

# Memo voor- en nadelen van een BIZ

## **Wat is een BIZ?**

De afkorting BIZ staat voor de term 'bedrijveninvesteringszone'. Deze term komt voort uit de 'experimentenwet Bedrijveninvesteringszone (BIZ)'. Van 2009 tot en met 2011 kregen lokale overheden ruimte om met een BIZ te experimenteren. In 2015 heeft deze wet een definitief karakter gekregen. De wet maakt het mogelijk een collectieve financiering op te zetten in een aangewezen zone. Op deze manier kunnen winkeliers, ondernemers en pandeigenaren een fonds vormen, welke gebruikt kan worden ter versterking van het aangewezen gebied. Enerzijds is een BIZ een financieringsinstrument voor een ondernemersfonds, waaruit gezamenlijke activiteiten bekostigd kunnen worden. Dit fonds komt bovenop de gemeentelijke inspanningen in het betreffende gebied en kan door de deelnemers worden besteed op basis van een gedeelde visie. Anderzijds is een BIZ een organisatiestructuur die alle belanghebbenden in een gebied vertegenwoordigt.

## **Wat is de huidige situatie in het centrum?**

Ook op dit moment wordt er gebruik gemaakt van een ondernemersfonds in het centrum van Oss. Dit fonds wordt gevormd door reclamebelasting. Alle ondernemers met reclame-uitingen aan de gevel, op de etalageruit of in de etalage, die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, dragen reclamebelasting af. Dit geldt ook voor leegstaande panden waar geadverteerd wordt met 'te huur/te koop'. Het gebied waarvoor de reclamebelasting geldt, is omvangrijk en vergelijkbaar met het plangebied van het huidige bestemmingsplan "Centrum-Oss – 2013". Dit betekent dat ook ondernemers in de gebieden die vallen buiten het plangebied van de Koers Stadshart Oss, reclamebelasting moeten afdragen. Dit betekent dat ook ondernemers buiten de pit/schil betalen voor investeringen binnen de pit/schil. Het gebied zou opnieuw afgebakend moeten worden. In de huidige organisatiestructuur worden winkeliers (COO) en horecaondernemers (KHN) door losse verenigingen in het CMO vertegenwoordigd. Vastgoedeigenaren worden momenteel niet vertegenwoordigd. Het CMO stelt voor om ook de vastgoedeigenaren te organiseren in een eigen, losse vereniging.

## **Waar kan men een ondernemersfonds in investeren?**

Een ondernemersfonds kan in meerdere doelen worden geïnvesteerd. De doelen voor bedrijveninvesteringszones van stadscentra in andere gemeenten bestaan vooral uit de volgende onderwerpen: veiligheid, uitstraling, parkeren, marketing, management, evenementen, straatverenigingen.

## **Wat is nodig om een BIZ op te richten?**

De wet op de bedrijveninvesteringszones stelt eisen aan het draagvlak onder beoogde deelnemers. Deze eisen zijn als volgt in de wet vastgelegd:

- ten minste 50% van alle bijdrageplichtigen (eigenaren/ondernemers binnen het aangewezen gebied) moet zich uitspreken over deelname aan een BIZ (voor of tegen)
- van deze reacties dient minimaal 66,6% positief te zijn ten opzichte van een BIZ

- de som van de WOZ-waarden van de panden die zich hebben uitgesproken vóór de BIZ, dient hoger te zijn dan de som van de WOZ-waarden van de panden van eigenaren die zich hebben uitgesproken tégen de BIZ.

Om aan deze eisen te kunnen voldoen, zal een traject opgestart moeten worden waarin potentiële deelnemers uitvoerig geïnformeerd worden over de voor- en nadelen van een BIZ. Daarnaast moet ook een duidelijke visie worden opgesteld waarin staat beschreven waar het fonds aan besteed gaat worden en hoe de organisatiestructuur wordt opgebouwd. Het is de bedoeling dat een visie vanuit de ondernemers zelf komt.

### **Wat zijn de voordelen van een BIZ?**

- *Aanpak van 'free riders':* free riders zijn partijen die wel meeprofiteren van de investeringen in een gebied, maar zelf geen bijdrage leveren aan deze investeringen. De aanwezigheid van free riders kan de bereidheid van partijen om te investeren in een gebied belemmeren, omdat zij niet gediend zijn van 'profiteurs'. Een BIZ maakt juist collectieve investeringen mogelijk, waaraan iedereen in het afgebakende gebied een bijdrage levert.
- *Iedereen draagt bij:* in een BIZ worden ook de vastgoedeigenaren betrokken. Zij leveren net als de andere partijen een financiële bijdrage aan het investeringsfonds. Dit betekent dat vanuit leegstaande panden en panden zonder reclame-uitingen een bijdrage wordt geleverd aan het fonds. Dit maakt een BIZ een eerlijk instrument om een fonds te vormen.
- *Samenwerking en organisatie:* in een BIZ worden alle relevante partijen vertegenwoordigd. Dit betekent dat niet langer losse verenigingen nodig zijn, die overlegstructuren kunnen bemoeilijken. Zo blijft er sprake van één aanspreekpunt. Doordat iedereen een bijdrage levert aan de BIZ, moeten ook gezamenlijke doelen en ambities worden vastgesteld. Dit kan de samenwerking ten goede komen.
- *Eerlijke verdeling lasten:* de hoogte van de bijdrage aan het investeringsfonds is gebaseerd op de WOZ-waarde van het vastgoed. Deze manier van berekenen zorgt voor een eerlijkere verdeling van lasten en lusten tussen 'kleinere' en 'grotere' partijen in het centrum.
- *Commitment:* het initiatief voor een BIZ komt bij voorkeur vanuit de partijen in het centrum. Doordat zij samen een fonds opzetten en bepalen waar het fonds aan besteed wordt, ontstaat er 'commitment' ten aanzien van de BIZ.

### **Wat zijn de nadelen van een BIZ?**

- *Draagvlak:* het kan zijn dat de partijen in het centrum niet bereid zijn zich te verenigen in een BIZ. Er moet voldoende draagvlak bestaan om aan de wettelijke eisen te kunnen voldoen. Argumenten van partijen die niet willen participeren in een BIZ zijn bijvoorbeeld de kosten of het gebrek aan noodzaak. De jaarlijkse financiële bijdrage aan het investeringsfonds is in de regel vrij laag. Er zijn echter ondernemers die dit bedrag niet kunnen missen. Als deze partijen reeds reclamebelasting betalen, zal het verschil echter minimaal zijn. Daarnaast zijn er partijen die investeringen in de omgeving niet nodig vinden. Het is op dit moment niet inzichtelijk of er draagvlak onder potentiële deelnemers bestaat.
- *Betrekken ketens en franchisenemers:* het blijkt in de praktijk lastig om ketens te betrekken bij de vorming van een BIZ. Een deel van de ketens zijn niet geïnteresseerd in deelname aan een BIZ, aangezien zij beperkt betrokken zijn bij lokale ontwikkelingen. Dit kan ertoe leiden dat

deze partijen in de inventarisatiefase tegen de vorming van een BIZ stemmen of hun stem onthouden. Aan de andere kant zijn er ook franchisenemers actief in het centrum. Zij zijn vaak wel lokaal betrokken en zien ook eerder de voordelen van een BIZ. Dit betekent dat zij eerder zullen deelnemen in de inventarisatiefase en positief gestemd zullen zijn over een BIZ.

- *Informatietraject*: er is een uitgebreid informatietraject nodig om potentiële deelnemers te informeren over de voordelen van een BIZ. Bij voorkeur komt de roep om een BIZ vanuit de ondernemers in het centrum. Zij zullen zelf reeds voor een deel overtuigd moeten zijn van de voordelen van een BIZ. Als de gemeente de informatie moet verstrekken, worden verkeerde verwachtingen gewekt. Het is een optie om hiervoor een externe partij in te schakelen.

### **Samengevat**

Het opzetten van een BIZ kan leiden tot een intensievere samenwerking tussen verschillende belangengroepen in het centrum. Het kan bijdragen aan een duidelijke organisatiestructuur en de samenwerking met de gemeente versterken. Het is wel van belang dat het initiatief voor een BIZ komt vanuit de partijen in het centrum.

De deelnemende partijen moeten een gezamenlijke visie opstellen. Deze visie kunnen zij met eigen financiële middelen tot uitvoering brengen. Dit maakt de systematiek van een BIZ eerlijker dan het heffen van reclamebelasting, mede doordat alle partijen moeten bijdragen. Om tot een BIZ te komen, is het echter noodzakelijk dat er draagvlak bestaat onder pandeigenaren, winkeliers en horecaondernemers. Zij moeten goed worden geïnformeerd over de voor- en nadelen van een BIZ, de procedure en de belangen. Mocht er uiteindelijk voldoende draagvlak bestaan, moeten ook alle partijen kunnen bijdragen aan een breedgedragen visie. Gebeurt dit, dan kan een BIZ veel opleveren voor de belanghebbenden in het centrum.