

BEDRIJVEN INVESTERINGSZONE (BIZ)



VOORWOORD

De SOEC (Stichting Ondernemersfonds Eindhoven Centrum) is in 2011 opgericht om het centrum van Eindhoven op een doordachte, creatieve en realistische manier levendiger te maken. De SOEC is een stimuleringsfonds voor investeringen die passen binnen dit karakter. Als gunstig neveneffect is de free-ridersproblematiek aangepakt.

Sinds 1 januari 2015 is een wet in Nederland van kracht die een nieuwe manier van samenwerken voor binnensteden en winkelgebieden mogelijk maakt: de BedrijvenInvesteringsZone (BIZ)! De BIZ heeft een aantal voordelen ten opzichte van het bestaande fonds voor Eindhoven Centrum. Daarom hebben het bestuur van SOEC en gemeente Eindhoven besloten om de haalbaarheid van een BIZ voor Eindhoven Centrum te onderzoeken.

In deze nieuwsbrief zetten we alles voor u op een rij. U ontvangt later een uitnodiging voor een BIZ-informatiebijeenkomst.





BIZ

Bedrijveninvesteringszone (BIZ) Stichting Ondernemersfonds Eindhoven Centrum (SOEC)

'verbreden en verdiepen!'

Op dit moment wordt de SOEC gevoed met door de ondernemers betaalde reclamebelasting. De kosten verbonden aan de heffing van deze belasting zijn hoog en de inkomsten lopen terug door onder andere leegstand, samenvoeging van panden, etc. Ondernemers zonder openbare aankondiging zichtbaar vanaf de openbare weg of vastgoedeigenaren betalen niet mee aan de investeringen voor het hele centrum.

De uitvoeringsovereenkomst gesloten tussen SOEC en de gemeente liep tot en met 2014 en is met één jaar verlengd. In dit jaar werken wij aan de omvorming naar een BIZ. De definitieve BIZ-wet is per 1 januari 2015 van kracht en daarmee het wettelijk middel om een dergelijk fonds te voeden om gezamenlijke activiteiten uit te (laten) voeren. Deze activiteiten komen bovenop de gemeentelijke inspanningen. Hierdoor wordt gericht gewerkt aan het verbeteren van het economisch functioneren van het centrum. Door het trekken van meer bezoekers naar het centrum, die langer verblijven, meer besteden en zo meer omzet genereren voor de ondernemers en waardevermeerdering voor eigenaren.

Alle projecten die door de SOEC worden ondersteund dragen bij aan dit resultaat, waarbij ook wordt gekeken naar de manier waarop het project bijdraagt aan het zichtbaar maken van de kernkwaliteiten van het centrum, bijvoorbeeld door bezoekers te verrassen en/of looproutes te creëren. Voorts dienen zo veel mogelijk participerende partijen in het SOEC- gebied op enigerlei wijze te profiteren van de deelprojecten, waarbij wordt geïnvesteerd in het creëren van synergie tussen de diverse doelgroepen.

VOORDELEN

Voordelen BIZ voor Eindhoven centrum in tegenstelling tot huidig systeem

- Structurele borging van inkomsten voor de komende vijf jaar. In tegenstelling tot de bestaande methodiek (reclamebelasting) zijn de precieze inkomsten vooraf duidelijk en niet onderhevig aan fluctuaties door leegstand, weghalen reclame, etc. Hiermee worden tevens de teruglopende inkomsten tegen gegaan.

- Eerlijkere verdeling van bijdragen en uitgaven: één gezamenlijke BIZ voor gebruikers en eigenaren

Op dit moment betalen alleen ondernemers met een reclame uiting zichtbaar vanaf de openbare weg mee aan het stimuleringsfonds. Ondernemers zonder een dergelijke uiting en vastgoedeigenaren die tevens profiteren van de investeringen betalen binnen de BIZ ook mee.

In plaats van een bijdrage op basis van de grootte van een openbare aankondiging wordt de bijdrage in een BIZ gerelateerd aan de WOZ-waarde van het object (niet-woning). De gebruiker c.q. ondernemer wordt hiervoor aangeslagen (50%) en de eigenaar (50%).

- Lagere kosten

De kosten om tot inning te komen, die voor rekening komen van het ondernemersfonds, zijn lager. Het meten van de individuele reclame-objecten is bijvoorbeeld niet meer nodig.

- Vernieuwing plan van aanpak

De ambities van de SOEC zijn nog altijd actueel. Binnen de omvorming naar een BIZ is het moment rijp om deze te voorzien van nieuwe ideeën, oplossingen en plannen. Deze worden actief opgehaald bij de ondernemers en eigenaren in het centrum van Eindhoven rondom de thema's: evenementen, licht, communicatie, looproutes en verblijfs-/ vestigingsklimaat. Het bestuur van de nieuwe BIZ stichting is een afspiegeling van de bijdrageplichtigen.

De genoemde voordelen maken het mogelijk om een verbetering te realiseren. Financieel en inhoudelijk. Grootschalig en kleinschalig!

PERSPECTIEF

Eindhoven heeft een goed functionerend centrum. Zo werd deze in 2011 nog tot 'Beste Binnenstad' verkozen. Het centrum heeft een nadrukkelijke aantrekkingskracht op flagshipstores en grootschalige formules, die goed aarden binnen de infrastructuur van de stad. Deze worden aangevuld met interessante zwerfmilieus met een mix van horeca, detailhandel en (zakelijke) dienstverlening. Investerings gebaseerd op co-financiering vanuit de SOEC richten zich op het verstevigen van de positie als winkelstad in brede zin. Waardoor het vestigingsklimaat c.q. de concurrentiepositie ten opzichte van andere steden wordt versterkt. Bijvoorbeeld door fysieke en aantrekkelijke looproutes te creëren die consumenten verleiden om delen van het centrum te verbinden.

De 'position paper voor de binnenstad van Eindhoven' onderschrijft dit perspectief en de kansen om meer balans te vinden tussen beleving, ruimte en aanbod. Samen investeren in het onderscheidend vermogen van het centrum van Eindhoven is een voorwaarde voor het verzilveren van deze kansen. Altijd met een direct of indirect economisch perspectief.



GEBIED

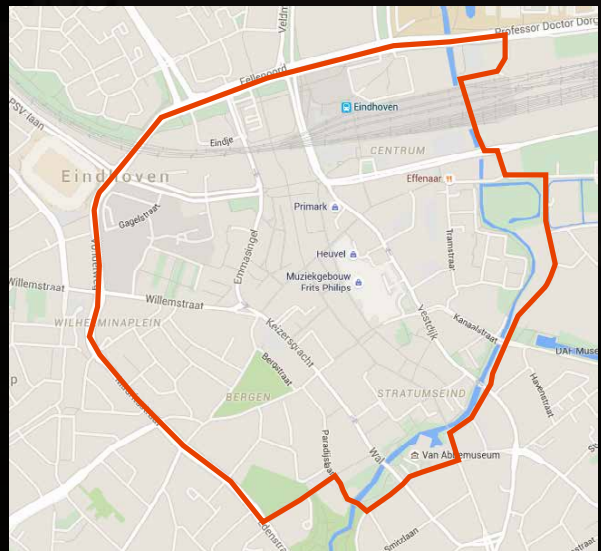
Gebiedsafbakening en bijdragenplichtigen

Het gebied van de SOEC BIZ omvat het gebied binnen de rode lijn.

Bijdrageplichtig zijn alle huurders/gebruikers en eigenaren van een onroerende zaak gekarakteriseerd als niet-woning waarin commerciële activiteiten plaatsvinden, vallend binnen de gebiedsafbakening. In het geval dat een object geen gebruiker kent, komt de BIZ-bijdrage van het gebruikersdeel voor rekening van de eigenaar.

In overeenstemming met het bestaande uitgangspunt worden partijen zonder een economisch belang of zonder publiekstreckende functie uitgezonderd.

Met de eigenaren, ondernemersverenigingen en -stichtingen wordt het plan van aanpak verder ingevuld rondom de thema's: Licht, Evenementen, Verblijfsklimaat, Looproutes en Communicatie. Hierin wordt ook de strategische samenwerking met EHV365 (Citymarketing Eindhoven) benut. Zodat het resultaat een centrumbreed plan is, met gebied- specifieke meerwaarde.



Draagvlak

Draagvlak is cruciaal in een BIZ. Alleen als een meerderheid van alle ondernemers en eigenaren 'ja' zegt tegen de BIZ is succes mogelijk en kunnen we gebruik maken van de voordelen. Een meerderheid betekent:

- Voorwaarde 1: ten minste 50% stemmers waarvan minimaal 67% voorstemmers. De opgetelde WOZ-waarden van het totaal aantal voorstemmers moet hoger zijn dan de WOZ-waarden van de tegenstemmers.
- Voorwaarde 2: ten minste 50% van de eigenaren én ten minste 50% van de gebruikers brengen hun stem uit. Van de 50% stemmende eigenaren moet minimaal 50% vóór de invoering van de BIZ stemmen. Dit geldt ook voor het aantal gebruikers.

Draagvlak

Voorbeeld: Een totaal van 2000 bijdrageplichtigen is evenredig verdeeld in 1000 eigenaren en 1000 gebruikers. Eerste voorwaarde is dat van het totaal (2000) ten minste 1000 bijdrageplichtigen hun stem moet uitbrengen. Hiervan moet minimaal tweederde (668) vóór invoering van de BIZ stemmen. Hierbij geldt ook dat de totale som van de WOZ waarde van de voorstemmers hoger moet zijn dan die van de tegenstemmers.

Tweede voorwaarde: van de 1000 eigenaren moet minimaal de helft (500) hun stem uitbrengen. Minimaal 250 van de stemmende eigenaren moet vóór de invoering van de BIZ stemmen. Dit zelfde geldt voor het aantal gebruikers. Zo hebben gebruikers en eigenaren een even grote invloed op de invoering van de BIZ.

Het is de verwachting dat u begin 2016 uw stembiljet ontvangt.

Bijdragen

De huidige bijdragen zijn gebaseerd op de grootte van de reclame-objecten en bedragen 550, 950 en 1.150 euro. Binnen de BIZ wordt de bijdrage gebaseerd op de WOZ-waarde van het object (zijnde niet-woning). Om aan de wens te voldoen om de bijdragen eerlijker te verdelen tussen objecten met een lage en hoge WOZ-waarde zijn de bijdragen gespreid en zijn categorieën toegevoegd.

Bijdrage ondernemer	Bijdrage eigenaar	Categorie WOZ-waarde
235 euro	235 euro	1 - 250.000
365 euro	365 euro	> 250.000 - 1.000.000
635 euro	635 euro	> 1.000.000 - 4.000.000
765 euro	765 euro	> 4.000.000 - 8.000.000
1150 euro	1150 euro	> 8.000.000

De bruto te verwachten opbrengst bedraagt 744.000 euro. Hiermee werkt de SOEC aan het realiseren van de geplande activiteiten die samen met de ondernemers en eigenaren worden vastgesteld.

Uitvoering

De komende periode wordt gebruikt om de plannen te concretiseren en bijeenkomsten te organiseren met de bij ons bekende ondernemersverenigingen en eigenaren. Interesse in een dergelijke bijeenkomst voor u en uw collega's? Neem dan contact op via martijn@stadenco.nl.



Vragen?

Heeft u vragen over dit document? Neem dan contact op met de procesbegeleider van de SOEC (Martijn Verdult, martijn@stadenco.nl).

Voor verdere achtergrondinformatie over de BIZ kunt u alles lezen op www.bizvoorondernemers.nl.