

P LAN VAN AANPAK BIZ VASTGOEDEIGENAREN

C ENTRUM VEGHEL



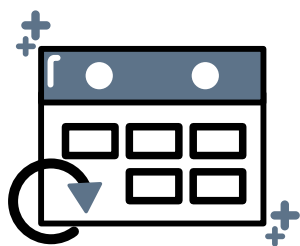
INHOUD

HOOFDLIJNEN



3

Aanleiding



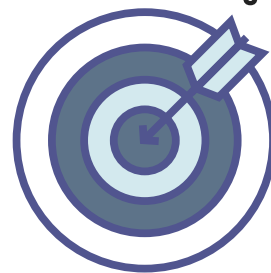
4

Proces



4

Afbakening



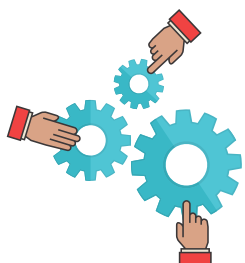
6

Doelstelling



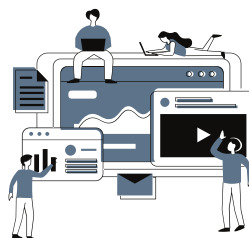
12

Financiering



10

Strategische
agenda



8

Operationele
agenda



7

Agenda



14

Begroting
2021 - 2025



16

Opbouw
organisatie



19

Conclusie



Aanleiding

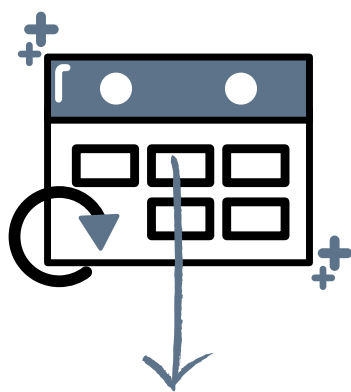
Vastgoedeigenaren, ondernemers, de gemeente andere stakeholders zetten zich actief in voor de toekomst van het centrum van Veghel. De uitdagingen zijn fors gezien de huidige leegstand in het centrum en de noodzaak tot herstructurering van het centrum. Daarbij komt het verbeteren van de openbare ruimte en het vergroten van de sfeer. Dit allemaal met als doel om de herkenbaarheid en de lokale binding van de eigen inwoner te versterken.

Diverse vastgoedeigenaren herkennen zich in de uitdagingen en hebben een Vereniging voor Vastgoedeigenaren in het centrum opgericht. Middels een vrijwillige contributiestructuur dragen de leden bij aan de programma van het Centrummanagement. Het Centrummanagement is het overkoepelende overlegorgaan in het centrum waarin ook ondernemers en de gemeente participeren. Een uitvoeringsorganisatie onder leiding van een centrummanager geven uitvoering aan de projecten die door het bestuur worden benoemd.

De financiering van projecten is echter niet vanzelfsprekend. Daar zijn structureel middelen voor nodig. Vandaar dat de Vereniging voor Vastgoedeigenaren het initiatief heeft genomen om een bedrijveninvesteringszones (BIZ) te starten per 1 januari 2021.

De Wet op de bedrijveninvesteringszones (BIZ) biedt de mogelijkheid om gebiedsgericht een financiële bijdrage van alle ondernemingen en vastgoedeigenaren afdwingbaar te maken. De Rijksoverheid heeft in de periode 2009-2012 geëxperimenteerd met de Experimentenwet Bedrijveninvesteringszone (BIZ) om een wettelijk kader te scheppen voor fondsvorming. Een BIZ is een uniek instrument om de kosten voor het verbeteren van de kwaliteit van een winkelgebied te verdelen over alle individuen. Voorwaarde is wel dat een meerderheid van degene die meebetalen daarmee instemt en is daarmee volstrekt democratisch. Op basis van de evaluatie van de Experimentenwet is gebleken dat het wenselijk is op structurele basis te voorzien in de mogelijkheid voor gemeenten en ondernemers te voorzien in een gebiedsgerichte bestemmingsheffing voor gezamenlijke investeringen in de kwaliteit van de bedrijfsomgeving. De definitieve Wet BIZ is vanaf 1 januari 2015 van kracht.

Met een BIZ is het dus mogelijk om zowel gebruikers/ondernemers als vastgoedeigenaren te betrekken. Ondernemers kennen momenteel een vergelijkbaar systeem ter financiering van projecten, namelijk de reclamebelasting. Echter, ook ondernemers zijn voornemen een BIZ te starten per 2021 ter vervanging van de reclamebelasting.



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 vastgoedeigenaren in het centrum, die tevens een deel van het bestuur vormen van de vereniging voor vastgoedeigenaren, 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. Dat alles is uitgemond in voorliggend plan wat ter stemming wordt gebracht.

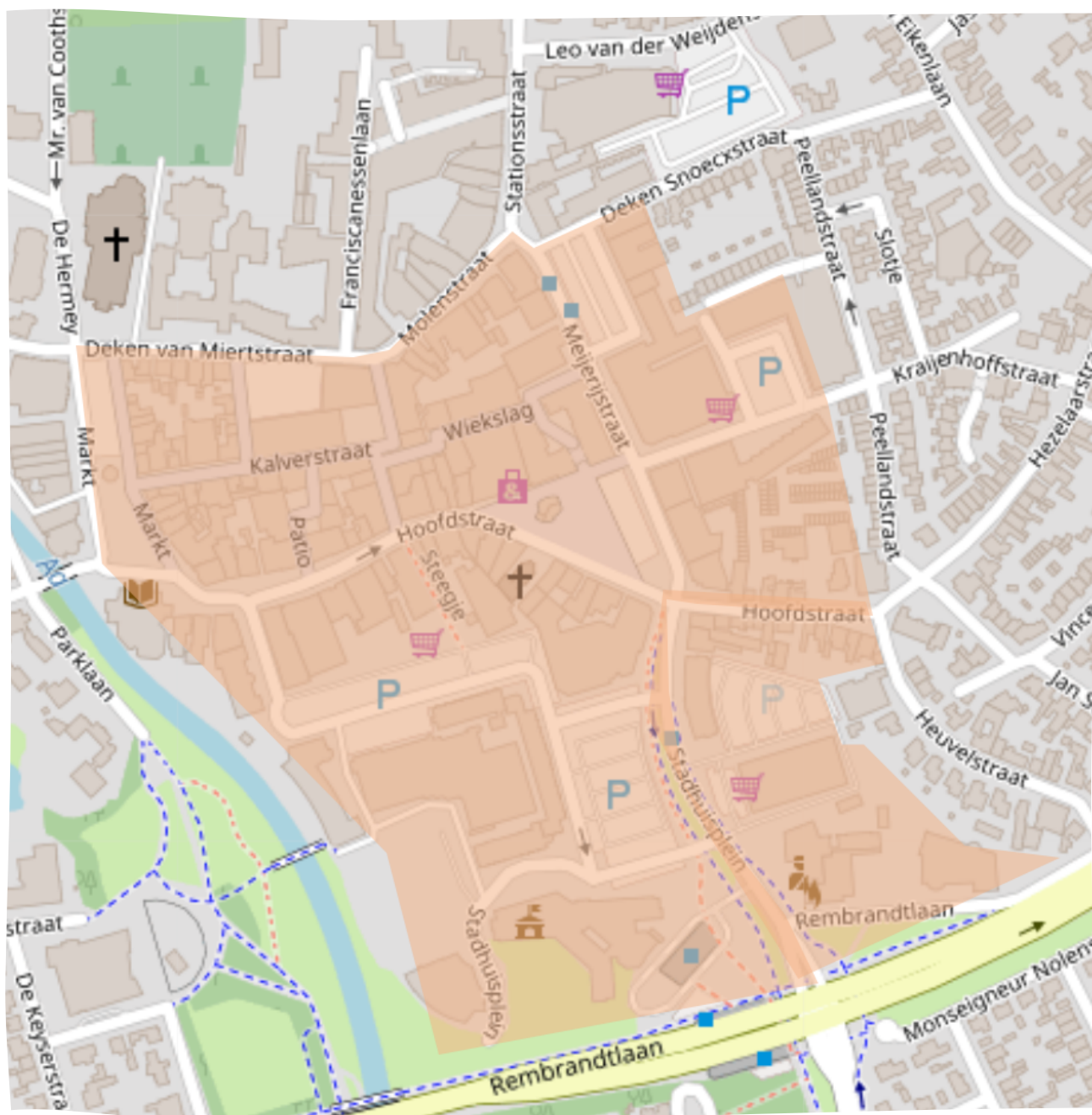


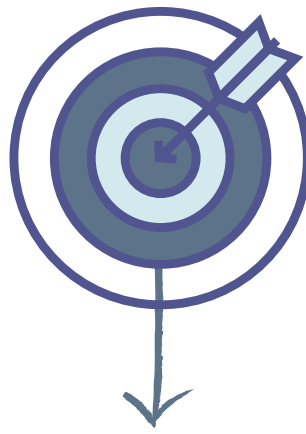
Afbakening

Bij het vaststellen van de gebiedsafbakening is als uitgangspunt de vastgestelde centrumvisie (2018) gehanteerd. Uit het participatietraject blijkt duidelijk dat vastgoedeigenaren zich herkennen in een toekomstig compact centrum. Dat betekent dat de publieksgerichte functies zich contreren in een beperkt aantal straten. Dat gewenste compacte centrumgebied conform centrumvisie is het vertrekpunt. Op de volgende pagina staat de gebiedsafbakening afgebeeld.

De Hoofdstraat vormt in de centrumvisie (2018) de belangrijkste verbinding binnen het centrum van Veghel. Dit historische verbindt de twee belangrijkste pleinen: Markt en Meijerijplein. In dit gebied moeten de commerciële functies zijn geclusterd. Voor de andere gebieden (de randen) wordt nieuw perspectief gezocht. Tot het BIZ gebied behoren ook nog straten als de Kalverstraat, Wiekslag, Patio en het Stadhuisplein gezien de dichtheid aan publieksgerichte functies.

De BIZ voor gebruikers/ondernemers betreft een groter gebied. Hiertoe behoren ook de Hoogstraat, het Heilig Hartplein en een deel van de Stationsstraat. Op termijn (wanneer de herstructurering zichtbaar is geworden) is het doel dat het BIZ gebied voor ondernemers zich aanpast aan het gebied voor vastgoedeigenaren.





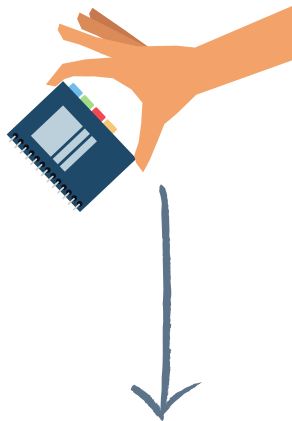
Doelstelling

CENTRALE DOELSTELLING BIZ

Met de beschikbare middelen investeren vastgoedeigenaren in de herstructurering van het centrum met als doel een compact centrum met minder leegstand. Daarmee is het uiteindelijke hoofddoel om 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 regioconsument.

SUBDOELSTELLINGEN BIZ

- Verbeteren van het ondernemersklimaat en de economische positie van het centrum van Veghel;
- Bijdragen aan een compact centrum met minder leegstand;
- Het actief signaleren van kansen met betrekking tot de noodzakelijk herstructurering in het centrum en het begeleiden van initiatieven;
- Het verbeteren van de uitstraling van het vastgoed in het centrum;
- 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;
- Versterken en intensiveren van de samenwerking tussen overheid en vastgoedeigenaren (en later ook);
- Versterken van de samenwerking tussen de vastgoedeigenaren onderling en tussen vastgoedeigenaren en vastgoedeigenaren.



Agenda

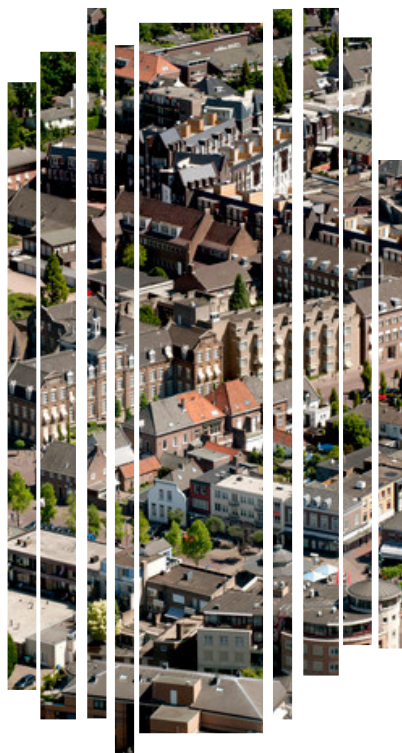
De projecten die onderdeel zijn van de agenda zijn duidelijk afgebakend. Ze hebben een 'kop' en een 'staart' waardoor de effecten meetbaar zijn in het centrum.

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

- Herstructurering van de commerciële functie / compact centrum;
- Aanpak leegstand;
- Marketing, promotie en communicatie: versterken van de lokale binding;
- Organisatie.

Daarnaast heeft de BIZ ook een strategisch programma. Dat betreft met name activiteiten waar de BIZ een gesprekspartner is namens de vastgoedeigenaren 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

HERSTRUCTURERING

Veghel centrum kampt met een aanzienlijk en bovengemiddeld leegstandspercentage. Dat heeft een effect op de tevredenheid van bezoekers. Eind 2018 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meierijstad ingestemd met de nieuwe centrumvisie voor o.a. Veghel centrum. De visie heeft als uitgangspunt dat centrum Veghel terugkeert naar de basis. Zeker het naar binnen gekeerde centrale winkelgebied kent veel leegstand. Het aanbod is (te) groot; diverse aanloopgebieden rekken het centrum op.

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.



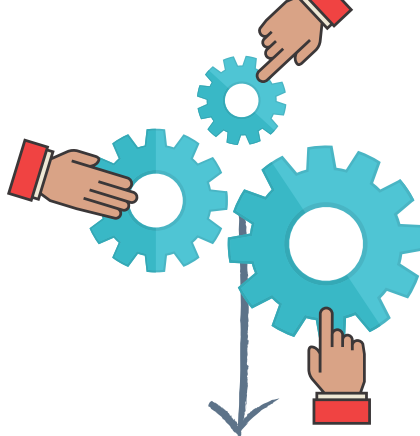
MARKETING, PROMOTIE EN COMMUNICATIE: VERSTERKEN LOKALE BINDING

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.

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 Vastgoedeigenaren 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 vastgoedeigenaren 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.

“

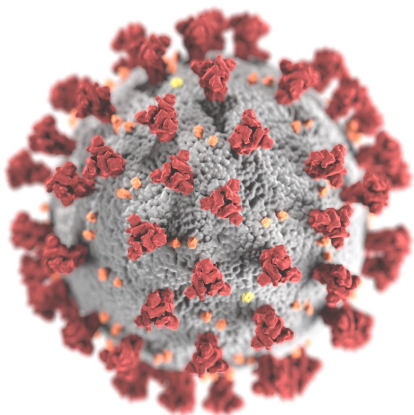
Vanuit de visie herstructurering Veghel Centrum is geconstateerd dat het centrum van Veghel de komende jaren moet worden geherstructureerd.

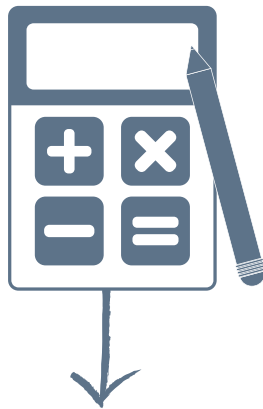
”

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 vastgoedeigenaren aan het centrum op lange termijn te borgen, wordt voorgesteld een bedrijveninvesteringszone te starten.

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 aansluiting is gezocht bij de vastgestelde centrumvisie.
- We kiezen voor een BIZ met vastgoedeigenaren per 2021 en daarnaast een zelfstandige BIZ voor ondernemers in een ruimer gebied (eveneens per 2021).
- Het tarief wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde met een rekenfactor van 0,00105 en een minimum per object van € 150,- en een maximum van € 425,- 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 vastgoedeigenaar en iedere ondernemer 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 vastgoedeigenaar 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 vastgoedeigenaren onderling en met de gemeente).
- Professioneler opereren en makkelijker organiseren.





Begroting 2021-2025

INKOMSTEN

2021-2025

Middelen BIZ (schatting)

€ 50.000,-

Perceptiekosten

€ 1.500,-

Subtotaal

€ 48.500,-

UITGAVEN

2021-2025

Organisatiekosten

€ 9.000,-

1. Centrummanager

2. Projectmanager marketing en communicatie

3. Projectmanager evenementen

4. Overig

Operationele kosten

1. Herstructurering / compact centrum

€ 26.000,-

2. Aanpak leegstand

€ 7.500,-

3. Marketing, promotie en communicatie: lokale binding

€ 4.000,-

Subtotaal

€ 37.500,-

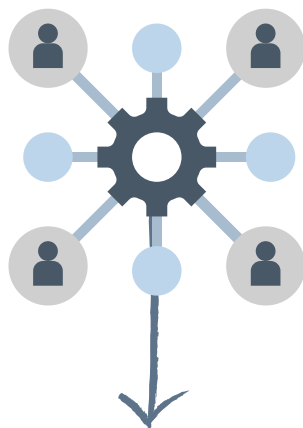
Onvoorzien/nader te bestemmen
(2%)

€ 1.000,-

Totale kosten

€ 48.500,-

Het is aan de Stichting BIZ Vastgoedeigenaren 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 Vastgoedeigenaren Centrum Veghel een feit. Het bestuur van de BIZ bestaat uit maximaal 4 personen, 3 personen afkomstig uit de achterban van vastgoedeigenaren eventueel aangevuld met een onafhankelijk voorzitter. Streven is een differentiatie aan te brengen naar sector: een vastgoedeigenaar met een winkel, met een horeca zaak en een persoon met vastgoed 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. Deze voorzitter heeft enkel een stemrecht bij een gelijke stemverhouding van de overige bestuursleden.

De Stichting BIZ Vastgoedeigenaren Centrum Veghel stelt jaarlijks een jaarplan en een begroting. Ook legt zij daarover verantwoording af aan achterban en gemeente. 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 GEBRUIKERS/ONDERNEMERS

Zoals vaker benoemd, is het streven om een BIZ voor gebruikers/ondernemers op te richten, ter vervanging van de reclamebelasting. In een groter gebied en met een aanvullend programma. De focus bij de gebruikers/ondernemers ligt vooral bij evenementen, aankleding/sfeer en marketing/promotie/communicatie. De BIZ voor gebruikers/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'.

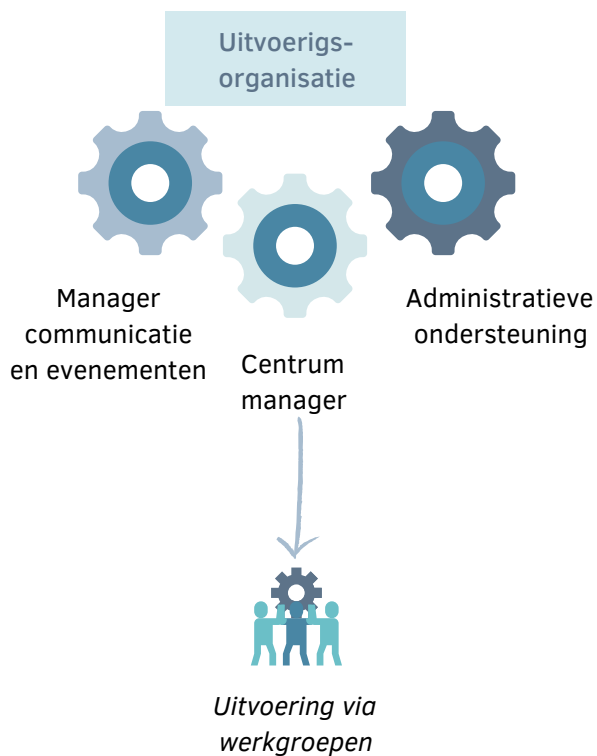
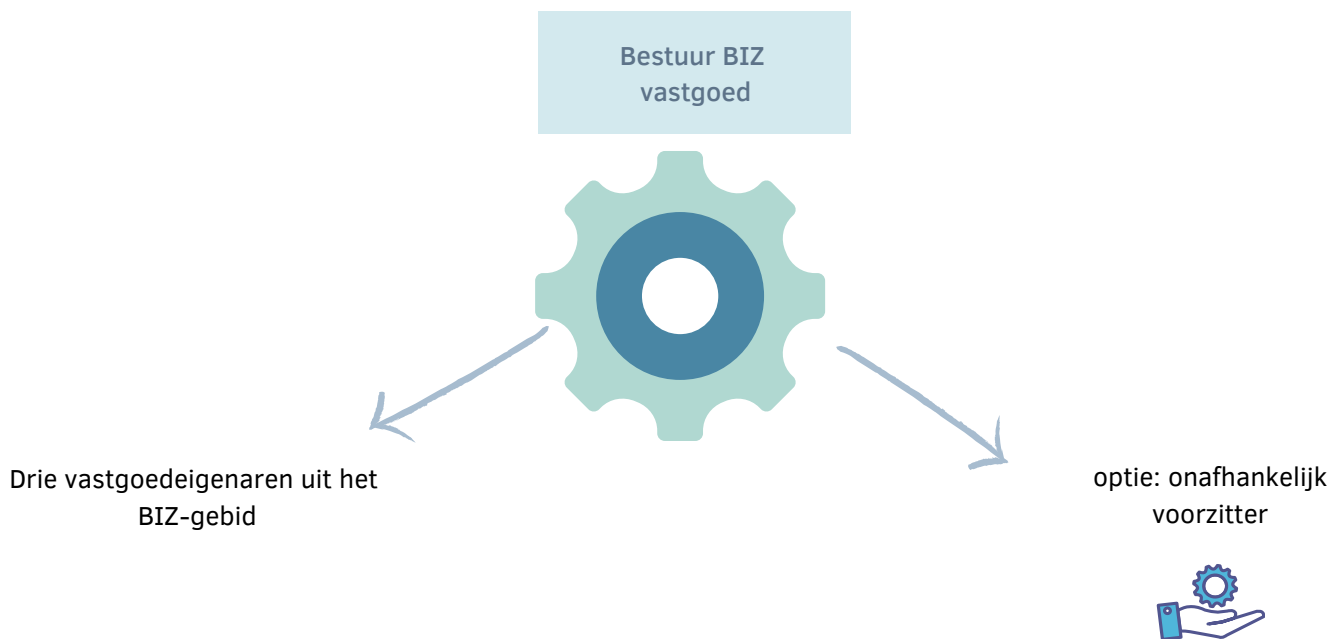
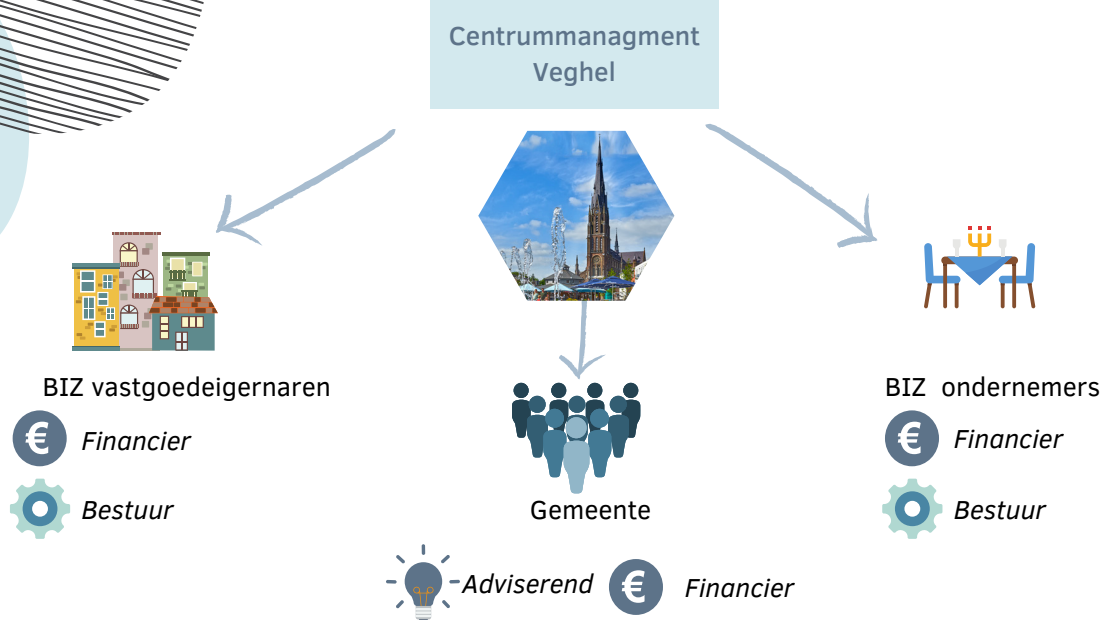
Het dagelijks bestuur van Stichting Centrummanagement Veghel bestaat uit een vertegenwoordiging van een onafhankelijke voorzitter, secretaris en penningmeester. Aangevuld met een afvaardiging van één lid namens vereniging van vastgoedeigenaren en 2 leden namens Ondernemersvereniging Veghel Centrum vormen 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

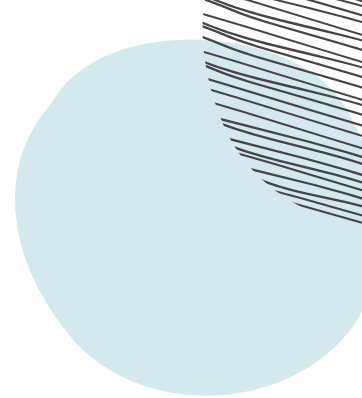


DE WERKGROEPEN

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 VERENIGING VOOR VASTGOEDEIGENAREN

Aan de basis verandert voor de rol van de bestaande Vereniging voor Vastgoedeigenaren 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 vastgoedeigenaren 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 vastgoedeigenaren hun waarde/belegging kunnen verstevigen. 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 klimaat te creëren. De stem van iedere vastgoedeigenaar 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