

BIZ-plan Vastgoed Kern Vaassen

Leden van de projectgroep Bedrijveninvesteringszone Kern Vaassen:

1. Hans Valent
2. Andre van Laar
3. Mike de Jong
4. Dierck Jan Gommers
5. Arie Ekelenkamp
6. Harold Nijenhuis
7. Henk Wijnsma – begeleider van de werkgroep.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding, doel en BIZ	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Wat is een BIZ?	3
1.3 De BIZ volgens de [Ondernemersvereniging/initiatiefnemers].....	4
1.4 Hoe komt een BIZ-plan tot stand en wat gebeurt er dan?.....	4
2. Visie, doelstellingen, activiteiten en gebied	5
2.1 Gebiedsafbakening	5
2.2 Doelstellingen	6
2.3 Activiteiten.....	6
3. Financiën	7
3.1 Inkomsten	7
3.2 Begroting	8
3.3 Overschotten	8
4. Organisatie en werkwijze	9

1. Aanleiding, doel en BIZ

1.1 Aanleiding en doel

De Ondernemersvereniging Vaassen heeft mede naar aanleiding van de cursus met de Stichting CLOK besloten om voor de Kern Vaassen een BIZ in te stellen niet alleen voor de ondernemers, maar ook voor een BIZ voor de vastgoed eigenaren.

De vastgoed eigenaren hebben er baat bij als het goed gaat met de omzet van de ondernemers, waardoor de huurwaarde op niveau kan blijven. Het is voor het eerst dat vastgoed eigenaren gevraagd worden gezamenlijk mee te financieren aan zaken die het centrum van Vaassen ten goede komen. In een werkgroep van de Ondernemersvereniging Vaassen zijn al enkele eigenaren betrokken en zij hebben ook het voortouw genomen voor het maken van dit BIZ plan.

Er is aanleiding om voor langere termijn zekerheid te hebben van inkomsten zodat er ook meer jaren plannen kunnen worden opgezet, dat kan via de BIZ.

De plannen van de Vastgoed BIZ worden in goede harmonie met de Ondernemers BIZ afgestemd.

Het doel is om voor de leegstand een actieplan te maken en ook om te starten om een aantal gevels te verbeteren.

In Nederland zijn er instrumenten voor om structurele financiering voor meerdere jaren te garanderen; ondernemersfondsen. Voor de Kern Vaassen is de BIZ de meeste geschikte vorm voor het bereiken van de doelen. De BIZ zal, na goedkeuring, op 1 januari 2020 in werking treden als de draagvlakmeting positief is.

1.2 Wat is een BIZ?

De BIZ (Bedrijveninvesteringszone) is een instrument door vastgoedeigenaren voor vastgoedeigenaren om hun bedrijventerreinen te verbeteren door die leefbaarder, schoner, veiliger en economisch en ruimtelijk sterker te maken.

De vastgoedeigenaren stellen zelf vast welke activiteiten zij daarvoor op het terrein willen gaan uitvoeren, wat dat opbrengt en hoeveel dat mag gaan kosten. Wanneer dat programma is opgesteld, wordt aan alle eigenaren in het BIZ gebied door middel van een formele stemming gevraagd of zij daarmee instemmen. Als de meerderheid van de stemmers voor is, dan geldt die afspraak voor alle eigenaren. De investeringen in het programma worden via een door de eigenaren zelf vastgesteld tarief voor alle eigenaren geheven. De door de eigenaren opgebrachte gelden gaan via de gemeente Epe naar de Vereniging Vastgoedeigenaren Centrum Vaassen. Het Verenigingsbestuur wordt uiteindelijk gekozen door de vastgoedeigenaren gezamenlijk. Bij de start zullen een aantal eigenaren het voortouw nemen.

De activiteiten in de BIZ zijn ten alle tijden complementair aan de activiteiten die de gemeente reeds uitvoert in/voor het BIZ-gebied. Dit wil zeggen dat de BIZ-activiteiten nooit de activiteiten van de gemeente zullen vervangen.

De gemeenteraad stelt uiteindelijk de BIZ vast op verzoek van de eigenaren. Die bepalen wat er instaat, hoe hoog de heffing is etc. De gemeente gaat via de WOZ de heffing innen en deze wordt dan als subsidie naar de BIZ organisatie overgemaakt.

1.3 De BedrijvenInvesteringsZone - BIZ

De BIZ is volgens de initiatiefgroep van vastgoedeigenaren voor het doel de meest geëigende vorm:

- Evenwichtiger verdeling van de lasten, omdat alle eigenaren meebetalen;
- Gezamenlijke investeringen in hun bedrijfsomgeving komen gemakkelijker van de grond;
- Democratische besluitvorming: iedere eigenaar kan zijn/haar stem uitbrengen voor de oprichting van een BIZ;
- Een BIZ levert een positieve bijdrage aan het lokale leefklimaat, iets waar eigenaren, maar ook ondernemers en de gemeente, belang bij hebben;
- De BIZ bevordert de onderlinge samenwerking;

1.4 Hoe komt een BIZ-plan tot stand en wat gebeurt er dan?

Het draait om een programma en om een financierbaar plan:

- Omdat de BIZ voor en door vastgoedeigenaren is, stellen de vastgoedeigenaren zelf het activiteitenplan op. Het programma van de BIZ omvat een actieplan Leegstand en een opzet voor een Gevefonds. Daarmee wordt de waarde van het vastgoed in het gehele gebied hoger.
- Het plan bevat een meerjarenplanning van activiteiten, die jaarlijks in een jaarplan nader geconcretiseerd worden.
- Ten behoeve van de BIZ-subsidie dient de vereniging een begroting en een activiteitenplan in bij burgemeester en wethouders.
- Op grond daarvan wordt een uitvoeringsovereenkomst opgesteld en gesloten tussen de stichting en het college van burgemeester en wethouders, waarin de gemeente ook haar verplichtingen vastlegt.
- De gemeenteraad stelt een verordening op en houdt vervolgens een stemming (de zogenoemde draagvlakmeting). Alle heffingsplichtige vastgoedeigenaren mogen hun stem uitbrengen over het BIZ-plan. Bij voldoende draagvlak treedt de verordening in werking.
- De BIZ wordt ingesteld voor de wettelijke termijn van vijf jaar. Daarna vindt een herstemming plaats voor een mogelijke nieuwe termijn.

Er is voldoende draagvlak als:

1. Minimaal de helft van de stemgerechtigden een geldige stem heeft uitgebracht.
2. Van de stemmers minimaal 2/3 voor het instellen van de BIZ is.
3. Indien gerelateerd aan de WOZ-waarde: Het aantal voorstemmers moet een grotere WOZ-waarde vertegenwoordigen dan het aantal tegenstemmers.

2. Visie, doelstellingen, activiteiten en gebied

2.1 Gebiedsafbakening

Het ingekleurde gebied in het figuur hieronder is het afgebakende gebied van de BIZ voor de Kern Vaassen.



2.2 Doelstellingen

Doelstelling van de BIZ Vastgoedeigenaren Kern Vaassen is om de concurrentiepositie van het centrum te versterken en het (economisch) functioneren te verbeteren. Dit betekent dat we activiteiten oppakken die kunnen bijdragen aan:

- *Het verhogen van het aantal bezoekers naar ons winkelgebied.*
- *Het verhogen van de totale omzet.*
- *Het verkleinen van de leegstand.*
- *Het starten van een gevefonds*
- *Een nog betere samenwerking tussen vastgoedeigenaren onderling.*

Vandaar het streven naar een structurele vorm van financiering, op te brengen door alle gevestigde bedrijven op dit terrein.

7.3 Activiteiten

Naast de activiteiten die door de Ondernemersvereniging Vaassen worden uitgevoerd in samenwerking met de BIZ voor Ondernemers willen we voor de vastgoedeigenaren specifiek aandacht besteden aan Leegstand, openbare ruimte. Ook het onderhoud en aanschaf van feestverlichting en bloembakken etc willen we voor onze rekening nemen. Een actieplan wordt in het eerste jaar ontwikkeld samen met de ondernemers en de gemeente. In het tweede jaar willen we investeren in gerichte acquisitie, plannen voor leegstaande panden.

Om het centrum aantrekkelijker te maken voor bezoekers willen we stimuleren dat een aantal gevels aangepakt worden.

Zie hieronder een voorbeeld van een winkelstraat voordat gezamenlijk in de gevels is geïnvesteerd en wat na investering een resultaat zou kunnen worden. Er komt een plan om vastgoedeigenaren te stimuleren hieraan mee te werken.



3. Financiën

3.1 Inkomsten

De Vereniging ontvangt op basis van de uitvoeringsovereenkomst met de gemeente aan het einde van elk jaar een subsidiebeschikking van de gemeente voor het opvolgende jaar. Hierin wordt het subsidiebedrag vastgesteld dat in het betreffende jaar uitgekeerd wordt.

Het activiteitenplan voor het komende jaar dient voor 1 november van het lopende jaar bij de gemeente te worden ingediend vergezeld van het subsidieverzoek.

Heffingsplichtigen

De inkomsten van de Vereniging bestaan uit BIZ-bijdragen van de heffingsplichtigen. Alle vastgoedeigenaren in het BIZ gebied worden aangeslagen.

De hoogte van de heffing willen we deze eerste keer bewust laag houden.

Gestaffelde bijdrage per heffing

De gebruikers/ondernemers worden onderverdeeld in een aantal staffels. De staffels worden gekozen aan de hand van de WOZ-waarde. Gebruikers en/of eigenaren met hogere WOZ-waarde zullen meer bijdragen aan het fonds. De staffel is als volgt opgebouwd:

Bij een waarde van

1°	niet meer dan € 200.000	€ 150
2°	meer dan € 200.000 maar niet meer dan € 400.000	€ 180
3°	meer dan € 400.000 maar niet meer dan € 650.000	€ 350
4°	meer dan € 650.000 maar niet meer dan € 1.000.000	€ 800
5°	boven € 1.000.000	€ 1000

Na de inning van de bijdragen zal het totaal van deze bijdragen door de gemeente worden uitgekeerd als BIZ-subsidie.

3.2 Begroting

De bedragen in de onderstaande begroting zijn afgerond en zijn de basis voor de komende 5 jaar. Per jaar wordt de begroting aangepast en voorgelegd aan alle betrokkenen. De Ondernemers Vereniging Vaassen zal hier voor een bijeenkomst organiseren waar dus ook alle betrokkenen welkom zijn.

Ook zal er een bijeenkomst komen om het jaarverslag te bespreken.

Acties voorkoming Leegstand per jaar	€ 7.000
Investerings en afschrijving van Feestverlichting	
Baskets, bloembakken	€ 7.000
Gevefonds	€ 4.000
Algemene kosten	€ 2.000
Onvoorziene acties	€ 1.000
Totaal	€ 21.000

3.3 Overschotten

Indien aan het eind van een jaar een deel van de op die periode betrekking hebbende BIZ-gelden niet is besteed, wordt dat deel verschoven naar de volgende periode. Als dit plaats vindt na vijf jaar en er geen tweede BIZ-periode komt, zal het surplus of tekort worden afgehandeld zoals in de uitvoeringsovereenkomst met de gemeente is beschreven. Het overschot en eventuele eigendommen gaan dan naar de Ondernemersvereniging Vaassen.

4. Organisatie en werkwijze

De initiatiefnemers gaan een vereniging oprichten : Vereniging Vastgoed BedrijvenInvesteringsZone Kern Vaassen.

Het eerste bestuur wordt benoemd door het bestuur van ondernemersvereniging Vaassen. Het bestuur van de Vastgoed Vereniging bestaat tenminste uit drie leden. Zij vormen het bestuur. Het bestuur heeft als taak een BIZ-plan inclusief een globale meerjarenbegroting op te stellen en uit te voeren voor de periode van de BIZ 2020 – 2025.

Voor de officiële Draagvlakmeting voor de Vastgoed BZI zal er een oprichtingsvergadering van de Vereniging gehouden worden.

In samenwerking met de ondernemersvereniging zal elke najaar een bijeenkomst georganiseerd worden waarin het jaarplan voor het jaar er op wordt besproken, en in het voorjaar een bijeenkomst waar het jaarverslag kan worden besproken van de Vereniging Bij deze onderwerpen zijn alle vastgoedeigenaren uit het BIZ gebied welkom.

Het bestuur van de Vereniging in oprichting zal binnenkort bekend worden gemaakt.

Naast de uitvoering van het BIZ-plan moeten er ook interne werkzaamheden uitgevoerd worden, voorbeelden hiervan zijn:

- Nieuwsbrieven: 2 maal per jaar (e-mail)
- Reguliere overlegsituaties
- Bestuursvergaderingen
- Overlegstructuur met de gemeente
- Jaarverslag van het voorafgaande jaar
- Jaarplan van het komende jaar