe krijgt deze samenwerking met vastgoed als belangrijkste stakeholder inmiddels vorm?

- **Belangenvertegenwoordiging** bij gemeente
- **Netwerkvorming:** netwerk bijeenkomsten
- **Kadastersessies:** 3 in ‘23
  - eigenaren avonden
  - actieplan (na 3e avond - juni)
- **Aktieplan** 2023-2025
  1. Samenwerking verbeteren met eigenaren.
  2. Werken aan compacter centrum
  3. Voorkomen en beperken leegstand
  4. Actiepunten n.a.v. kadastersessies

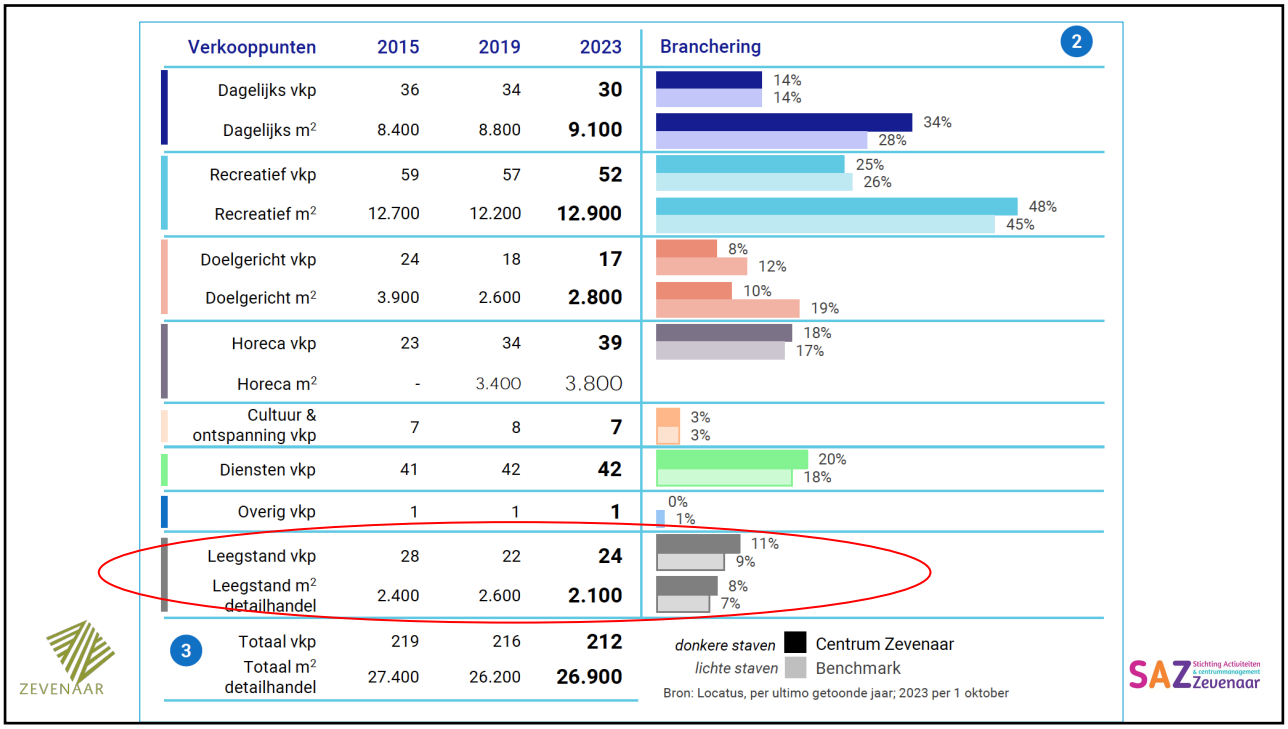


10

Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2024)

- Koopstromenonderzoek Oost Nederland
- 82 gemeenten, 4 provincies
- > 70.000 online enquetes
- Omzet, herkomst, verblijfsduur, waardering
- Eens per 4/5 jaar, helaas in 2019 geen referentie Zevenaar
- Factsheet op: https://koopstromen.nl/oost/factsheets/

11



12

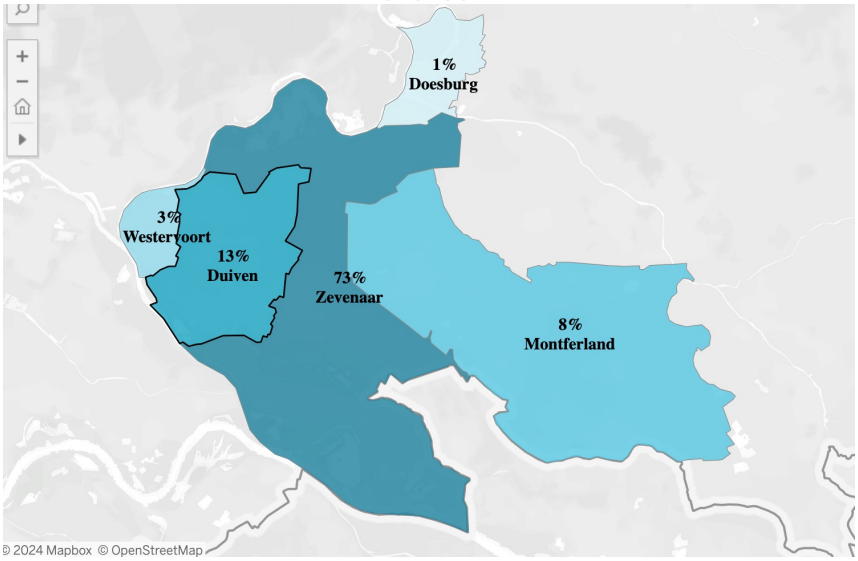
	2023	Benchmark	2019
totaaloordeel	7,7	7,7	-
winkelaanbod	7,5	7,6	-
sfeer en uitstraling	7,3	7,5	-
veiligheid	7,5	7,7	-
netheid	7,5	7,7	-
aanwezigheid groen	6,5	6,6	-
faciliteiten	5,3	5,8	-
service	7,4	7,5	-
parkeren auto	7,3	7,6	-
stalling fiets	7,3	7,5	-
bereikbaarheid auto	7,5	7,8	-
bereikbaarheid fiets	8,4	8,5	-
bereikbaarheid OV	6,0	6,4	-
horeca	7,9	7,6	-

ZEVENAAR

SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

13

Uit welke gemeenten komt de omzet aan recreatieve artikelen in Zevenaar - Centrum Zevenaar?

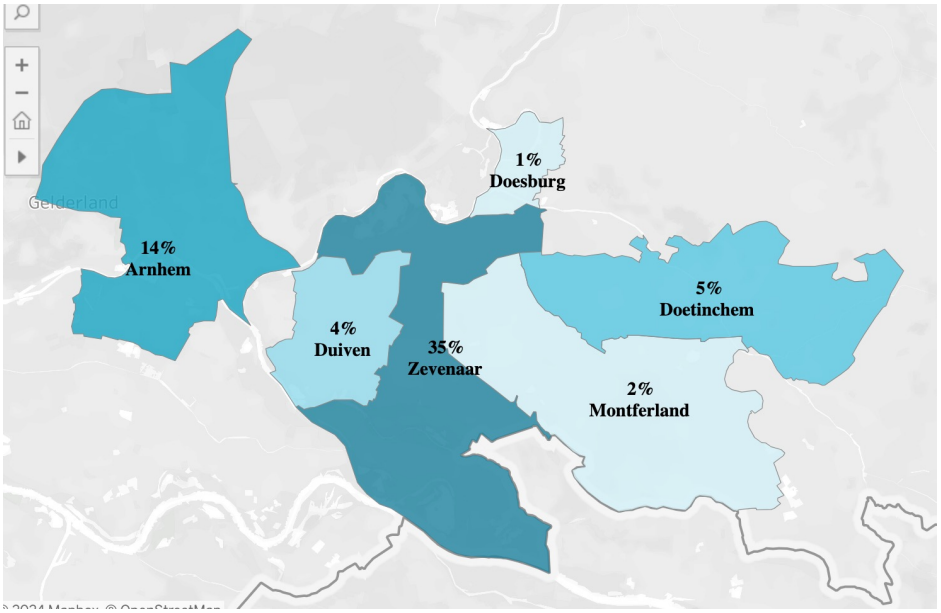


ZEVENAAR

SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

14

Naar welke gemeenten gaan bestedingen aan recreatieve artikelen van inwoners van Zevenaar (gemeente)?



15

Kortom.....

- ✓De leegstand loopt niet snel genoeg terug en is hoger dan in vergelijkbare plaatsen
- ✓Transformatie komt nog niet van de grond
- ✓Zevenaar heeft te maken met:
  - Veel concurrentie van grotere kernen
  - Forse concurrentie online (30% bestedingen recreatief)
- ✓Dat betekent dat:
  - Zevenaar voor een fors deel afhankelijk is van de eigen (regio-)inwoners
  - Een goed functionerend centrum cruciaal is om die eigen inwoners te blijven binden
- ✓De consument beoordeelt het centrum lager op enkele belangrijke punten
  - Sfeer en inrichting
  - Parkeren
  - Bereikbaarheid
  - NB. Beoordeling horeca opvallend goed!

16

Het vervolgen van de Kadastersessies

- Zevenaar: middelgroot centrum met noodzaak om zich door te ontwikkelen
- Stilstaan is *geen* optie. Concurrentie van online en omliggende steden

Keuze voor *compacter centrum is* gemaakt

Nu komt het op **samenwerking** en **uitvoering** aan!



17

En daar **gaat** het op langere termijn **knellen**

- Vervolg **inzet** op **centrumontwikkeling** en **samenwerking** lijkt noodzakelijk en is **gewenst**
- Inzet **overschrijdt** echter beschikbare **SAZ-middelen**
- O.a. centrummanager en acquisiteur/transformatiecoach via **incidentele** (corona)**middelen**.
- Incidentele middelen **houden** eind 2024 **op** te bestaan

Bij **nietsdoen**: *focus op alleen organiseren van evenementen en aankleding*

18

Hier **gaat** het op langere termijn **knellen**

CENTRUM ZEVENAAR BIJ CONTINUERING

Thema	*Onderwerp*	*2024*	*2025*	
1	**Samenwerking en organisatie**			
	- Basis centrumorganisatie	*50.000*	*10.000*	
	- Inzet centrummanager	*57.600*	*36.000*	
	- Interne communicatie (chainels)	*3.500*	*3.500*	
2	**Identiteit & profilering**			
	- Activiteiten en evenementen jaarprogramma	*48.000*	*36.900*	
	- On- en offline profilering (beheer socials/ campagnes)	*40.500*	*15.000*	
3	**Ontmoetings- en verblijfskwaliteit**			
	- Aankleding centrum (baskets, verlichting)	*32.500*	*12.500*	
5	**Sturing op koers binnenstad**	*49.000*	-	
	Reserve		*2.500*	
	Totaal uitgaven	***281.100***	***116.400***	
	Inkomsten via gebruikers (reclamebelasting)	*96.400*	*96.400*	
	Inkomsten via eigenaren	-	-	
	Inkomsten via gemeente structureel	-	*20.000*	
	Dekking via gemeente incidenteel	*87.600*	-	
	Inkomsten via gemeente incidenteel	*49.000*	-	
	Totaal inkomsten	***233.000***	***116.400***	
	Tekort/ over	***(48.100)***	**-**	*t.l.v. reserve SAZ*

19

Zevenaar is op de goede weg...!
Zijn wij er al of nog niet?

De gewenste weg voortzetten en uitbouwen?

Realisatie en uitvoering van een compacter centrum?

+

Is er behoefte aan samenwerking en structureel organiseren?

Moeten wij op zoek naar structurele financieringsvormen?

Van alleen betalende ondernemers naar betalende ondernemers én eigenaren?

20

Brainstorm met het **SAZ bestuur** en aantal **betrokken pandeigenaren**

Februari 2024

Ja!...



"Wij delen de visie op het compactere centrum en staan positief tegenover de vervolgstappen die gezet moeten gaan worden!"

"Wij zien de noodzaak van een structurele financiering en zijn bereid (in enige vorm) bij te dragen."

"Begin met een ***duidelijk plan en ambitie***, dit maakt het makkelijker om rol van eigenaren te zien en dus ook noodzaak om ***financieel bij te dragen***"

"Ik denk graag mee bij het maken van plannen!"

21

Wat zijn de alternatieven voor de reclamebelasting? Waarom ligt een BIZ voor de hand?

Reclame-belasting (huidig systeem)	Bedrijven Investerings Zone (BIZ)	Ondernemersfonds 'Leids Model'

22

BIZ: theorie en opbouw *in het kort*

- Basis in **Wet op de Bedrijven Investerings Zone** (2014)
- BIZ: gemeentelijke heffing op **verzoek** ondernemers en eigenaren, terugvloeiend naar fonds
- Voor (centrum) ondernemers óf eigenaren óf gecombineerd (zoals in Zevenaar voorgesteld wordt)
- **Samenhangend geografisch gebied**
- Heffing over **niet-woningen**, grondslag WOZ-waardes
- Basis in meerjarenprogramma en jaarlijkse uitvoeringsprogramma's
- Gemeenteraad stelt **BIZ-verordening** in, afhankelijk van een **draagvlakmeting**
- **Uitvoeringsovereenkomst** borgt afspraken

23

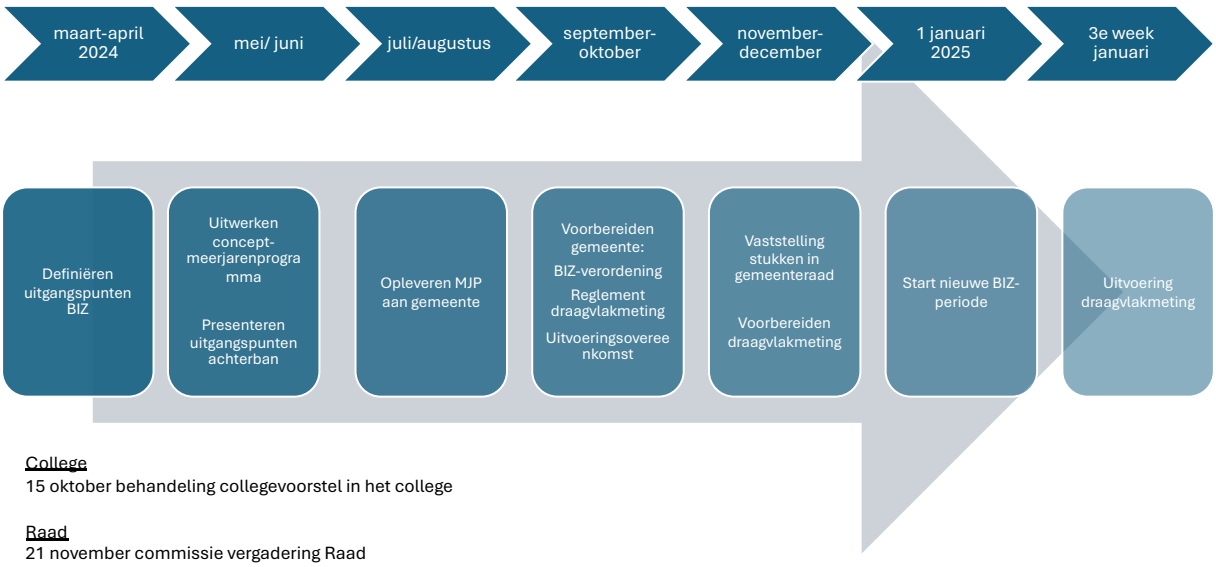
Draagvlakmeting

- Elke potentieel bijdrageplichtige gebruiker mag stemmen (1x per object)

- Een BIZ is alleen een feit als:
  - ✓ Minimaal 50% van de bijdrageplichtigen gaat stemmen
  - ✓ Minimaal 2/3^{e} van de stemmers vóór stemt
  - ✓ De WOZ-waarde van de vóór-stemmers hoger is dan de tegen-stemmers

- Alle drie criteria moeten behaald worden voor een nieuwe BIZ-periode!

24



College
15 oktober behandeling collegevoorstel in het college

Raad
21 november commissie vergadering Raad
27 november Raadsbesluit instellen BIZ verordening

25

Voordelen BIZ t.o.v. reclamebelasting

- Ondernemers/eigenaren nemen initiatief en aan het roer
- Zekerheid over middelen in 5 jaar
- Wettelijk vastgelegde rechten en plichten
- Niet alleen reclame-eigenaren betalen ook mee in BIZ
- ‘Rechtvaardiger verdeling’: WOZ
- Vastgoed kan ook een rol hebben
- Dus: grotere inningsbasis (meer schouders)
- Lagere inningskosten (nu ruim 10%)
- Periodieke herevaluatie en democratisch



26

Wij willen starten met een gecombineerde BIZ (eigenaren en gebruikers)

Maar dan moeten wij een gezamenlijk BIZ plan hiervoor opstellen.

27

BIZ Samenwerkingsmodel / BIZ plan

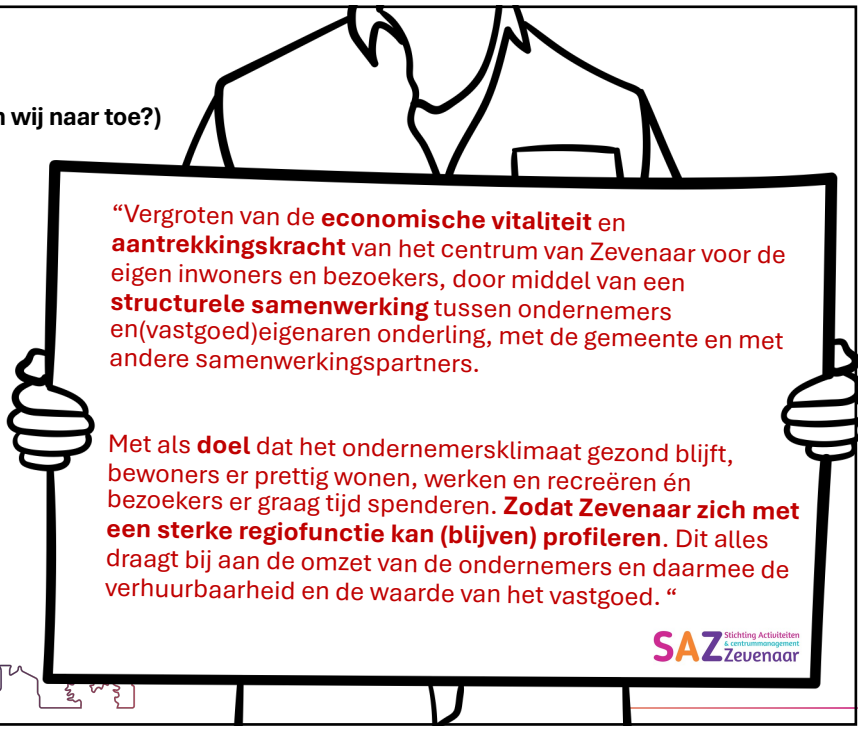
Mei/juni 2024

1. **Uitgangspunten** en **ambitie**: waar willen we naartoe?
2. **Doelstellingen**: wat willen we bereiken?
3. Programma (**thema's**): hoe doen we dat?
4. **Meerjarenbegroting**
5. **Instrument**(en)
   a) Systematiek
   b) Werkgebied
   c) Tarieven (bandbreedte) en constructie
6. **Organisatie- en samenwerkingsvorm**



28

1. Ambitie (waar willen wij naar toe?)



"Vergroten van de **economische vitaliteit** en **aantrekkingskracht** van het centrum van Zevenaar voor de eigen inwoners en bezoekers, door middel van een **structurele samenwerking** tussen ondernemers en(vastgoed)eigenaren onderling, met de gemeente en met andere samenwerkingspartners.

Met als **doel** dat het ondernemersklimaat gezond blijft, bewoners er prettig wonen, werken en recreëren én bezoekers er graag tijd spenderen. **Zodat Zevenaar zich met een sterke regiofunctie kan (blijven) profileren**. Dit alles draagt bij aan de omzet van de ondernemers en daarmee de verhuurbaarheid en de waarde van het vastgoed. "

SAZ Stichting Actiuiteiten & centrummanagement Zevenaar

29

2. Doelstellingen (wat willen wij bereiken)
en
3. Thema's (programma's, hoe willen wij dit bereiken?)

1. Samenwerking en organisatie
2. Identiteit & profilering
3. Ontmoetings- en verblijfskwaliteit
4. Bereikbaarheid & parkeren
5. Sturing op koers binnenstad

SAZ Stichting Actiuiteiten & centrummanagement Zevenaar

30

Wat? ***Doelstelling***
Een sterk samenwerkingsmodel. Het intensiveren van de samenwerking tussen (vastgoed)eigenaren en ondernemers en onderling; van daar uit samenwerking met de andere partners in het centrum opzoeken.

Thema 1: samenwerken en organisatie

Hoe?

- Een **nieuwe, professionele centrumorganisatie: "Centrum Management Zevenaar"**;
- Inzet **centrummanager**;
- Inzet **accountmanager/bedrijvencontactpersoon**;
- **Communicatie**;
- **Kennisverbreding**;
- Samenwerking **culturele, maatschappelijke partijen en toerisme:** culturele waarde vergroten

SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

31

Wat? ***Doelstelling***
Investeren in een heldere en duidelijke profilering van het centrum en deze gezamenlijk uitdragen naar inwoners, recreanten, toeristen, B2B. Gecombineerd met een aansprekend activiteiten en evenementen aanbod.

Thema 2: identiteit en profilering

Hoe?

- Vervolgen en uitdiepen **(Identiteits)marketingplan**
- **Activiteiten en evenementen jaarprogramma**
- **On- en offline profilering**



SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

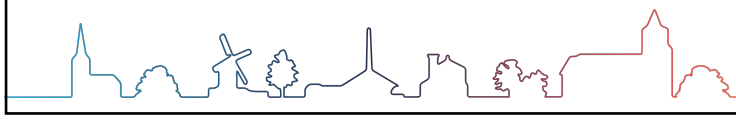
32

Wat? ***Doelstelling***
Het creëren van een prettig verblijfsklimaat (wonen, werken, recreëren) in het centrum van Zevenaar door te investeren in de inrichting en uitstraling van het centrum.

Thema 3: ontmoetings- en verblijfskwaliteit

Hoe?

- **Thematische aankleding centrum** (o.a. baskets, verlichting)
- **Vaste inrichtingselementen** (o.a. via muurschilderingen, speeltoestellen etc.)
- **Openbaar groen**
- **Reclamebeleid**



SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

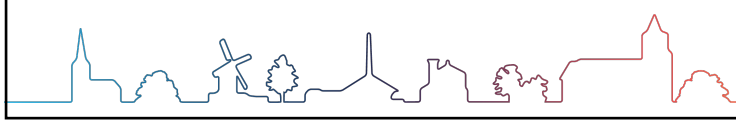
33

Wat? ***Doelstelling***
Aandacht voor goede bereikbaarheid, goede parkeervoorzieningen en een duidelijke routing voor alle verkeersmiddelen. Meer bezoekers stimuleren om te komen en (langer) te verblijven.

Thema 4: bereikbaarheid en parkeren

Hoe?

- **Gastvrij parkeren faciliteren** (o.a. gastvrijer parkeerregime, verbeteren van de P-routes);
- **Bewegwijzering**: (o.a. op aanlooproutes);
- **Handhaving**
- **Fietsparkeren**



SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

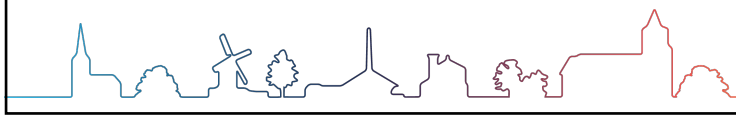
34

Wat? ***Doelstelling***
Versterken van het voorzieningenaanbod in het compacte centrum en het terugdringen van de leegstand.
Transformatie aan de randen. Vastgoedwaarde verhogen.

Thema 5: sturing op koers binnenstad

Hoe?

- **Transformatie aanloopstraten**: uitvoeren van de visie compacter centrum.
- **Inzet transformatiecoach/acquisiteur**: ter ondersteuning van een duurzame transformatie.
- Uitvoering van **koersplan** centrum:
  - Voorzieningen aanbod **(brancheringsmix) versterken**;
  - Beleid aantrekken **nieuwe ondernemers** of **nieuw ondernemerschap** stimuleren;
  - **Maatschappelijke**, **culturele en/of toeristische voorzieningen** toevoegen aan het centrum;
  - **Leegstandsmaskering** (tijdelijke initiatieven of maskering);
  - **Online profilering** van Zevenaar als vestigingsplaats **promoten**.



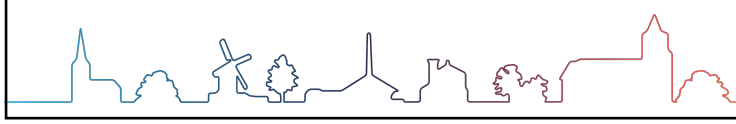
SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

35

Wat? ***Doelstelling***
Versterken van het voorzieningenaanbod in het compacte centrum en het terugdringen van de leegstand.
Transformatie aan de randen. Vastgoedwaarde verhogen.

Thema 5: sturing op koers binnenstad

- **Ondernemerschap** ondersteunen:
  - Een warm welkom voor **nieuwe ondernemers**;
  - Business **coaching** en begeleiding van **startende/nieuwe ondernemers** in de opstartfase;
  - Actieve regie op **bedrijfsopvolging**, sturing op ontwikkelingen



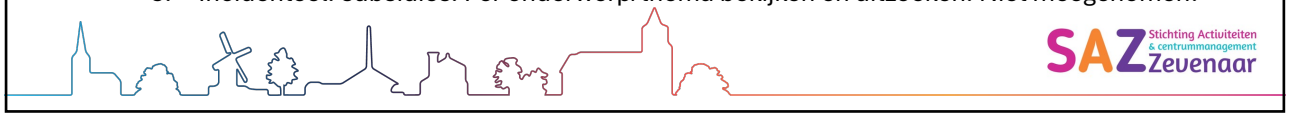
SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

36

4. Meerjarenbegroting

1. **Uitgaven**:
   1. Indicatie begroting is opgesteld van de uitgaven voor de komende 5 jaar, per jaar.
   2. Onderverdeeld per thema (5 thema's), naar onderwerp.

2. **Inkomsten**:
   1. Structureel: van zowel gebruikers als eigenaren, via de heffing over de WOZ waarde; Jaarlijks nodig: EUR 173.500.
   2. Incidenteel: van de gemeente voor de inzet van transformatiecoach/acquisiteur. Toegezegd: EUR 35k (2025) en EUR 25k (2026), deels verkregen via provinciale subsidie.
   3. Structureel: door op elkaar afstemmen van centrum programma's op gemeentelijke programma's, daar waar gemeente kan mee-investeren. Aanname tussen EUR 30k en EUR 40k per jaar.
   4. Structureel: uren-inzet van de accountmanager/bedrijvencontactpersoon binnen CMZ, inzet betaald door gemeente.
   5. Incidenteel: subsidies. Per onderwerp/thema bekijken en uitzoeken. Niet meegenomen.



SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

37

CENTRUM ZEVENAAR BIJ COMBI BIZ EN GEMEENTE PARTICIPATIE

Thema	*Onderwerp*	*2024*	Budget 2025	2026	2027	2028	2029
1	**Samenwerking en organisatie**						
a	Basis centrumorganisatie	*50.000*	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
b	Inzet centrummanager	*57.600*	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
c	Inzet accountmanager/Bedrijvencontactpersoon	-	-	-	-	-	-
d	Interne communicatie (chainels)	*3.500*	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
2	**Identiteit & profilering**						
a	Totaal marketingplan	-	10.000	-	-	-	-
b	Activiteiten en evenementen jaarprogramma	*48.000*	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
c	On- en offline profilering (beheer socials/ campagnes)	*40.500*	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
3	**Ontmoetings- en verblijfskwaliteit**						
a	Aankleding centrum (baskets, verlichting)	*32.500*	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
b	Openbaar groen en inrichtingselementen	-	15.000	11.000	3.500	3.500	3.500
c	Uitstallingen en reclamebeleid	-	-	-	-	-	-
4	**Bereikbaarheid & parkeren**						
a	Gastvrij parkeren faciliteren	-	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
b	Bewegwijzering op aanlooproutes	-	10.000	7.500	-	-	-
c	Fietsparkeren verbeteren	-	-	-	-	-	-
d	Handhaving	-	-	-	-	-	-
5	**Sturing op koers binnenstad**						
a	Transformatie aanloopstraten	-			-	-	-
b	Transformatiecoach/acquisiteur	-	35.000	25.000	25.000	25.000	25.000
c	Versterken aanbod & tijdelijke invulling leegstand	*49.000*	20.000	20.000	10.000	10.000	10.000
d	Ondernemerschap ondersteunen	-		10.000	10.000	10.000	10.000
	Reserve		(5.000)	1.500	11.500	11.500	11.500
	Totaal uitgaven	***281.100***	**238.500**	**228.500**	**213.500**	**213.500**	**213.500**
	Inkomsten via gebruikers	*96.400*	86.750	86.750	86.750	86.750	86.750
	Inkomsten via eigenaren	-	86.750	86.750	86.750	86.750	86.750
	Inkomsten via gemeente structureel	*20.000*	30.000	30.000	40.000 *	40.000 *	40.000 *
	Inkomsten via gemeente incidenteel	*29.000*			-		-
	Incidentele dekking transformatie vanuit gemeente	*87.600*	35.000	25.000	-	-	-
	Totaal inkomsten	***233.000***	**238.500**	**228.500**	**213.500**	**213.500**	**213.500**
	Tekort/ over	***(48.100)***	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

(*) = indicatief

38

5. Instrumenten

1. Systematiek:

- Per 1 januari 2025 wordt gestart met een gecombineerde BIZ.
- Gebruikers (ondernemers) wisselen per 1-1-25 van reclamebelasting naar een gecombineerde BIZ.
- Eigenaren kennen nu geen samenwerkingsverband en starten per 1-1-25 met de gecombineerde BIZ.

2. Werkgebied

- Basiswerkgebied vormt het huidige reclamebelastinggebied.
- Dit gebied wordt uitgebreid met 2 straten die in rechtstreekse verbinding staan met gebied:
  - Wittenburgstraat
  - Kerkstraat

SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

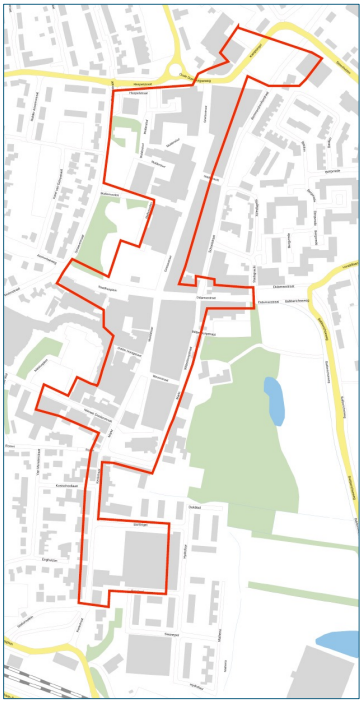
39

Het nieuwe werkgebied:

De volgende straten maken hier onderdeel van:

- Arnhemseweg (1 t/m 7 oneven)
- Didamsestraat (alle nummers)
- Grietsestraat (alle nummers)
- Kampsingel (1 t/m 7 oneven, 2 even)
- Mallemoolen (alle nummers)
- Markt (alle nummers)
- Marktstraat (alle nummers)
- Masiusplein (1 t/m 23 oneven, 22/24 even)
- Muldershof (alle nummers)
- Nieuwe Doelenstraat (1 t/m 19 oneven, 2 t/m 8 even)
- Oude Doesburgseweg (1)
- Raadhuisplein
- Schoolstraat (1)
- Weverstraat

- Wittenburgstraat (alle nummers)
- Kerkstraat (2 t/m 44 even, 1 t/m 29 oneven)



40

5. Instrumenten

3. Tarieven

- **Deelnemers (voorlopig – aantallen worden nog definitief vastgesteld)**
  - Het aantal betalende gebruikers huidig: 144 -> 173
  - Het aantal betalende eigenaren (objecten) huidig: 0 -> 173
  - Totaal zijn er dus **346** deelnemers aan de BIZ.

- **Rekengrondslag**
  - Alle eigenaren én gebruikers van commerciële panden dragen bij op basis van de WOZ-waarde;
  - Jaarlijks als opslag op de OZB aanslag;



SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

41

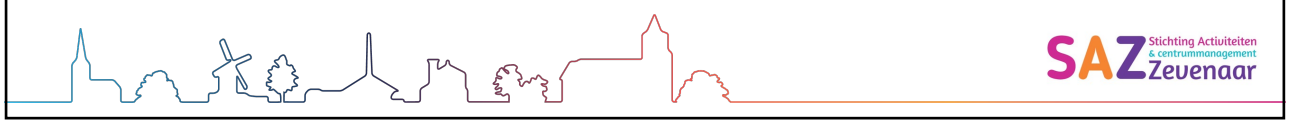
5. Instrumenten

3. Tarieven

- **Tariefhoogte** (nb. huidige tarief reclamebelasting is EUR 668 | 96,8k)

  - De jaarlijkse BIZ-bijdrage wordt gesteld op **0,20%** van de geldende WOZ-waarde
  - **Minimum** bijdrage bedraagt **EUR 375**
  - **Maximum** bijdrage bedraagt **EUR 725**
  - Er geldt **geen** jaarlijkse **indexatie**.
  - Jaarlijkse **inkomsten**: EUR **173.500**

Nb: 68% van alle *gebruikers* betaalt straks hetzelfde bedrag of minder dan nu (!)



SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

42

6. Governance model (samenwerking) BIZ

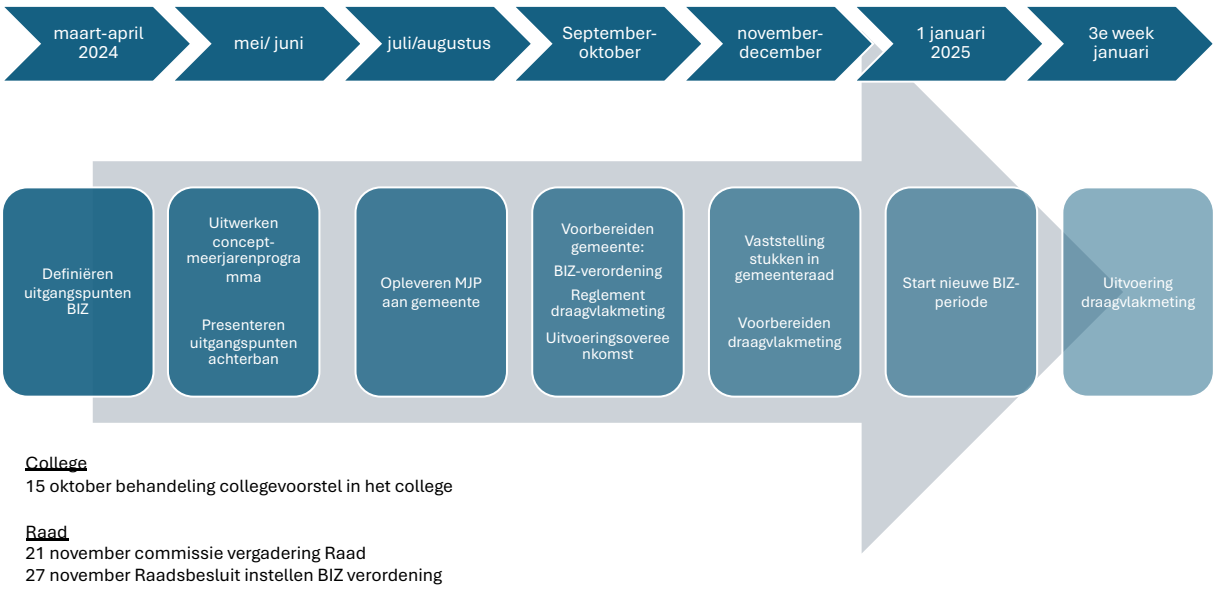
- Als huidige SAZ maar met een nieuwe naam: **Stichting Centrum Management Zevenaar (CMZ)**
- **Oprichtingsbestuur** : een onafhankelijke voorzitter met 6 bestuursleden
- **Statuten en huishoudelijk reglement.**
- **Meerjarenbeleid/plan 5 jaar**
- **Jaarlijkse beleidsthema's**
- **Financiering** van thema's uit de ingebrachte **BIZ gelden.**



43

Route/ programma

44



College
15 oktober behandeling collegevoorstel in het college

Raad
21 november commissie vergadering Raad
27 november Raadsbesluit instellen BIZ verordening

45

Campagne tot aan draagvlakmeting

- Jan/Juni Sessies SAZ bestuur
- Feb/juni Sessies kerngroep vastgoed
- Maart Netwerkbijeenkomst vastgoed eigenaren

- Sept. Informatiebijeenkomst ondernemers en vastgoed eigenaren
- Sept./dec. Flyers, informeren deur tot deur, lobby vanuit netwerk

46

Stilzitten en nietsdoen is geen optie!

De eigenaren en ondernemers willen zich inzetten voor - en bijdragen - aan het centrum.

Er ligt een mooi 5-jarenplan. De draagvlakmeting zal uitwijzen of hier breed draagvlak voor is.

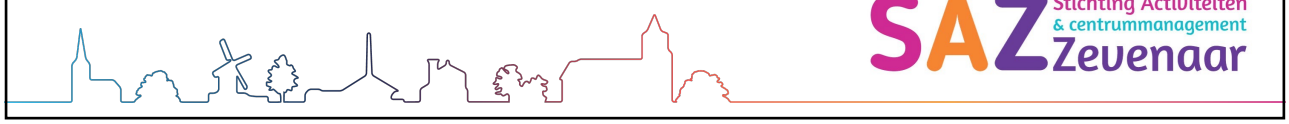


47

Introductie
BIZ centrum Zevenaar

Raadsbijeenkomst

4 september 2024



SAZ Stichting Activiteiten & centrummanagement Zevenaar

48