Datum raad	28 september 2023	Zaaknummer	2373103
Datum college	25 juli 2023		
		Portefeuille	Economie, financiën, dienstverlening J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Invoering Bedrijveninvesteringszone 2024-2026 voor vastgoedeigenaren in het centrum van Sint-Oedenrode		

Samenvatting
Op verzoek van het Centrummanagement Sint-Oedenrode en de Stichting bedrijfsinvesteringszone vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode wordt opnieuw voorgesteld om nu met ingang van 2024 een bedrijveninvesteringszone (BIZ) in te voeren voor vastgoedeigenaren in het centrum van Sint-Oedenrode. Dit voor de periode van 2024 tot en met 2026, zodat deze BIZ gelijk loopt met de reeds bestaande BIZ voor ondernemers.
De BIZ-belasting (met als grondslag de WOZ-waarde) is op zich een eenvoudige moderne heffing maar voor de totstandkoming ervan moet wel voldaan worden aan een aantal voorwaarden, zoals het vooraf sluiten van een BIZ-uitvoeringsovereenkomst en het houden van een formele draagvlakmeting.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
niet van toepassing

Behandeling in commissie
14 september 2023

Ontwerpbesluit gemeenteraad
Vast te stellen de Verordening Bedrijveninvesteringszone vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode 2024-2026

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

Aanleiding
In 2021 is voorgesteld twee Bedrijveninvesteringszones in te voeren voor vastgoedeigenaren en ondernemers in het centrum van Sint-Oedenrode. Uit de draagvlakmetingen bleek voldoende steun onder de ondernemers echter te weinig steun onder de vastgoedeigenaren. Als gevolg hiervan kon enkel de BIZ voor ondernemers in werking treden. Het Centrummanagement en de Stichting bedrijfsinvesteringszone vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode hebben de overtuiging dat wanneer nu opnieuw een draagvlakmeting wordt uitgevoerd, deze nu ook bij de vastgoedeigenaren tot een positief resultaat zal leiden.

Voorgesteld wordt dan ook om met ingang van belastingjaar 2024 voor het centrum van Sint-Oedenrode alsnog een BIZ vastgoedeigenaren in te voeren en hiertoe bijgaande verordening vast te stellen voor de periode 2024 tot en met 2026 (bijlage 1). De BIZ loopt hiermee gelijk met de bestaande BIZ voor ondernemers.

Argumenten
1.1 Met het invoeren van een BIZ wordt de bijdrage van vastgoedeigenaren aan het centrum op lange termijn geborgd.
Met ingang van 2022 is enkel een BIZ voor ondernemers ingevoerd en is tegelijkertijd de reclamebelasting komen te vervallen. Voor een BIZ voor vastgoedeigenaren bleek toen onvoldoende draagvlak te zijn. Naar verwachting zal er nu wel voldoende steun zijn, waardoor ook de vastgoedeigenaren een bijdrage zullen leveren aan projecten ten behoeve van het centrum van Sint-Oedenrode.

1.2 Een BIZ is democratisch
Er moet vooraf een aantoonbaar draagvlak bij de bijdrageplichtigen binnen het afgebakende gebied zijn alvorens een BIZ wordt ingesteld. Een meerderheid van degene die meebetalen moet daarmee instemmen.
Het college is verantwoordelijk voor de draagvlakmeting en moet ervoor zorgen dat alle bijdrageplichtigen zijn geïnformeerd over de strekking van de verordening. Hiertoe stelt het college het ‘stemreglement draagvlakmeting BIZ vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode 2024-2026’ vast (bijlage 3). Het tellen van de uitgebrachte stemmen geschiedt onder het toezicht van een notaris. De notaris legt de uitslagen en zijn bevindingen vast in een proces-verbaal.
De BIZ wordt in dit geval opgericht voor een duur van drie jaren (2024-2026). Daarna dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ te verlengen.

1.3 De BIZ sluit aan op de WOZ-administratie van de gemeente en is daardoor relatief goedkoop
De grondslag voor de BIZ is de WOZ-waarde en daarmee kan aan worden gesloten bij de WOZ-administratie van de gemeente. De heffings- en invorderingssystematiek van de BIZ is analoog aan die van de OZB (vrijstellingen, gecombineerde aanslagregeling, mogelijkheid van automatische incasso enz.).

1.4 In een BIZ kunnen meerdere bijdrageplichtigen worden betrokken

Niet alleen gebruikers/ondernemers maar ook eigenaren van niet-woningen kunnen worden betrokken in de BIZ.

1.5 Het betreft een initiatief van vastgoedeigenaren

Diverse vastgoedeigenaren hebben het initiatief genomen tot een samenwerking van vastgoedeigenaren. Zij zien ook voor vastgoedeigenaren een belangrijke taak weggelegd om het centrum de komende jaren aantrekkelijk te houden zodat de kans op leegstand klein is en het rendement op niveau blijft. De wetgever gaat ervan uit dat de initiatiefnemers de animo voor hun plannen bij de overige vastgoedeigenaren in het gebied toetsen en vervolgens in onderling overleg de plannen uitwerken in een projectplan. Dit heeft geresulteerd in bijgaand Plan van aanpak BIZ vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode (bijlage 5).

1.6 Het tarief is een percentage van de WOZ-waarde

De jaarlijks beoogde opbrengst voor de BIZ vastgoedeigenaren bedraagt bruto € 25.000. Het op basis van de WOZ-waarden berekende tarief voor de BIZ vastgoedeigenaren bedraagt 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.
De gemeente heft en int de BIZ en keert dit bedrag na aftrek van haar eigen kosten (zogenaamde perceptiekosten) als subsidie aan de BIZ-stichting uit. Deze jaarlijkse gemeentelijke perceptiekosten bedragen € 1.500,--.

Kanttekeningen

1.1 De totstandkoming van een BIZ is complex.

Voorafgaand aan het raadsbesluit tot invoering van de BIZ heeft het college het stemreglement (bijlage 2) vast moeten stellen en een uitvoeringsovereenkomst met de Stichting Bedrijfsinvesteringszone vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode 2024-2026 moeten sluiten (bijlage 3). De draagvlakmeting kan pas worden uitgevoerd nadat de raad heeft besloten tot vaststelling van de BIZ-verordening. De verordening treedt pas in werking nadat door de notaris is vastgesteld dat er voldoende draagvlak is.

1.2 Aan de draagvlakmeting worden meerdere cumulatieve en voorwaarden gesteld waaraan moet worden voldaan:

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

Het risico bestaat dat wanneer niet aan de voorwaarden wordt voldaan de verordening niet in werking treedt en er in het geheel geen BIZ-bijdrage kan worden geheven.

Communicatie

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

Participatie

Vanaf het voorjaar van 2021 is er een intensief proces doorlopen om toe te werken naar officiële draagvlakmeting die de BIZ-wet voorschrijft. De centrummanager en een werkgroep van enkele vastgoedeigenaren in het centrum hebben het gehele proces begeleid. Onder alle vastgoedeigenaren in het centrum 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 werkgroep leden zoveel mogelijk ondernemers zijn bezocht om draagvlak op te halen.

Eén en ander heeft in 2021 echter niet kunnen leiden tot een positief resultaat van de draagvlakmeting. Twee jaar later is een kopgroep van enkele vastgoedeigenaren van mening dat de tijd wel rijp is. Er is een intensief proces doorlopen om toe te werken naar de officiële draagvlakmeting die de Wet BIZ voorschrijft. De centrummanager en de kopgroep hebben het gehele proces begeleid. Er zijn allerlei gesprekken en bijeenkomsten georganiseerd om het draagvlak verder te vergroten. Het Centrummanagement en de Stichting zijn ervan overtuigd dat een nieuwe draagvlakmeting nu wel tot een positief resultaat zal leiden.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Financiële toelichting
Voorstel heeft geen financiële consequenties.

Planning
Na besluitvorming door de raad (28 september 2023) vindt in het najaar de formele draagvlakmeting (onder toezicht van een notaris) plaats. Mits er nu wel blijk is van voldoende draagvlak start in belastingjaar 2024 de heffing en invordering van de BIZ.

Rechtsbescherming
Niet van toepassing.

Monitoring en evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Verordening Bedrijveninvesteringszone vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode 2026-2028 inclusief kaart
2. Reglement Draagvlakmeting BIZ vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode 2024-2026
3. Uitvoeringsovereenkomst Bedrijveninvesteringszone vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode 2024-2026
4. Plan van aanpak BIZ vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode (juni 2023)

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 25 juli 2023

Gelet op artikel 216 Gemeentewet en de Wet op de bedrijveninvesteringszones

Besluit gemeenteraad:
Vast te stellen de Verordening Bedrijveninvesteringszone vastgoedeigenaren centrum Sint-Oedenrode 2024-2026

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 28 september 2023

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken MSc	ir. C.H.C. van Rooij