

BIZ VASTGOED DE GIJSBRECHT HILVERSUM

PLAN 2021-2025



Datum: 2 Oktober 2020

Contactpersonen namens BIZ Vastgoed De Gijsbrecht:

Naam	E-mail
Gerard Wouterson	info@mijnhemel.nl
Peter Beukers	pgbeukers@gmail.com
Haye Jaarsma	Haye.Jaarsma@hjim.nl
Arjen Muijs	info@muijstweewielers.nl
Renske Schriemer	renske@designpress.nl
Eline Diesvelt	eline@stadenco.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Gebiedsafbakening	2
3 Ambities, doelstellingen en activiteiten	2
3.1 Doelen	3
3.2 Thema 1 Samenwerking en organisatie	3
3.3 Thema 2 Aantrekkelijkheid	3
3.4 Thema 3 Profilering	4
4 Heffingsplichtigen en jaarlijkse bijdrage	4
4.1 Heffingsplichtigen	4
4.2 Vrijstellingen	4
4.3 Vrijwillige bijdragers	4
4.4 Aantal objecten	4
4.5 Bijdrage	4
5 Begroting	4
5.1 Afspraken	4
5.2 Begroting	5
6 Organisatiestructuur en werkwijze	5
6.1 Rechtsvorm	5
6.2 Termijn	5
6.3 Bestuur	5
6.4 Organisatie	6
6.5 Samenwerking tussen BIZ vastgoed en BIZ gebruikers	6
6.6 Visie 'De ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam'	6

1 Inleiding

Een aantal vastgoedeigenaren van winkelgebied De Gijsbrecht heeft het initiatief genomen om zich te verenigen. Voor pandeigenaren is belangrijk dat het onroerend goed verhuurbestendig blijft op de Gijsbrecht. Daarin helpt het om elkaar te kennen en versterken waar nodig. En dat geldt ook voor de aansluiting en samenwerking met ondernemers op De Gijsbrecht.

Vastgoedeigenaren en winkeliers willen allen kunnen investeren, ondernemen en renderen op De Gijsbrecht. Samen staan we krachtiger in het versterken van een goed vestigings- en verblijfsklimaat in het gebied. Sinds 2019 zijn de vastgoedeigenaren door de BIZ voor ondernemers van de Gijsbrecht (inmiddels 10 jaar actief en in voorbereiding op de derde termijn van 5 jaar) uitgenodigd om de kansen voor een sterkere samenwerking te verkennen. Hieruit is een initiatiefgroep van vastgoedeigenaren ontstaan die in 2020 enthousiast de mogelijkheden voor een 'BIZ vastgoed' heeft uitgewerkt.

Als (oprichtings)bestuur hebben we, samen met een aantal enthousiaste vastgoedeigenaren, het initiatief genomen om de samenwerking op De Gijsbrecht te versterken. Gezamenlijk willen we onze vastgoedomgeving aantrekkelijker en economisch sterker maken. Echter, dit kan alleen als wij met zo veel mogelijk vastgoedeigenaren onderling en met andere stakeholders samenwerken en er een structureel budget beschikbaar is. We hebben de voor- en nadelen van de mogelijke organisatievormen onderzocht en een antwoord gevonden in de bedrijveninvesteringszone (BIZ). Zodoende voeren we in 2020/2021 een informele en een officiële draagvlakmeting uit voor de oprichting van BIZ Vastgoed DE Gijsbrecht, waarbij we worden geadviseerd door Stad & Co i.s.m. Renske Schriemer en gefaciliteerd door gemeente Hilversum. Als uit de officiële draagvlakmeting blijkt dat er voldoende draagvlak is, treedt de BIZ met ingang van 1 januari 2021 in werking.

Op 16 september jl. zijn alle vastgoedeigenaren uitgenodigd voor de presentatie van het conceptplan. Hier hebben de eigenaren unaniem gekozen voor de voortzetting van het oprichtingstraject voor de BIZ Vastgoed De Gijsbrecht.

In dit BIZ-plan nemen we u mee in onze ambities en doelstellingen voor de komende vijf jaar. De ondernemers op De Gijsbrecht - verenigd in de BIZ voor gebruikers, werken al langer samen vanuit de visie 'De ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam hart van Zuid'. Daarop willen de vastgoedeigenaren graag aanhaken. Samen - met ondernemers, bewoners en gemeente - kijken we ernaar uit om stevig samen te werken aan de mooiste winkelstraat die wij kennen. Zodat ook over een eeuw op deze plek nog mensen kunnen ondernemen, werken en winkelen op dezelfde prettige, hoogwaardige en authentieke wijze. Het is tijd om te kiezen voor een duurzame toekomst van De Gijsbrecht, hart van Hilversum-Zuid.

2 Gebiedsafbakening

De bedrijveninvesteringszone Vastgoed De Gijsbrecht omvat het volgende gebied (tussen Gladiolusstraat en Nieuweg):

- Gijsbrecht van Amstelstraat 106 t/m 272 (even) en 103 t/m 265 (oneven)
- Bosdrift 46 t/m 50 (even)
- Nieuweg 146
- Hilvertsweg 58 t/m 86 (even) en 115 t/m 139 (oneven)

Het gaat hier om de vastgoedeigenaren van de niet-woningen binnen de gebiedsafbakening.

3 Ambities en doelstellingen, activiteiten, effecten en afspraken

De doelstellingen met betrekking tot de BIZ zijn te allen tijde complementair aan de activiteiten die de gemeente al uitvoert met betrekking tot het BIZ-gebied. Dit wil zeggen dat de BIZ-activiteiten nooit de activiteiten van de gemeente zullen vervangen.

Zoals hiervoor aangegeven werkt de BIZ met een lange termijn visie, waarin thematisch wordt gewerkt. Die thema's laten zich voor de BIZ vastgoed concreet vertalen in de volgende focuspunten waar de BIZ de komende 5 jaar aan werkt:

3.1 Doelen

De BIZ hanteert de volgende doelstellingen:

- **Bevorderen van een aantrekkelijk winkelgebied voor alle belanghebbenden en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor (potentiële) huurders**
- **Realiseren van een goede investeringsomgeving voor vastgoedeigenaren**
- **Stimuleren van een gezonde exploitatie van de vastgoedobjecten**
- **Beperken van leegstand van de commerciële vastgoedobjecten**

De BIZ werkt hieraan aan de hand van de volgende thema's. Een nauwe samenwerking met de BIZ gebruikers staat hierbij voorop.

3.2 Thema 1 Samenwerking en organisatie

- Stimuleren van onderlinge uitwisseling tussen vastgoedeigenaren, door o.a. het organiseren van netwerkborrels en -bijeenkomsten en gebruik van communicatieplatform Chainels (reeds succesvol actief voor BIZ gebruikers)
- Nauwe samenwerking en afstemming tussen BIZ vastgoed en BIZ gebruikers aan de hand van de gezamenlijke visie voor het winkelgebied: 'De ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam hart van Zuid'. Daarin ook aandacht voor hoe om te gaan met uitzonderlijke tijden zoals de Corona-crisis.
- Gesprekspartner, belangenbehartiging en slagkracht richting gemeente/politiek en andere partijen, door o.a. het aandragen van concrete cases die aanleiding geven voor beleidswijzigingen
- Verzamelen van data om lobby te kunnen onderbouwen, zoals passanten- en verkeerstellingen
- Werven van subsidies en bijdragen, in aansluiting op de beleidsthema's van de gemeente
- Inzet gebiedsmanagement samen met BIZ gebruikers ter begeleiding van de besturen en organisaties. Er wordt zo een sterke gezamenlijke organisatie neergezet die niet (slechts) afhankelijk is van de vrijwillige inzet van vastgoedeigenaren en ondernemers (die inzet is mooi, maar maakt de organisatie ook kwetsbaar). Taken zijn o.a.:
 - o Professionaliseren van de organisatie, bijvoorbeeld door uitbreiding met een boekhouder/accountant en (tijdelijke) inzet van extra expertise of mankracht
 - o Begeleiden van de samenwerking tussen de BIZ'en
 - o Bewaken van de doelen
 - o Weten wat er speelt
 - o Linking pin tussen alle partijen
 - o Organiseren en begeleiden communicatie tussen alle betrokken partijen
 - o Subsidies werven

3.3 Thema 2 Aantrekkelijkheid

- Stimuleren van wonen boven winkels, door o.a. lobby bij de gemeente voor het loslaten van de parkeernorm
- Verbeteren van de bereikbaarheid van de Gijsbrecht met het openbaar vervoer (busverbinding), door o.a. lobby bij vervoerder Connexion
- Leegstandsproblematiek aanpakken, door o.a. het omarmen van de gebiedsvisie, actief sturen op een evenwichtige branchering (lokaal aanbod en dagelijkse boodschappen) en gewenst aanbod werven via makelaars.
- Verankeren van de functie van de Gijsbrecht als verblijfsgebied i.p.v. doorgaande verkeersstraat, door o.a. lobby bij de gemeente voor deze aanduiding en een bijbehorende (her)inrichting. De BIZ gebruikers heeft hiervoor in 2019 een Wensbeeld op het vlak van de openbare ruimte, verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid opgesteld dat BIZ vastgoed omarmt. Het wensbeeld is als inspiratie én discussiestuk het uitgangspunt van beide BIZ'en voor de transformatie van de openbare ruimte van de Gijsbrecht.
- Verbeteren van het aanzicht en onderhoud van het vastgoed door elkaar hiertoe te stimuleren, door o.a. het organiseren van bijeenkomsten, benoemen en verleiden met voorbeelden.

3.4 Thema 3 Profilering

- Versterken van de activiteiten van de BIZ gebruikers die de profilering van de Gijsbrecht ten goede komen, door o.a.:

- o Meefinancieren van activiteiten ter verbetering van de offline zichtbaarheid en vindbaarheid van de Gijsbrecht, bijvoorbeeld door het realiseren van bewegwijzering naar het winkelgebied, en zichtbare uitingen zoals 'Welkom op de Gijsbrecht'-markering
- o Meefinancieren van activiteiten ter verbetering van de online zichtbaarheid en vindbaarheid van de Gijsbrecht, bijvoorbeeld door het uitbreiden van website met informatie voor potentiële huurders en het ondersteunen van (de verder te ontwikkelen) online collectieve koopomgeving van de Gijsbrecht.
- o Meefinancieren van nieuwe duurzame en energiezuinige sfeerverlichting, die het hele jaar door gebruikt kan worden en voor een veilige en aangename sfeer in straat zal zorgen.

Het BIZ-bestuur dient te zorgen voor de uitvoering van de afgesproken activiteiten en voor een jaarlijkse verantwoording hierover aan de gemeente en aan alle heffingsplichtige vastgoedeigenaren

4 Heffingsplichtigen, uitsluitingen en vrijwillige bijdragers

4.1 Heffingsplichtigen

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

4.2 Vrijstellingen

De volgende vrijstellingen zijn van toepassing:

- Magazijn/opslag/distributie (3x)
- Geldautomaat (1x)

4.3 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.

4.4. Aantal objecten

De zone telt naar de stand van 23 september 2020 in totaal 125 bijdrageplichtige WOZ-objecten.

4.5 Bijdrage

De heffingsplichtigen betalen jaarlijks een bijdrage per WOZ-object. De bijdrage is voor iedere heffingsplichtige gelijk en bedraagt € 350 per jaar. Het jaarbudget komt daarmee neer op € 43.750.

5 Begroting

5.1 Afspraken

- De door de gemeente uit te keren BIZ-subsidie bestaat uit de opbrengst van de heffing onder de heffingsplichtigen, verminderd met de perceptiekosten (2%) die de gemeente rekent. De BIZ-subsidie is niet met BTW belast.
- 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.
- 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.
- Indien aan het eind van een subsidieperiode een deel van de op die periode betrekking hebbende BIZ-subsidie niet is besteed, kan dat deel worden verschoven naar de volgende periode. Als er geen volgende BIZ-periode komt, kan de BIZ het niet bestede bedrag, na aftrek van alle door de gemeente goedgekeurde kosten, besteden conform de statuten van de stichting.

5.2 Begroting

- Hieronder is de vijfjarenbegroting op hoofdlijnen opgesteld.
- De begroting wordt jaarlijks geactualiseerd (bijgesteld daar waar de behoefte ligt).
- De jaarbegroting wordt in een jaarlijkse Algemene Vergadering voorgelegd aan de heffingsplichtigen.

BEGROTING 2021-2025						
INKOMSTEN	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAAL
BIZ-bijdrage vastgoedeigenaren (minus 2% perceptiekosten)	€ 42.875	€ 42.875	€ 42.875	€ 42.875	€ 42.875	€ 214.375
Subsidies en bijdragen	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.t.b.
TOTAAL	€ 42.875	€ 42.875	€ 42.875	€ 42.875	€ 42.875	€ 214.375
UITGAVEN						
1 Samenwerking en organisatie	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 70.000
2 Aantrekkelijkheid	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 70.000
3 Profilering	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 50.000
Onvoorzien (5%)	€ 2.875	€ 2.875	€ 2.875	€ 2.875	€ 2.875	€ 14.375
TOTAAL	€ 42.875	€ 42.875	€ 42.875	€ 42.875	€ 42.875	€ 214.375
RESULTAAT	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	

6 Organisatiestructuur en werkwijze

6.1 Rechtsvorm

Stichting

1.2. Termijn

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

1.3. Bestuur

Het bestuur bestaat uit de volgende vastgoedeigenaren van de Gijsbrecht van Amstelstraat:

Naam	Functies bestuur
Gerard Wouterson	Voorzitter
Peter Beukers	Vicevoorzitter
Haye Jaarsma	Penningmeester
Arjen Muijs	Secretaris
Vacant	Bestuurslid

Bij een stichting dient volgens de Wet op de bedrijveninvesteringszones ten minste tweederde van de leden van het bestuur afkomstig te zijn uit de kring van bijdrageplichtigen.

6.4 Organisatie

Het bestuur heeft als taak een BIZ-plan inclusief meerjarenbegroting op te stellen voor de periode van de BIZ (2021 t/m 2025). Dit plan ligt nu voor. Op basis van deze begroting zal het bestuur jaarplannen en –begrotingen opstellen, die zij zal managen en bewaken.

Naast de activiteiten is een interne organisatie nodig om deze werkzaamheden uit te voeren. De aanvullende dagelijkse interne werkzaamheden die door de BIZ uitgevoerd worden zijn:

- Bijeenkomst voor alle bijdrageplichtigen minimaal eenmaal per jaar
- Bestuursvergaderingen om de maand
- Bijwonen van bijeenkomsten van relevante organisaties en stakeholders
- Overlegstructuur met de gemeente/gebiedsmakelaar per kwartaal
- Nieuwsberichten per kwartaal
- Jaarverslag van het voorafgaande jaar (2021 – 2025)
- Jaarplan van het komende jaar (2021 – 2025)

6.5 Samenwerking tussen BIZ vastgoed en BIZ gebruikers

Het is een uitdrukkelijke wens van zowel BIZ vastgoedeigenaren als BIZ gebruikers - indien beide BIZ-zen per 1-1-2021 actief zijn – verregaand samen te werken. Beide BIZ-zen werken inhoudelijk aan thema's die hun basis vinden in de visie 'De Ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam hart van Zuid'

De omvang van de activiteiten en de ambitie van de organisatie, zeker met het oog op een stevige samenwerking tussen de twee BIZ-zen (vastgoed en ondernemers), vragen het uiterste van de organisatie. Dit borgen we in een professionele organisatie, die kan rekenen op consequente inzet van een professioneel team, gesteund door de vrijwillige inzet van vastgoedeigenaren, ondernemers en partners van de Gijsbrecht. Hiermee zorgen we voor een gezonde verdeling van taken en verantwoordelijkheden en voor continuïteit in de organisatie en de activiteiten.

Voor deze samenwerking stellen de BIZ'en een gezamenlijke gebiedsmanager aan, die het gezamenlijke belang van de stichtingen goed kan vertalen in concrete acties, deze kan uitvoeren én aanvullende middelen kan genereren (zie ook activiteit gebiedsmanagement in dit BIZ-plan).

6.6 Visie 'De Ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam'

Een deel van de activiteiten van de BIZ vastgoed heeft overlap met de BIZ ondernemers. Op die punten willen we elkaar versterken. De BIZ voor ondernemers werkt sinds 2017 vanuit een visie 'De Ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam'. In 2020 is deze visie onder de loep genomen en bekeken welke thema's verscherping nodig hebben, welke onderdelen moeten worden toegevoegd en welke afgrond zijn. Deze herijkte visie is 'De ideale Gijsbrecht, dorps en duurzaam hart van Zuid' gedoopt. Hierin is ook de input van de actieve vastgoedeigenaren meegenomen. Het is de stip op de horizon voor de komende 5 jaar en geeft richting aan alle activiteiten van de BIZ.

De visie bestaat uit 4 thema's die de bouwstenen zijn voor alle activiteiten van beide BIZ'en:

1. De bekende Gijsbrecht
2. De toekomstbestendige Gijsbrecht
3. De samenwerkende (co-creërende) Gijsbrecht
4. De organisatie Gijsbrecht

Nieuwsgierig? Lees de volledige visie voor de Gijsbrecht hier: www.degijsbrecht.nl/over-ons/