

P LAN VAN AANPAK BIZ ONDERNEMERS

C ENTRUM VEGHEL



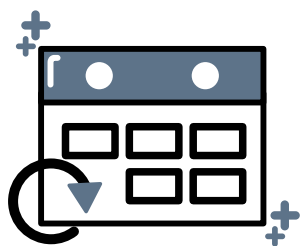
INHOUD

HOOFDLIJNEN



3

Aanleiding



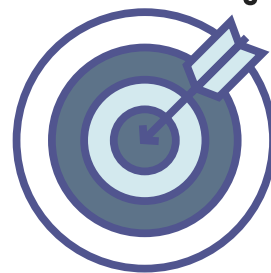
4

Proces



4

Afbakening



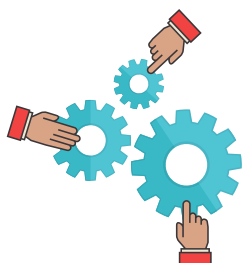
6

Doelstelling



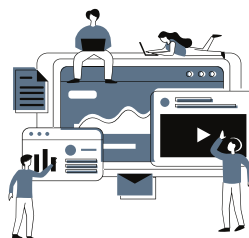
12

Financiering



10

Strategische
agenda



8

Operationele
agenda



7

Agenda



14



Begroting
2021 - 2025

16



Opbouw
organisatie

19



Conclusie





Aanleiding

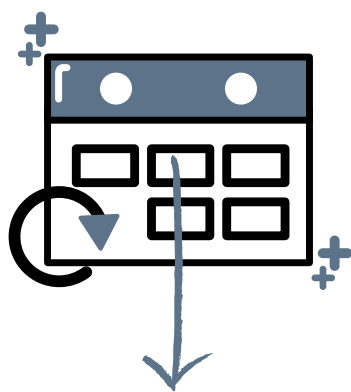
Al geruime tijd betalen ondernemers in het centrum van Veghel reclamebelasting. Hierdoor komt er geld beschikbaar om de projecten van de Ondernemersvereniging Veghel Centrum (OVVC) via het Centrummanagement Veghel structureel te financieren. In het verleden werd er vooral geïnvesteerd in aankleding van het centrum, ophangen van feestverlichting en het organiseren van evenementen en koopzondagen.

Gelet op het veranderende consumentengedrag en de staat van het huidige centrum van Veghel is er de afgelopen 2 jaar gekozen om vanuit het centrummanagement meer te focussen op marketing & communicatie, promotie en aanpakken van leegstand en de herstructurering van Veghel Centrum. Doel is om eerst de basis in het centrum weer op orde te krijgen en de lokale koopkrachtbinding te versterken. Hiervoor hebben we de komende 5 jaar nog nodig om onze doelstellingen te realiseren.

Op dit moment kennen de ondernemers in Veghel centrum een reclamebelasting. Veghel kent een gediversifieerde tariefopbouw bij de reclamebelasting, met als basis de locatie van de ondernemer en de omvang van de reclameuiting(en). Per 1 januari 2021 willen we de reclamebelasting omzetten in een BIZ (Bedrijven Investeringszone). De BIZ is, in tegenstelling tot de reclamebelasting, een democratischer instrument omdat er een specifiek wettelijk kader voor bestaat, waarin onder andere draagvlakeisen staan omschreven voordat een BIZ kan worden opgericht. Voorwaarde is wel dat een meerderheid van ondernemers daarmee instemt. Er zijn ook andere voordelen. De reclamebelasting is een methode die relatief duur is om uit te voeren. De BIZ sluit aan op de WOZ-administratie van de gemeente en is daardoor goedkoper. Maar het betekent ook dat meer ondernemers betrokken worden. Niet alleen ondernemers met een reclame-uiting, maar alle niet-woningen conform de WOZ-administratie.

Met een BIZ is het mogelijk om zowel gebruikers/ondernemers als vastgoedeigenaren te betrekken. Ook vastgoedeigenaren zijn zichzelf aan het voorbereiden voor de start van een BIZ per 1 januari 2021. Weliswaar in een compacter programma en met een (grotendeels) ander programma.

In dit plan van aanpak leest u welke activiteiten we voor de ondernemers in Veghel Centrum gaan uitvoeren en hoe deze worden gefinancierd. Half november vragen we u dan om uw stem uit te brengen om in te stemmen met de BIZ. Alleen samen zijn we in staat om met het oprichten van de BIZ de komende 5 jaar onze doelstellingen te realiseren en van Veghel Centrum weer een bruisend centrum te maken.



Proces

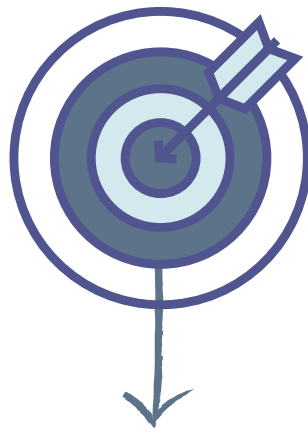
Vanaf het voorjaar van 2020 is er een intensief proces doorlopen om toe te werken naar officiële draagvlakmeting die de BIZ-wet voorschrijft. De centrummanager en een werkgroep van enkele gebruikers/ondernemers in het centrum, die tevens een deel van het bestuur vormen van de ondernemersvereniging hebben het gehele proces begeleid. Onder alle gebruikers 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. Dat alles is uitgemond in voorliggend plan wat ter stemming wordt gebracht.



Afbakening

Bij het vaststellen van de gebiedsafbakening is rekening gehouden met het huidige gebied van de reclamebelasting en de doelstellingen in de centrumvisie. Grotendeels is het gebied identiek. Uitzondering daarop is het noordelijke deel van de Stationsstraat. Vanwege de ligging en de functies wordt deze straat niet tot het BIZ-gebied gerekend. Op de volgende pagina staat de gebiedsafbakening afgebeeld.





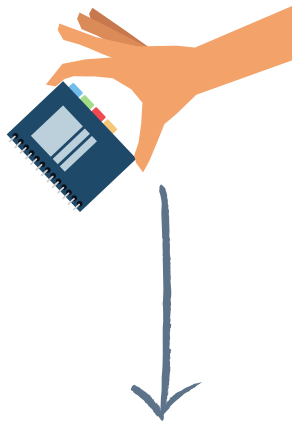
Doelstelling

CENTRALE DOELSTELLING BIZ

Met de middelen investeren ondernemers in marketing & communicatie, het aanbod aan voorzieningen in een compact centrum, het binden van consumenten aan het centrum (lokale en regionale koopkrachtbinding) en sfeer en beleving in het centrum.

SUBDOELSTELLINGEN BIZ

- Het centrum van Veghel op de kaart te blijven zetten als een gastvrij en servicegericht centrum met een aantrekkelijk aanbod voor de eigen inwoners en de regionale consument.
- Verbeteren van het ondernemersklimaat en de economische positie van het centrum van Veghel;
- Bijdragen aan een compact centrum met minder leegstand;
- Verbeteren van de bekendheid van het aanbod aan voorzieningen en evenementen in het centrum;
- Promoten van het centrum van Veghel als herkenbaar, gastvrij en servicegericht;
- Het versterken van het onderscheidend vermogen van het centrum ten opzichte van andere omliggende concurrerende centra;
- Versterken van de verzorgingsfunctie voor minimaal de eigen inwoners en daar waar mogelijk versterken van de bovenlokale verzorgingsfunctie;
- Verbeteren van de aankleding en uitstraling (sfeer) van het centrum;
- In stand houden van een leefbaar, veilig en schoon centrum dat voor eenieder goed toegankelijk is;
- Versterken van de samenwerking tussen de ondernemers onderling en tussen ondernemers en vastgoedeigenaren.



Agenda

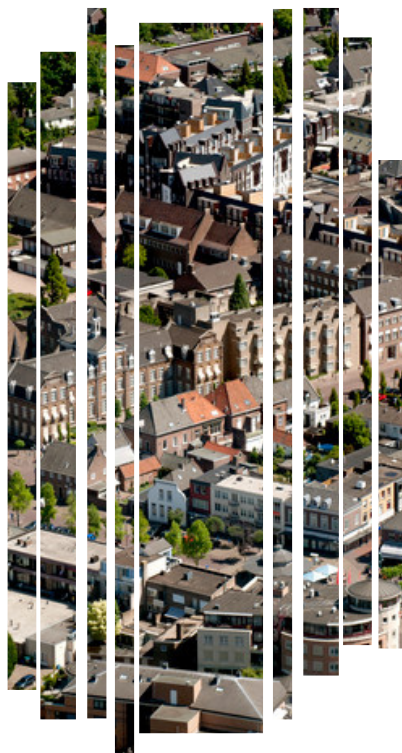
De projecten die onderdeel zijn van de agenda zijn duidelijk afgebakend. Ze hebben een 'kop' en een 'staart' waardoor de effecten meetbaar zijn in het centrum.

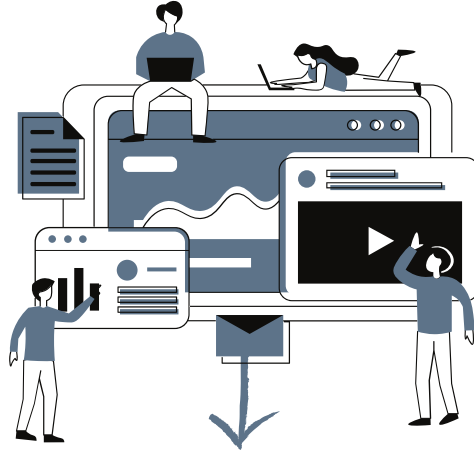
De thema's die de komende vijf jaren worden opgenomen onder de vlag van de Stichting BIZ Ondernemers Centrum Veghel zijn:

- Marketing, promotie en communicatie: versterken van de lokale binding;
- Sfeer en beheer;
- Evenementen;
- Aanpak leegstand;
- Organisatie.

Daarnaast heeft de BIZ ook een strategisch programma. Dat betreft met name activiteiten waar de BIZ een gesprekspartner is namens de ondernemers over de lange termijn ontwikkeling van het centrum. Dit gesprek verloopt vooral via het Centrummanagement Veghel.

In het vervolg wordt dit programma nader uitgewerkt.





Operationele agenda

MARKETING, PROMOTIE EN COMMUNICATIE: VERSTERKEN LOKALE BINDING

We zetten sterk in om de lokale koopkracht te stimuleren. Dit doen we door de basis op orde te brengen (website, social media, huisstijlhandboek en juiste DNA bepalen). We zetten een promotieteam in die zichtbaar in het centrum aanwezig is en de consument weet te verrassen met leuke acties en aanbiedingen. Op social media zetten we onze ondernemers in de spotlight en vertellen over onze speciaalzaken, ambacht en passie die onze ondernemers dagelijks laten zien in hun winkel.

Het doel is om het centrum van Veghel te profileren als een herkenbaar, compact gastvrij en servicegericht centrum voor winkelen, horeca en cultuur. Dit om vooral de lokale binding onder de inwoners van de kern Veghel te versterken. Uitgangspunt is om binnen een vaste huisstijl met het publiek en de inwoners te communiceren.

SFEER EN BEHEER IN/VAN DE OPENBARE RUIMTE

Uit de enquête en diverse ondernemersbijeenkomsten ter voorbereiding op de inhoud van voorliggend plan is voor een verbetering van de sfeer en de uitstraling van het centrum als prioriteit benoemd. Uit de reacties blijkt dat het centrum als 'stenig' en 'kil' wordt ervaren. Een belangrijke oorzaak voor het gebrek aan sfeer is de leegstand (zie vervolg). Het centrum moet in de basis schoon en veilig zijn. Een gebied om prettig te verblijven. Hierover voeren we gesprekken met gemeente Meierijstad. We zorgen voor aankleding van het centrum (permanent maar ook seizoensgebonden).

EVENEMENTEN

De Stichting BIZ heeft tot doel aantrekkelijke en kwalitatief goede evenementen te bieden, die veel lokale en regionale consumenten naar het centrum trekken. We organiseren met het eventcomité verschillende evenementen en koopzondagen en haken daar waar mogelijk aan op reeds bestaande events (fabriek Magnifique, Krollenloop, vaderdag vlooiemarkt etc.) en bedenken samen met initiatiefnemers nieuwe evenementen.

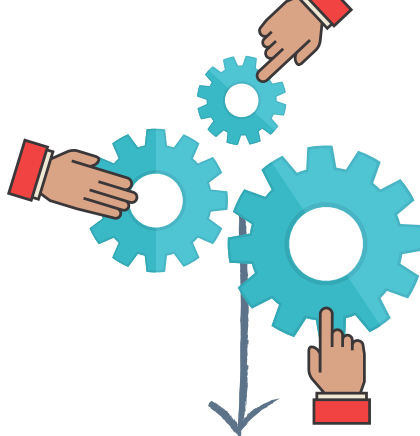
AANPAK LEEGSTAND

Veghel centrum kampt met een aanzienlijk en bovengemiddeld leegstandspercentage. Dat heeft een effect op de tevredenheid van bezoekers. Om de leegstand aan te pakken werkt de gemeente o.a. voor Veghel centrum deelt aan het programma VOLOP Brabant. Het project biedt kleinschalige, lokale initiatieven de gelegenheid om gebruik te maken van tijdelijk leegstaande panden. Verloedering van panden wordt tegengegaan en bijzondere initiatieven krijgen de kans zich verder te ontwikkelen. Daarnaast is het zaak leegstand tijdelijk te verbloemen / aan te kleden.

We pakken de leegstand ook aan in samenwerking met onderwijs (MBO / HBO). Denk hierbij aan de actie “win-je-winkel”. We voeren vanuit centrummanagement ook gesprekken met potentiële nieuwe ondernemers en landelijke Retail ketens om ze in Veghel te vestigen of vanuit aanloopgebieden te verplaatsen naar het kernwinkelgebied.

ORGANISATIE

Bij een dergelijk programma aan projecten en activiteiten is coördinatie van belang. Uiteindelijk worden de projecten uitgevoerd door een centrale en lichte uitvoeringsorganisatie, bestaande uit een centrummanager en een secretariaat. De centrummanager is een professional en werkt in opdracht van de Stichting BIZ Ondernemers Centrum Veghel en is het centrale aanspreekpunt voor de verschillende stakeholders. In het vervolg van dit plan meer hierover.



Strategische agenda

De projecten die onderdeel zijn van de strategische agenda hebben feitelijk een doorlopend karakter en vragen daarom voortdurend om inzet. De projecten worden gekenmerkt door een langere periode van investeringen, waardoor de effecten niet meteen zichtbaar zijn. Vaak gaat het om beleidsmatige zaken waarbij de concrete investeringen niet een primaire verantwoordelijkheid zijn van de Stichting BIZ, maar van de gemeente. Denk aan een openbare ruimte die op niveau is of beleidsinterventies met als doel de leegstand te beperken. De centrummanager heeft hierin een belangrijke rol en fungeert als gesprekspartner voor de gemeente en diverse stakeholders om wensen en behoeften van ondernemers te vertalen naar beleid en uitvoeringsprogramma's. De projecten die de komende 5 jaar op de strategische agenda staan zijn:

1. Herstructurering Veghel Centrum
2. Compacter winkelcentrum
3. Openbare ruimte op niveau
4. Mobiliteit en parkeren
5. Verhogen koopkrachtbinding en toevloeiing van niet-dagelijkse boodschappen

Vanuit de visie herstructurering Veghel Centrum is geconstateerd dat het centrum van Veghel de komende jaren moet worden geherstructureerd. Ruim 11.000 m² te veel aan detailhandel dient te worden omgebouwd, uit de markt te worden genomen of een andere invulling te krijgen. Het centrum moet compacter en krijgt een nieuwe winkelstructuur. Daarnaast moet het centrum meer lucht krijgen en stappen we af van de “kruip-door-sluip-door” pleintjes en steegjes. Dit betekent 18 potentiële ontwikkellocaties in het centrum van Veghel met een potentieel om 300 – 350 woningen toe te voegen aan het centrum. We vertalen op dit moment de visie herstructurering Veghel Centrum naar een uitvoeringsprogramma en er vinden op dit moment verschillende gesprekken plaats met ontwikkelaars, vastgoedeigenaren en diverse stakeholder om verschillende projecten in gang te trekken.

“

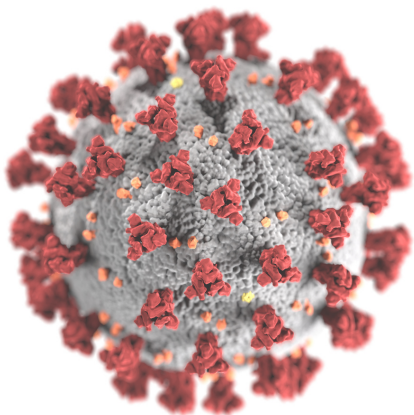
Vanuit de visie herstructurering Veghel Centrum is geconstateerd dat het centrum van Veghel de komende jaren moet worden geherstructureerd.

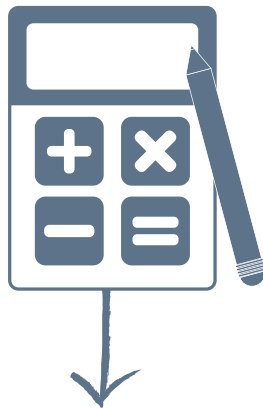
”

De coronacrisis in 2020 verergert de situatie. De faillissementen van bekende winkelketens zijn zeker nog niet afgerond. Ook de komende jaren gaan bekende namen ons speelveld verlaten. Zij die overblijven, maken scherpere keuzes t.a.v de vestigingslocatie. Waar is mijn doelgroep? Welke criteria stel ik aan pand en locatie? Et cetera. Het is niet meer vanzelfsprekend dat retailers in alle middelgrote en grote steden aanwezig zijn. Om een aantrekkelijke en compact centrum te creëren, zijn verschillende acties mogelijk. Hierbij is de inzet van alle stakeholders van belang.

Het herinrichten van de openbare ruimte en hoe we omgaan met parkeren en verkeersstromen wordt momenteel onderzocht en besproken. Naast deze grote “ombouwoperatie” blijft de winkel wel gewoon open. We zetten in vanuit een meer jaren marketing en communicatie strategie om de inwoners van Veghel / Meierijstad lokaal te laten kopen en kijken op basis van wensen en behoeften vanuit verschillende doelgroepen hoe we consumenten kunnen binden aan het centrum van Veghel.

Daarnaast wordt er gewerkt aan herkenbaarheid op basis van een passende imago en identiteit. Ons DNA bepaalt of we als inwoners trots zijn op Veghel centrum en of we ons herkennen op basis van historie en verhalen.





Financiering

Om de bijdrage van gebruikers/ondernemers aan het centrum op lange termijn te borgen, wordt voorgesteld de huidige reclamebelasting te vervangen door een bedrijveninvesteringszone.

BELANGRIJKSTE EIGENSCHAPPEN BIZ

- De BIZ wordt ingesteld voor een afgebakend gebied. Dit betreft de straten in het centrum van Veghel met de hoogste activiteit aan commerciële functies waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij het gebied van de huidige reclamebelasting en de vastgestelde centrumvisie.
- We kiezen voor een BIZ met ondernemers per 2021 en daarnaast een zelfstandige BIZ voor vastgoedeigenaren in een compacter gebied (eveneens per 2021).
- Het tarief wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde met een rekenfactor van 0,00195 en een minimum per object van € 395,- en een maximum van € 800,- per jaar. Het tarief per belastingplichtige is jaarlijks afhankelijk van de vastgestelde WOZ-waarde op basis van de Wet WOZ.
- In het geval van leegstand zal het gebruikersdeel van de heffing niet worden geïnd via de eigenaar van het object.
- Er moet aantoonbaar draagvlak zijn bij de bijdrageplichtigen binnen het afgebakende gebied, alvorens een BIZ wordt ingesteld. Hieraan worden meerdere voorwaarden gesteld:
 - de totale respons bij de draagvlakmeting is minimaal 50%;
 - van de respondenten is minimaal 2/3 voor;
 - en de voorstemmers vertegenwoordigen meer WOZ-waarde dan de tegenstemmers.
- De gemeente int de heffing in de BI-zone en keert dit bedrag als subsidie uit.
- De BIZ wordt opgericht voor een duur van 5 jaar. Daarna dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ te verlengen.

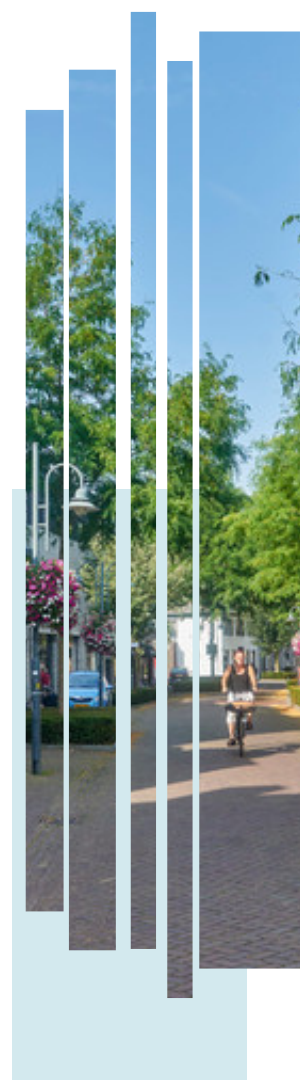
“

De bijdrage per object is gebaseerd op de WOZ-waarde van het object met een minimum en een maximum.

”

VOORDELEN BIZ

- Geen 'free-riders' omdat iedere gebruiker (en mogelijk later iedere vastgoedeigenaar) meebetaalt. Er hoeft niet (meer) geleurd te worden voor een bijdrage.
- Collectieve investeringen komen gemakkelijker van de grond, bovendien is collectief aankopen vaak goedkoper en effectiever.
- Zorgt voor een betere uitstraling van de omgeving van de onderneming.
- Er is meer budget en voor een langere termijn, dus meer slagkracht.
- Vergroting onderhandelingskracht richting gemeente.
- Het is democratisch: iedere gebruiker kan ja of nee zeggen tegen de invoering van een BIZ.
- Er kunnen via uitvoeringsovereenkomsten duidelijke afspraken worden gemaakt over ieders verantwoordelijkheid.
- Onderlinge saamhorigheid vergroot (tussen gebruikers onderling en met de gemeente).
- Professioneler opereren en makkelijker organiseren.





Begroting 2021-2025

INKOMSTEN

2021-2025

Middelen BIZ (schatting)

€ 102.500,-

Perceptiekosten

€ 2.500,-

Subtotaal

€ 100.000,-

UITGAVEN

2021-2025

Organisatiekosten

€ 50.000,-

1. Centrummanager

2. Projectmanager marketing en communicatie

3. Projectmanager evenementen

4. Overig

Operationele kosten

1. Marketing, promotie en communicatie

€ 22.500,-

2. Sfeer en beheer

€ 10.000,-

3. Evenementen

€ 10.000,-

4. Leegstand

€ 5.000,-

Subtotaal

€ 47.500,-

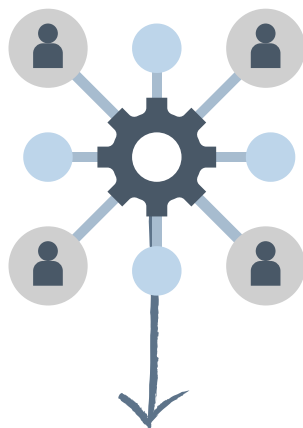
Onvoorzien/nader te bestemmen
(2%)

€ 2.500,-

Totale kosten

€ 102.500,-

Het is aan de Stichting BIZ Ondernemers Centrum Veghel om op basis van concrete projecten de begroting (jaarlijks) verder te specificeren. Bovenstaande bedragen zijn daarbij richtinggevend.



Opbouw organisatie

De groep heffingsplichtigen als totaal dient de draagvlakeisen te doorlopen. Slaagt men daarin dan is de Stichting BIZ Ondernemers Centrum Veghel een feit. Het bestuur van de BIZ bestaat uit maximaal 4 personen, 3 personen afkomstig uit de achterban van gebruikers/ondernemers eventueel aangevuld met een onafhankelijk voorzitter. Streven is een differentiatie aan te brengen naar sector. Te verdelen onder winkeliers, horeca ondernemers en een ondernemer in de non-profit sector/dienstverlening. Taak van het bestuur is het incasseren en beheren van de financiën. Ook stelt zij jaarplannen op met als basis de thema's in het meerjarenplan.

Het bestuur borgt of de middelen ook conform de inhoudelijke doelstellingen worden uitgegeven. Het is te overwegen als extra lid een onafhankelijk voorzitter aan het bestuur toe te voegen, met draagvlak van de verschillende sectoren.

De Stichting BIZ Ondernemers Centrum Veghel stelt jaarlijks een jaarplan en een begroting op met als input de geluiden van de diverse sectoren (winkels, horeca, non-profit). Ook legt zij daarover verantwoording af aan achterban en gemeente. In een ideaal model kent de organisatie een volgende zetelverdeling:

- 1 winkeliers;
- 1 horecaondernemers;
- 1 ondernemer in de non-profit sector.

De samenwerking wordt georganiseerd via een Stichting. Een Stichting:

- bevestigt de onafhankelijke status, het ideële doel en het belang van de samenwerking en kan zo sneller projecten van de grond tillen;
- kan als onafhankelijke partij eenvoudiger contracten aangaan;
- heeft de mogelijkheid te beschikken over eigen middelen.



DAARNAAST EEN STICHTING BIZ VOOR VASTGOEDEIGENAREN

Zoals vaker benoemd, is het streven om een BIZ voor vastgoedeigenaren op te richten. In een compacter gebied en met een aanvullend programma. De focus bij de vastgoedeigenaren ligt vooral bij de aanpak van de leegstand en de herstructurering van het centrum. De BIZ voor vastgoedeigenaren heeft dus een zelfstandig bestuur en een zelfstandige begroting, maar het plan is om nadrukkelijk met elkaar samen te werken aan de opgaven. Twee gescheiden programma's vormen samen één totaal programma.

UITVOERING VIA CENTRUMMANAGEMENT

De twee gescheiden programma's en financieringsstromen komen samen binnen het Centrummanagement. Het Centrummanagement Veghel is de centrale uitvoeringsorganisatie voor de BIZ programma's. Onder coördinatie van het uitvoeringsteam worden de projecten voorbereid, aangestuurd en geëvalueerd.

Naast de inkomsten van gebruikers/ondernemers en vastgoedeigenaren is er binnen het Centrummanagement sprake van een derde financieringsstroom, namelijk die van de gemeente.

Het totaal programma en de totaal begroting zijn vastgelegd in het 'Beleidsplan Centrummanagement Veghel 2019-2024'.

Het dagelijks bestuur van Stichting Centrummanagement Veghel bestaat uit een vertegenwoordiging van een onafhankelijke voorzitter, secretaris en penningmeester. Aangevuld met een afvaardiging van één lid namens vereniging van vastgoedeigenaren en 2 leden namens Ondernemersvereniging Veghel Centrum vormen zij samen het algemeen bestuur. De gemeente is geen bestuurslid maar een convenantpartner.

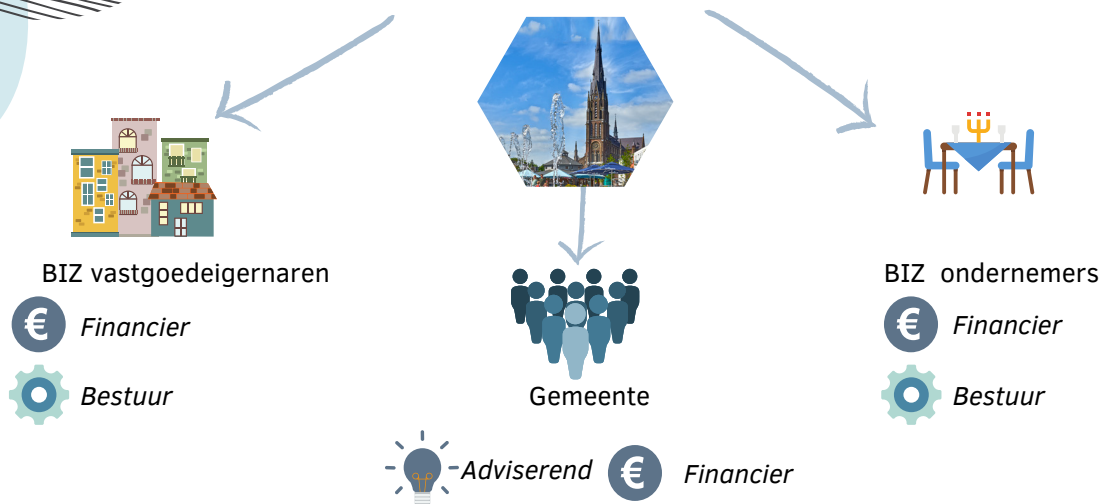
Uiteindelijk worden de projecten uitgevoerd door een centrale en lichte uitvoeringsorganisatie, bestaande uit de volgende professionals:

- Centrummanager;
- Manager Marketing en communicatie;
- Projectmanager evenementen;
- Projectteam ondersteunende diensten.

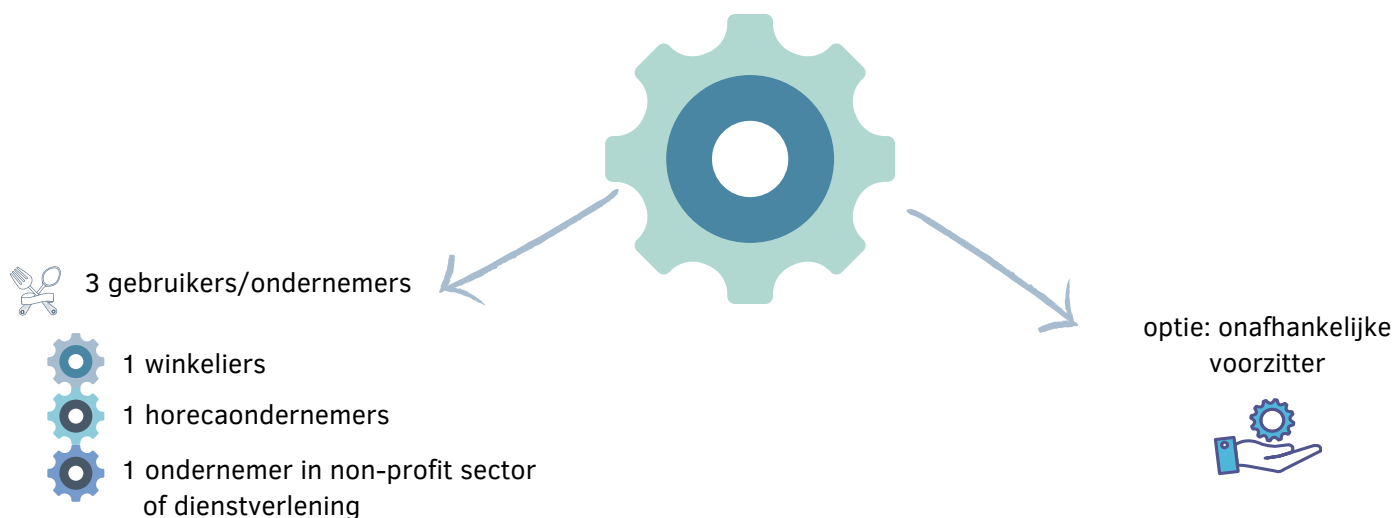
De centrummanager geeft leiding aan de uitvoeringsorganisatie en werkt in opdracht van de Stichting Centrummanagement Veghel (en indirect dus in opdracht van de BIZ ondernemers en BIZ vastgoedeigenaren) en is het centrale aanspreekpunt voor de verschillende stakeholders. De centrummanager komt, binnen de afgesproken kaders, met voorstellen aan het bestuur hoe de doelstelling behaald kunnen worden en op welke wijze de thema's in het meerjarenplan het beste kunnen worden aangepakt. Ook legt de centrummanager verantwoording af voor de behaalde resultaten.

ORGANOGRAM

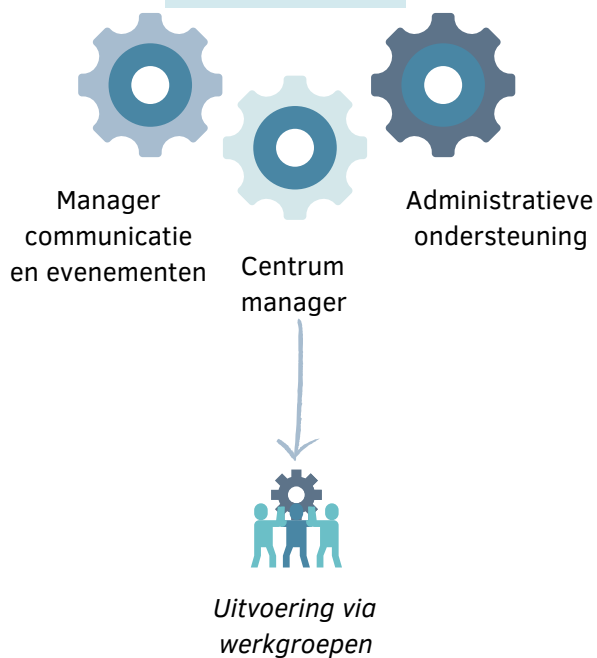
Centrummanagement Veghel



Bestuur BIZ ondernemers



Uitvoerigs-organisatie

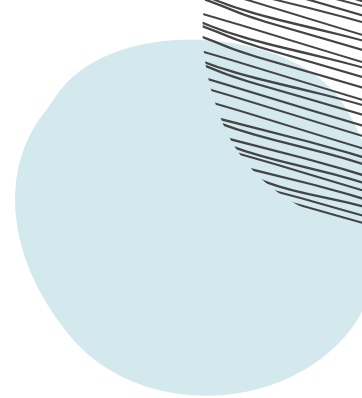


DE WERKGROEPEN

De uitvoering van de organisatie zal zoveel mogelijk gebeuren via de werkgroepen. De werkgroepen kunnen zowel een structureel als een projectgebonden karakter hebben en worden aangestuurd door de centrummanager, een bestuurslid of er wordt een werkgroep manager benoemd. De werkgroep leden zijn zowel afkomstig vanuit de publieke sector als de private sector. Ook niet-partners, zoals inwoners, kunnen zitting nemen in de werkgroepen. De werkgroepen zullen fungeren als de centrale ontmoetingsplekken voor beleids-, plan-, ideevorming en afstemming over de betreffende onderwerpen waarbij alle betrokken partijen aan tafel zitten en afspraken maken. Bovendien is het belangrijk dat de personen die zitting nemen in de werkgroepen bepaalde bevoegdheden hebben zodat ook direct actie kan worden ondernomen.

DE ROL VAN DE BESTAANDE ONDERNEMERS VERENIGING

Aan de basis verandert voor de rol van de bestaande OVVC na start van de BIZ niets. De vereniging is essentieel voor de inhoudelijke input van de Stichting BIZ en het Centrummanagement en bovendien blijft de vereniging belangenbehartiger namens de eigen achterban. Deze taak heeft de Stichting BIZ niet.



Conclusie

Door samen de schouders eronder te zetten zijn we in staat om Veghel Centrum weer toekomst bestendig te maken. De financiële bijdrage van ondernemers in de BIZ wordt gebruikt om de projecten in dit plan van aanpak op zowel strategisch als operationeel niveau uit te voeren en zorgt ervoor dat ondernemers een gezonde toekomst tegemoet kunnen gaan in het Centrum van Veghel. De eerste stappen zijn hiervoor gezet en de eerste resultaten beginnen zichtbaar te worden.

Het centrum is er echter nog niet. Daarom is een BIZ van groot belang om de opgave die voor ons ligt te realiseren. We werken hier dagelijks met heel veel plezier en passie aan om een zo goed mogelijk ondernemersklimaat te creëren. De stem van iedere ondernemer is daarom van groot belang om de BIZ te laten slagen en hierdoor het centrummanagement de mogelijkheid te bieden om de plannen voor uit te voeren.



MEIERIJSTAD