

Stichting BIZ Vastgoed Centrum Beuningen

Meerjarenprogramma 2018-2022

AANLEIDING

Grote veranderingen in de afgelopen jaren, zoals de opkomst van online winkelen, zetten winkelgebieden onder druk. Ook het winkelcentrum van Beuningen staat onder druk. De omzetontwikkeling blijft achter. De ondernemers in het centrum en de gemeente maken zich zorgen over de toekomst. Beide partijen zijn zich er van bewust dat gezamenlijk optrekken noodzakelijk is. De medewerking van pandeigenaren is hierbij onontbeerlijk. De eerste stappen hiervoor zijn gezet. Eind 2012 is de reclamebelasting ingevoerd en in 2013 is de Stichting Centrummanagement Beuningen (SCMB) opgericht. In 2017 is gestart met een kwaliteitsslag voor de openbare ruimte in het centrum. Het college van Burgemeester en wethouders stelt daarnaast bij de prioriteiten 2018 voor als gemeente ook structureel in het centrummanagement bij te dragen.

De gemeenteraad heeft 20 september 2016 ingestemd met de Verordening bedrijven investeringszone Centrum Beuningen 2017-2021. Om de BIZ bijdrage te kunnen heffen moet er een draagvlakmeting onder de pandeigenaren worden uitgevoerd. De uitslag van de draagvlakmeting heeft het nipt niet gehaald waardoor de BIZ niet is ingevoerd per 1 januari 2017. Opnieuw proberen wij gezamenlijk de BIZ te introduceren in onze gemeente. De vastgoedsector heeft belang bij een aantrekkelijk en goed renderend centrum. Wanneer het functioneren achterblijft, heeft dit indirecte gevolgen voor het vastgoedrendement, de waardeontwikkeling en de verhuurbaarheid van het pand. In een tijd waarin veel winkels onder druk staan, ligt leegstand op de loer.

Voor de introductie van de Bedrijven Investerings Zone (hierna: BIZ) is een stichting opgericht: Stichting BIZ Vastgoed Centrum Beuningen. Deze stichting levert een gecoördineerde inbreng in de ontwikkeling en het beheer van het centrum van Beuningen. Door de samenwerking te intensiveren met gerichte initiatieven/investeringen kan de vastgoedsector haar steentje bijdragen om het centrum van Beuningen aantrekkelijk te houden en de leegstand zoveel mogelijk te voorkomen.

Waarom een BIZ?

De BIZ is het wettelijke kader waarbinnen het mogelijk is om alle vastgoedeigenaren in het centrum van Beuningen structureel te laten bijdragen aan de economische ontwikkeling van het centrum. Wanneer er niet voor dit instrument gekozen wordt, dan zal maar een deel van de vastgoedeigenaren bereid zijn op vrijwillige basis bij te dragen. Gevolg is dat er een groep 'free-riders' overblijft die wel profiteren van de voorzieningen en activiteiten, maar daarvoor niet willen betalen. Het voordeel van de BIZ is dat vastgoedeigenaren niet onevenredig worden belast (iedereen betaalt mee).

Belangrijkste eigenschappen BIZ Beuningen

- Het initiatief voor het oprichten van de BIZ ligt bij de vastgoedeigenaren, in deze vertegenwoordigd door de Stichting Vastgoedeigenaren BIZ centrum Beuningen;
- Een BIZ wordt opgericht voor de financiering van de kosten die verbonden zijn aan activiteiten in de openbare ruimte, die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid, de veiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en/of de economische ontwikkeling. Hieronder worden ook internet gerelateerde activiteiten verstaan;
- De heffingsmaatstaf voor de BIZ-bijdrage is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde;

- Er moet aantoonbaar draagvlak zijn bij de vastgoedeigenaren binnen het afgebakende gebied, alvorens een BIZ wordt ingesteld. Hieraan worden de volgende voorwaarden gesteld:
 - de respons bij de draagvlakmeting is minimaal 50%;
 - van de respondenten is minimaal 2/3 voor;
- De BIZ wordt opgericht voor een duur van 5 jaar. In het derde jaar wordt de BIZ geëvalueerd en dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ te verlengen.

Relatie met centrummanagement en BIZ ondernemers

In 2013 is de Stichting Centrummanagement Beuningen (SCMB) opgericht. Doel van de stichting is het beheer van de gelden afkomstig uit de reclamebelasting en de financiering van projecten en het centrummanagement. In deze stichting zijn alle belangengroepen in het Centrum vertegenwoordigd.

De Stichting BIZ Vastgoed Centrum Beuningen (SBVCB) en SCMB gaan onderling een intensieve samenwerking aan. De onderlinge relatie van de BIZ vastgoedeigenaren en de Stichting Centrummanagement is uitgewerkt in het hoofdstuk 'organisatiestructuur'. Een gezamenlijk plan "Businessplan Centrummanagement Beuningen" met duidelijk taken en verantwoordelijkheden wordt uitgewerkt.

De ambitie, doelstellingen en activiteitenprogramma benoemt in voorliggend plan komt daarom voor een groot deel overeen met het activiteitenprogramma in het Businessplan Centrummanagement.

Hoogte van het bedrag per vastgoedeigenaar

Voor de tariefstelling wordt een differentiatie toegepast:

- Naar functie retail/horeca en overige
- Waardeklasse

Iedere vastgoedeigenaar in het centrum van Beuningen draagt per jaar per WOZ-object minimaal € 100,- en maximaal € 700,- bij.

Gebied

In onderstaande figuur is het heffingsgebied van de BIZ weergegeven. Binnen dit gebied is er sprake van een hoge concentratie van publieksgerichte voorzieningen met een sterke onderlinge wisselwerking.



Wat is de stand van zaken en hoe nu verder?

De noodzakelijke draagvlakmeting om de BIZ te introduceren per 1 januari 2017 heeft het nipt niet gehaald. In overleg met het CM is besloten om de BIZ alsnog te introduceren per 1 januari 2018. De gemeenteraad heeft met deze ambitie ingestemd bij de behandeling van het raadsvoorstel evaluatie reclamebelasting. De raad van Beuningen onderstreept het gezamenlijke belang: goed centrummanagement is alleen mogelijk als de ondernemers, vastgoedeigenaren en lokale overheid, intensief samenwerken. Indien er voldoende draagvlak is, wordt de BIZ per 1 januari 2018 ingevoerd.

2 AMBITIES EN DOELSTELLING

Voor de BIZ is de volgende ambitie geformuleerd:

Het versterken van de positie van Beuningen als hét boodschappencentrum voor de inwoners in de gemeente en de regio door gezamenlijk te investeren in een sterk consumentgericht aanbod, sfeer en uitstraling en optimale voorzieningen.

Doelstellingen

Het beoogd resultaat van het oprichten van de stichting met bijbehorende financiering is een aantrekkelijk Centrum van Beuningen met zo min mogelijk winkelleegstand. Dit willen we bereiken door de volgende doelstellingen:

- Het intensiveren van de samenwerking tussen vastgoedeigenaren waardoor de gemeenschappelijke belangen van het commercieel vastgoed worden behartigd bij de gemeente en binnen het centrummanagement, zodat er invloed wordt uitgeoefend en kennisuitwisseling / kruisbestuiving wordt bevorderd;
- Het intensiveren van de samenwerking binnen de SCMB;
- Versterken van de aantrekkelijkheid van het centrum door (duurzaam) te investeren in sfeer en beleving, passend bij de identiteit van het centrum van Beuningen;
- De parkeermogelijkheden in het centrum verbeteren en de bereikbaarheid van het centrum behouden en waar mogelijk verbeteren, zowel voor de fiets als de auto;
- Het versterken van de branchering en beperken van de leegstand;
- Het verbeteren van de veiligheid en het beheer van Beuningen-centrum;
- Eenduidige profilering van het centrum en deze kenbaar maken middels een regionale promotiestrategie naar potentiële bezoekers.

3 MEERJARENPROGRAMMA BEDRIJVENINVESTERINGSZONE

In dit hoofdstuk zijn de doelstellingen vertaald in projecten. De projecten zijn gerubriceerd naar een aantal thema's:

1. Sfeer en beleving.
2. Bereikbaarheid en parkeren.
3. Branchering en leegstand.
4. Veiligheid en beheer.
5. Marketing, promotie en externe communicatie.

Op basis van het meerjarenprogramma kan jaarlijks een jaarprogramma worden vastgesteld.

3.1 Sfeer en beleving

De aantrekkelijkheid van het centrum van Beuningen kan versterkt worden door te investeren in sfeer en beleving, passend bij de identiteit van het centrum van Beuningen.

Project: Vergroten sfeer in centrumgebied

Een belangrijke bijdrage aan de sfeer en beleving wordt geleverd door de uitvoering van het project Kwaliteitsslag Openbare Ruimte Centrum van Beuningen (KORC) dat onlangs is

gestart. Aanvullend hierop kunnen verschillende acties uitgevoerd worden om de openbare ruimte nog aantrekkelijker te maken en daarmee meer sfeer in het centrum aan te brengen:

- Bloemen en groen: aankleding van de openbare ruimte door een combinatie van 'hanging baskets' aan lantaarnpalen, planten-/bloembakken op het trottoir en gevelgroen, bijvoorbeeld in de vorm van verticale tuinen;
- Sfeer verhogende maatregelen voor de kerstperiode, zoals sfeerverlichting en kerstbomen;
- Aankleding leegstaande panden door bijvoorbeeld windowdressing, kunstuitingen en tijdelijke inrichting;
- Pandeigenaren stimuleren om de uitstraling van hun pand te verbeteren, bijvoorbeeld door jaarlijks een schouw met een architect te organiseren.

3.2 Bereikbaarheid en parkeren

Project: Optimaliseren (regionale) bereikbaarheid

De bereikbaarheid is vooral van belang voor de economische positie van het centrum in de regio. Acties in het kader van het verbeteren van de bereikbaarheid zijn:

- Verbeteren van de bewegwijzering naar het centrum op de invalswegen. De bewegwijzering moet daarbij gericht zijn op het publiek dat niet in Beuningen bekend is. Dit geldt zowel voor auto- als voor (recreatief) fietsverkeer;
- Verduidelijken van de fietspaden /-route naar het centrum middels signalering (borden of in de bestrating). Voor weggebruikers is dit niet altijd helder.
- Het plaatsen van oplaadpunten voor elektrische fietsen en auto's;
- Streven naar een efficiënte bevoorrading.

Het is van belang dat de verkeersinrichting van het centrum in relatie tot de bereikbaarheid gemonitord wordt. Zodra er knelpunten ontstaan, dan dient er in samenwerking met de gemeente en het centrummanagement naar oplossingen gezocht te worden.

Project: Optimaliseren parkeren

Acties ter verbetering van de huidige parkeersituatie in het centrum van Beuningen zijn:

- Monitoren van parkeerbeleid, waarbij specifieke aandacht uitgaat naar langparkeerders;
- Verkennen van potentiële locaties voor extra parkeermogelijkheden in het centrum voor bezoekers;
- Uitwerking adviezen evaluatie blauwe zone;
- Uitbreiden en moderniseren fiets parkeren.

3.3 Branchering en leegstand

Project: Actieve acquisitie en leegstandbestrijding

Voor de aantrekkingskracht van het centrum van Beuningen is een aantrekkelijk winkel- en horeca-aanbod van groot belang. Om de diversiteit in het aanbod te waarborgen, een goede balans te behouden tussen zelfstandige ondernemers en filiaalbedrijf, het niveau van het aanbod te bewaken en een toename van de leegstand te voorkomen is het zaak actief in te zetten op acquisitie. Acties die met financiering van de BIZ uitgevoerd kunnen worden zijn:

- Het opbouwen van een acquisitielijst van gewenste branches, sectoren, speciaalzaken of ketens voor het centrum van Beuningen, met name om actief te kunnen werven bij dreigende leegstand. Hierbij kan gedacht worden aan formules die op het niveau van Beuningen worden gemist;
- Het opbouwen van een netwerk met ondernemers en vastgoedeigenaren en wanneer mogelijk als makelaar van vraag en aanbod optreden;
- Projecten opzetten die de acquisitie kunnen ondersteunen, zoals het opzetten van een wervende brochure met info over Beuningen-centrum (bezoekersaantallen, gevestigde formules, kwaliteiten centrum en leegstaande panden) en/of het opzetten van een digitale pandenbank die publiek toegankelijk is waarin alle informatie over

beschikbare panden is opgenomen (huurprijs, omvang, locatie, geschikte functies, contactpersoon, et cetera);

- Het ondersteunen van startende ondernemers (kennis, netwerk etc.);
- In samenwerking met de eigenaar van een (toekomstig) leegstaand pand bekijken of de gevraagde huurprijs nog marktconform is en eventuele mogelijkheden bezien om tot tijdelijke huurverlaging, ingroei huur of verkorting van het huurcontract over te gaan;
- Versterking van het aanbod of het bestrijden van leegstand in het centrum kan tot slot gebeuren door relocatie van sterke spelers die momenteel buiten het centrum gevestigd zijn.

Project: Leegstandmaskering

Het centrum van Beuningen kent leegstand. Om deze leegstand te maskeren kunnen diverse maatregelen worden genomen:

- Door bestickering van een leegstaand pand valt de leegstand minder op en kunnen ideeën voor de invulling van het leegstaande pand gedeeld worden;
- Door het werven van een tijdelijke gebruiker kunnen de kwaliteiten van een pand worden benadrukt en overlast worden voorkomen. Bovendien kan dit positieve publiciteit opleveren, wanneer de gebruiker zorgt voor beleving en interactie;
- Met het invullen van de etalage van het leegstaande pand valt de leegstand minder op en wordt beleving geboden. Gedacht kan worden aan het presenteren van producten uit nabijgelegen winkels, het etaleren van kunst of het promoten van een evenement;
- Eventueel (in gezamenlijkheid) een leegstaand pand beschikbaar stellen om ruimte te geven aan een bijzonder initiatief, door bijvoorbeeld een wedstrijd uit te schrijven voor een winkelconcept dat een jaar lang gratis huur krijgt.

3.4 Veiligheid en beheer

Project: Beheer openbare ruimte

De BIZ bijdrage mag niet leiden tot een afname van het minimale basisniveau. De afspraken over het minimale niveau van dienstverlening voor de BIZ-periode zijn als “Service Level Agreement” (SLA) vastgelegd en maken onderdeel uit van de Uitvoeringsovereenkomst. Doelstelling is om het huidige niveau weer op het oude kwalitatief hogere niveau te brengen. Overleg met de gemeente is hiervoor nodig. Aandacht en overleg tevens nodig over onderwerpen als reclame-uitingen, uitstallingen, terrassenbeleid, sfeerverlichting etc.

Project: Periodieke centrumschouw

Met een periodieke centrumschouw kunnen de ondernemers en vastgoedeigenaren in samenwerking met het centrummanagement en de gemeente verbeterpunten in het centrum van Beuningen signaleren en hierop acties uitzetten. Deze wordt twee keer per jaar georganiseerd om verzekerd te zijn van een schoon, heel en veilig centrum. De schouw maakt onderdeel uit van het project Keurmerk Veilig Ondernemen (hierna: KVO).

Project: Keurmerk Veilig Ondernemen

Op 17 maart 2015 is het KVO-certificaat uitgereikt. Het KVO zorgt door een gestructureerde aanpak voor verhoging van de veiligheid in een winkelgebied. Een belangrijk doel is dat het veiligheidsgevoel voor ondernemers, medewerkers en het winkelende publiek toeneemt. Met behulp van financiering uit de BIZ kunnen aanbevelingen worden uitgevoerd.

3.5 Marketing, promotie en externe communicatie

De Project: Regionale promotiestrategie

Om het centrum van Beuningen positief op de kaart te zetten en daarmee meer bezoekers te trekken is het zaak het centrum structureel en actief te promoten. Hoewel het zwaartepunt in dergelijke activiteiten bij ondernemers ligt, hebben vastgoedeigenaren indirect baat bij meer

bezoekers in het winkelcentrum (positief effect waardeontwikkeling en verhuurbaarheid pand).

De inzet van de volgende marketinginstrumenten kunnen hieraan bijdragen:

- Stimuleren van samenwerking op het gebied van gezamenlijke promotie en heldere, eenduidige profilering en communicatie van evenementen via media, flyers, aankondigingsborden, posters enzovoort. Het eenduidig profileren van alle activiteiten vergroot de herkenbaarheid van het centrum;
- Middels advertenties en free-publicity kan ingespeeld worden op actualiteit, specifieke acties, evenementen of arrangementen. Op deze manier wordt er positieve aandacht voor het centrum gegenereerd. Daarnaast kan er veel freepublicity gegenereerd worden door positief nieuws omtrent het centrum aan te grijpen om in de media te komen. Denk bijvoorbeeld aan de opening van een nieuwe winkel, de aftrap van een project, een gezamenlijke promotionele actie, nieuwe ontwikkelingen etc.;
- Het centrum van Beuningen heeft nog nauwelijks promotiemateriaal. Met relatief weinig middelen en wat creativiteit kan veel worden bereikt. Denk bijvoorbeeld aan een uitvouwbare winkelplattegrond en een kinderplacemat die verspreid wordt onder de horecagelegenheden.

4 UITWERKING JAARPROGRAMMA EN BEGROTING 2018

In 2018 worden de volgende projecten ingezet. De projecten zijn per thema uitgesplitst. Voor een nadere toelichting op de projecten wordt verwezen naar het voorgaande hoofdstuk.

1. Sfeer en beleving: het vergroten van de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte met nieuwe verfraaiing (bijv. bloembakken, banieren, zomer- en winterversiering, accentueren entrees) en professionaliseren van de huidige verfraaiing;
2. Opschalen onderhoudsniveau van het centrum;
3. Commissie inzetten voor onderhoud en beheer centrum;
4. Verkeersinrichting, bereikbaarheid en parkeren: met gemeente in gesprek gaan over het optimaliseren van het parkeren en de bereikbaarheid (herkenbaarheid) van het centrum;
5. Branchering en leegstand: het opbouwen van een acquisitielijst met gewenste branches, sectoren, speciaalzaken of ketens die momenteel nog gemist worden en acties uitzetten om tot tijdelijke invulling van leegstaande panden te komen of de leegstand te verbloemen door de bestickering van de etalage of invulling van de etalage;
6. Het rodeloper project: het faciliteren van nieuwe ondernemers die zich willen vestigen in het centrum van Beuningen;
7. Het maken van een bid-boek ten behoeve van nieuwe ondernemers waarin alle relevante informatie staat van Beuningen te weten o.a. demografische gegevens, benoemen van branches, etc. etc.;
8. Inzetten van WiFi in het centrum of een gelijkwaardig instrument om lokale communicatie via de mobiele telefoon mogelijk te maken;
9. Veiligheid en beheer: Prioritering van de acties uit de maatregelenmatrix Keurmerk Veilig Ondernemen Winkel. Onderdeel van dit project is tevens een periodieke centrumschouw

De centrummanager is verantwoordelijk voor het coördineren en deels uitvoeren van bovengenoemde activiteiten. De CM wordt ondersteund door vastgoedeigenaren en de op te richten ondernemersvereniging. Dit alles om de organisatiegraad in Beuningen te verbeteren die moet leiden tot een verhoging van het economisch pijl.

Naast bovengenoemde projecten zullen er gedurende 2018 vergaderingen georganiseerd worden om het activiteitenprogramma met de betrokken partijen af te stemmen en eventueel

bij te stellen. Er worden workshops georganiseerd om vastgoedeigenaren te enthousiasmeren tot o.a. actieve participatie in het centrummanagement en individuele investeringen. Denk bijvoorbeeld aan investeringen in de gevel, het contact met de ondernemer in het pand intensiveren (hoe functioneert de huurder, is huur nog marktconform), tijdelijke invulling van de leegstand etc.

4.1 Begroting 2018

Iedere vastgoedeigenaar in het centrum gaat per WOZ-object op basis van de WOZ-waarde een gedifferentieerd tarief € 100,- tot € 700,- bijdragen. In de begroting is op basis hiervan uitgegaan van een totale opbrengst van ca. € 30.000,-. Op grond van de projecten is de volgende concept begroting voor 2018 opgesteld.

	Bedrag in €	Toelichting
Inkomsten		
Reclamebelasting	50.000	Na aftrek perceptiekosten
BIZ-gelden	30.000	Na aftrek perceptiekosten
Gemeente	20.000	T/m 2021
Totaal	100.000	
Uitgaven		
Centrummanagement	25.000	1.5 dag per week
Branchering en leegstand	5.000	
Communicatie	2.500	Intern
Promotie en marketing	12.500	Consument
Evenementen	36.000	(organisatie)kosten
Sfeer en Beleving	7.500	Sfeerverlichting, geluid, bestickering leegstand
Veiligheid	1.500	
Opleiding en seminars	5.000	Bevordering ondernemerschap
Themabijeenkomsten	2.500	
Bestuurskosten	2.500	Ondersteuning en verantwoording
Totaal	100.000	

5 ORGANISATIE

In september 2016 is de ‘Stichting BIZ Vastgoed Centrum Beuningen’ opgericht. Het statutaire doel van de stichting is in overeenstemming met de activiteiten zoals beschreven in artikel 1 lid 2 van de wet. Om controleerbaarheid en draagvlak te verzekeren wordt deze stichting uitsluitend voor de uitvoering van de BIZ opgericht.

Jaarlijkse verantwoording

Het bestuur van de stichting zorgt ervoor dat er jaarlijks een begroting wordt vastgelegd voor de uitvoering van de activiteiten in het daaropvolgende jaar. In de praktijk zal het bestuur van de stichting een voorstel doen aan alle vastgoedeigenaren voor het activiteitenprogramma en begroting en deze voorleggen voor instemming. Na het eerste jaar wordt jaarlijks aan alle pandeigenaren rekening en verantwoording afgelegd.

Duur en beëindiging

Streven is om de BIZ en de Stichting BIZ Vastgoedeigenaren Centrum Beuningen per 1-1-2018 actief te laten functioneren voor de duur van 5 jaar. Na 3 jaar vindt er een evaluatie plaats om te bekijken of de BIZ al dan niet succesvol is.

Stichting Centrummanagement Beuningen en relatie met Stichting BIZ Vastgoed Centrum Beuningen

Met de invoering van de reclamebelasting is ook de Stichting Centrum Management Beuningen opgericht. Deze stichting is een uitvoeringsorganisatie waar alle partijen min of meer vertegenwoordigd zijn. De leden voor de zetels van de ondernemers en vastgoedeigenaren vertegenwoordigen formeel geen achterban. Voor de ondernemers wordt gewerkt aan een ondernemersvereniging. De zetel voor de vastgoedeigenaren wordt door een bestuurslid van de SBVCB ingenomen. Op deze wijze worden de twee stichtingen met elkaar verbonden en is de financiële en organisatorische inbreng vanuit vastgoedeigenaren in de SCMB geborgd. Samen geven zij invulling en uitvoering aan het meerjarenprogramma. Dit betekent dat op het niveau van de Stichting Centrummanagement er met ondernemers en gemeente overeenstemming bereikt moeten worden op welke projecten de afzonderlijke partijen financiële inzet plegen en dat de BIZ gelden in het centrummanagement geormerkt moeten worden.