platform binnenstads management

Themadossier

Het oprichten van een BIZ - van B tot Z



Postbus 4, NL-5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107

T +31 (0)411 85 05 99
F +31 (0)411 85 04 01
E platform@binnenstadsmanagement.org
www.binnenstadsmanagement.org























De activiteiten van het Platform Binnenstadsmanagement worden mede mogelijk gemaakt door de bovenstaande begunstigers

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. De laatste stand van zaken 5

3. Waarom kiezen voor een BIZ? 7

4. De belangrijkste zaken op een rij 9

5. Hoe richt ik een BIZ op? 11

6. Initiatieven in voorbereiding 15

1. Inleiding

Achtergrond

In een tijd van toenemende leegstand dankzij het lage consumentenvertrouwen, de opkomst van internetwinkels, het ruimer wordende referentiekader van de consument en daardoor een toenemende concurrentie met andere winkelgebieden, betekent stilstand achteruitgang. Daarom is het belangrijk om centra een structurele kwaliteitsimpuls te geven en ze voor bezoekers aantrekkelijker te maken en te houden. Met de Wet op de Bedrijveninvesteringszones ontstaat de mogelijkheid om deze impuls te financieren.

De permanente Wet op de Bedrijveninvesteringszone wordt per 1 januari 2015 van kracht. Ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeenten kunnen nu met de voorbereidingen starten voor invoering per 1 januari 2016. Voorliggend themadossier helpt hierbij door de te zetten stappen inzichtelijk te maken.

Wat is een BIZ precies?

Een Bedrijveninvesteringszone (kortweg BIZ) is een afgebakend gebied, zoals een winkelstraat, winkelgebied of bedrijventerrein. Binnen dit gebied hebben de ondernemers en/of de commerciële vastgoedeigenaren ervoor gekozen om gezamenlijk te investeren in de kwaliteit en beleving van de omgeving van hun onderneming en/of pand.

Een BIZ heeft een verplichtend karakter, dat onder meer zorgt voor concrete projecten, continuïteit en professionaliteit. Het wordt echter pas verplicht indien het merendeel van de ondernemers en/of vastgoedeigenaren hebben aangegeven voor een BIZ te zijn (lees hierover meer in de volgende hoofdstukken).

Om tot een BIZ te komen, dienen de ondernemers en/of de commerciële vastgoedeigenaren samen een plan op te stellen. In dat plan is opgenomen welke activiteiten men gezamenlijk wil financieren, inclusief een begroting hiervan. Enkel indien de gemeente akkoord gaat en er voldoende draagvlak is bij de ondernemers en/of vastgoedeigenaren, kan een heffing worden ingesteld voor alle ondernemers en/of vastgoedeigenaren in het afgebakende gebied.

Ondernemers en/of vastgoedeigenaren betalen de betreffende heffing aan de gemeente. De opbrengst daarvan wordt in de vorm van een subsidie uitgekeerd aan de stichting of vereniging van de BIZ. Deze stichting/vereniging gebruikt het geld vervolgens om activiteiten uit te voeren.

Relatie binnenstadsmanagement en BIZ

Om een structurele bijdrage van ondernemers en/of vastgoedeigenaren aan het binnenstadsmanagement te borgen, wordt vaak gewerkt met een ondernemersfonds. Vaak is een ondernemersfonds voorwaarde voor de invoering van binnenstadsmanagement, omdat dit de belangrijkste financiële onderlegger vormt. De BIZ kan gezien worden als een financieringsinstrument voor een ondernemersfonds.

Wanneer ook andere partijen zoals een gemeente investeert in centrummanagement, dan is het van belang dat de financiële verantwoording en het vaststellen van de activiteiten van de BIZ geregeld is via een afzonderlijke vereniging of stichting.

2. De laatste stand van zaken

De Rijksoverheid heeft in de periode 2009-2012 geëxperimenteerd met de Experimentenwet Bedrijveninvesteringszone om zodoende een wettelijk kader te scheppen voor fondsvorming. In de betreffende periode zijn veel meer Bedrijveninvesteringszones opgericht (circa 112) dan op voorhand werd verwacht (30). De Bedrijveninvesteringszones zijn opgericht in grote en kleinere steden, in winkelgebieden en op bedrijventerreinen. Dit is een bevestiging dat er behoefte bestaat aan een dergelijk instrument.

Het Platform Binnenstadsmanagement is vanaf de start direct betrokken geweest bij de totstandkoming van de wet. Zo zijn onder andere namens de deelnemers adviezen geformuleerd over verbeterpunten. Na een grondige evaluatie heeft Minister Henk Kamp van Economische Zaken in het voorjaar van 2014 een wetsvoorstel voor een definitieve BIZ-wet naar de Tweede Kamer gestuurd. De Wet op de Bedrijveninvesteringszones is kort voor het zomerreces van 2014 in de Tweede Kamer aangenomen. De Eerste Kamercommissie voor Economische Zaken heeft op 18 november 2014 na kennisneming van de Memorie van Antwoord zonder stemming aangenomen. Daarmee is de parlementaire behandeling afgerond en treedt de wet per 1-1-2015 in werking. Naast het oprichten van nieuwe Bedrijveninvesteringszones vallen ook de verlengingen van bestaande Bedrijveninvesteringszones onder de nieuwe BIZ-wet.

De permanente wet laat een aantal positieve verbeteringen zien ten opzichte van de experimenteerwet. Kort samengevat:

1. De vrijheid om activiteiten uit te voeren op basis van de BIZ-heffing wordt vergroot; voorheen was het bestedingsdoel enkel ‘schoon, heel en veilig’. De permanente wet biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om gebiedspromotie, evenementen, projecten rond de digitalisering in binnensteden (bijv. internetactiviteiten) en de organisatiekosten (zoals centrummanagement) te financieren met een BIZ.

2. Ook vastgoedeigenaren of een combinatie van vastgoedeigenaren en gebruikers kunnen bij de BIZ betrokken worden. In de experimentenwet konden enkel gebruikers betrokken worden. Hiermee wordt een grote wens definitief bekrachtigd.

3. De ‘service level agreement’ oftewel basisdienstenovereenkomst, met daarin de inspanningen waartoe de gemeente zich verplicht, dienen te worden vastgelegd.

3. Waarom kiezen voor een BIZ?

Zoals reeds eerder genoemd is het vooral in de huidige tijd belangrijk om centra een structurele kwaliteitsimpuls te geven en ze voor bezoekers aantrekkelijker te maken en te houden. De BIZ biedt de mogelijkheid om dit te financieren. Meer specifiek voor ondernemers en eigenaren wordt onderstaand ingegaan op de meerwaarde van een BIZ.

Ondernemers

De projecten en activiteiten die in een centrum georganiseerd worden door de ondernemers, worden doorgaans financieel gedragen door een deel van de ondernemers. Niet alle ondernemers zijn namelijk bereid om - op vrijwillige basis - bij te dragen aan de kosten voor gezamenlijke projecten. Deze 'free-riders' profiteren wel van de voorzieningen en activiteiten, maar betalen er niet voor. Een BIZ biedt de mogelijkheid om tot een collectieve, structurele financiering te komen waarin alle ondernemers verplicht gaan meebetalen. Het telkens 'met de pet rond gaan' en het onevenredig belasten van een deel van de ondernemers is hierdoor verleden tijd. Door middel van een structurele bijdrage wordt er een grotere en structurele inkomstenstroom gegenereerd waarmee meer geïnvesteerd kan worden in het centrum.

(Commerciële) vastgoedeigenaren

De projecten en activiteiten die nu in centra georganiseerd worden, worden doorgaans financieel gedragen door ondernemers en gemeenten. De vastgoedsector neemt hierin vaak nog niet haar verantwoordelijkheid, terwijl deze sector een groot belang heeft bij een aantrekkelijk en goed renderend centrum. Wanneer het functioneren achterblijft, dan heeft dit namelijk 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. Daarnaast kan deze sector door zich te verenigen een gecoördineerde inbreng leveren in de ontwikkeling en het beheer van een centrum. Door de samenwerking te intensiveren en gerichte initiatieven / investeringen kan de vastgoedsector haar steentje bijdragen om het centrum aantrekkelijk te houden en de leegstand zoveel mogelijk te voorkomen.

De BIZ is het enige formele wettelijke kader om alle ondernemers en vastgoedeigenaren structureel te laten bijdragen aan het versterken van de uitstraling en de economische aantrekkingskracht van een gebied.

Voordelen BIZ samengevat:

- Geen 'free-riders' omdat iedere ondernemer en/of vastgoedeigenaar meebetaalt.
- Er hoeft niet (meer) geleurd te worden voor een bijdrage.
- De lasten worden gelijk verdeeld omdat alle ondernemers en/of vastgoedeigenaren in het gebied meebetalen.
- 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/het pand.
- Er is meer budget en voor een langere termijn, dus meer slagkracht.
- Vergroting onderhandelingskracht richting gemeente.

- Het is democratisch: iedere ondernemer en/of vastgoedeigenaar kan ja of nee zeggen tegen de BIZ.
- Er kunnen via uitvoeringsovereenkomsten duidelijke afspraken worden gemaakt over ieders verantwoordelijkheid.
- Onderlinge saamhorigheid vergroot (tussen ondernemers of vastgoedeigenaren onderling en met de gemeente).
- Professioneler opereren en makkelijker organiseren.
- Bevordering van de waardevastheid van bedrijfspanden.

4. De belangrijkste zaken op een rij

Voorwaarden en eigenschappen BIZ

Onderstaand is een kernachtige opsomming weergegeven van de belangrijkste voorwaarden en eigenschappen van een BIZ.

- De BIZ wordt ingesteld voor een afgebakend gebied. Belangrijk uitgangspunt bij de gebiedsafbakening is doorgaans dat de publieksgerichte functies binnen het afgebakende gebied direct of indirect rendement krijgen van de activiteiten of projecten die met de BIZ gefinancierd worden en dat de gebiedsafbakening ook ruimtelijk gezien logisch is.
- Het initiatief voor het oprichten van een BIZ ligt bij de ondernemers en/of de vastgoedeigenaren (afhankelijk van de doelgroep).
- Een BIZ wordt opgericht ter bestrijding van de kosten die verbonden zijn aan activiteiten in de openbare ruimte en het internet, die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid, de veiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en/of de economische ontwikkeling.
- Het tarief van de BIZ-bijdrage kan gedifferentieerd worden aan de hand van bijvoorbeeld de WOZ-waarde, het type gebruiker (detailhandel, horeca, dienstverlening) of naar straat/gebied. Er kan tevens een vast bedrag gehanteerd worden. Lees hierover meer in de volgende paragraaf.
- Er moet aantoonbaar draagvlak zijn bij de bijdrageplichtigen binnen het afgebakende gebied, alvorens een BIZ wordt ingesteld. Hieraan worden 3 voorwaarden gesteld:
  - de 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. Deze eis geldt alleen wanneer de bijdrage per ondernemer / eigenaar afhankelijk is gemaakt van de hoogte van de WOZ-waarde. Indien er gewerkt wordt met een vast bedrag, geldt dat hier dus niet voor.
- Na inwerkingtreding van de BIZ geldt deze voor **alle** ondernemers en/of vastgoedeigenaren binnen het afgebakende gebied.
- De gemeente int de heffing in de BI-zone en keert dit bedrag als subsidie uit.
- De BIZ wordt opgericht voor een duur van maximaal 5 jaar. Daarna dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ te verlengen.

Bijdrageplichtigen en tarifering

Enkel gebruikers (ondernemers) en/of vastgoedeigenaren van *niet-woningen* binnen het gebied kunnen worden aangeslagen. Per BIZ kan besloten worden of alleen de gebruikers, de eigenaren, of gebruikers én eigenaren worden aangeslagen. In principe gaat het om alle objecten die in het vastgoedregister niet als woning zijn opgenomen. Wel is het mogelijk om bepaalde categorieën niet-woningen uit te sluiten van de heffing, omdat zij geen profijt hebben van een BIZ, zoals een verzorgingstehuis of kerk.

Met betrekking tot de bijdrageplichtigen bestaan de volgende varianten voor de BIZ:

1. Uitsluitend een heffing onder gebruikers (exclusief leegstand)
2. Uitsluitend een heffing onder gebruikers (inclusief leegstand)
3. Uitsluitend een heffing onder eigenaren

De ondernemers of vastgoedeigenaren bepalen zelf de hoogte van het tarief, deze verschilt dan ook per BIZ. Er zijn verschillende keuzes mogelijk:

- Een bedrag per € 1.000,- WOZ-waarde (bijv. € 2,- per € 1.000,- WOZ) met een boven- en ondergrens (bijv. minimaal € 300,- en maximaal € 700,-)
- Vastgestelde klassen (bijv. 0 – 1 ton: € 300, 1 – 2 ton: € 400), waarbij ook gewerkt wordt met een boven- en ondergrens.
- Een vast bedrag per WOZ-object.
- Met de tarifering kan tevens gedifferentieerd worden naar vestigingslocatie, bestemming of branche/sector.

Door de tarifering te relateren aan de WOZ-waarde, wordt recht gedaan aan verschillen tussen bedrijven in het gebied (o.a. naar functie, grootte, ligging). Dit is echter wel bewerkelijker dan het werken met een vast bedrag.

5. Hoe richt ik een BIZ op?

Het oprichten van een BIZ is niet eenvoudig. De ervaring leert dat een periode van 5 à 6 maanden nodig is om het proces van opstellen van het plan tot de daadwerkelijke oprichting van de BIZ uit te voeren. Onderstaand wordt als handvat een overzicht geboden van de te doorlopen stappen.

1. Ontwikkelen meerjarenplan met initiatiefnemers

- *Initiatiefnemers*
  Het heeft enkel zin om te starten met een BIZ-traject als meerdere ondernemers en/of vastgoedeigenaren de meerwaarde inzien van het instellen van een BIZ en ook verwachten dat er onder de overige ondernemers en/of vastgoedeigenaren voldoende draagvlak te creëren is. Bovendien is de gemeente een onmisbare partner, dus is het van belang om te weten hoe zij tegenover het instellen van een BIZ staat.

- *Heffingsgebied*
  De eis over de afbakening van een BIZ-gebied is dat het een logische geografische eenheid vormt. Ook is het van belang dat de publieksgerichte functies binnen het gebied direct of indirect rendement krijgen van de activiteiten of projecten die met de BIZ gefinancierd worden. Met name de randen kunnen vraagpunten vormen: wie betaalt net wel en wie net niet mee.

- *Gebruikers en/of eigenaren*
  Het is het meest efficiënt voor de rest van het proces als reeds in deze stap duidelijk is of één BIZ wordt opgericht voor enkel de gebruikers, één BIZ voor enkel de vastgoedeigenaren, één BIZ voor zowel de gebruikers als de vastgoedeigenaren of twee BIZ-en voor afzonderlijk de gebruikers en afzonderlijk de vastgoedeigenaren.

- *Meerjarenplan*
  De initiatiefnemers stellen het meerjarenplan op. De nieuwe op te richten stichting of vereniging is verantwoordelijk voor de uitvoering ervan. Onderdeel van het meerjarenplan zijn bijvoorbeeld de doelstellingen, activiteiten, begroting, looptijd, organisatiestructuur, etc. De gemeente ziet er op toe dat het plan voldoet aan de wettelijke eisen.

- *Tarief*
  In het vorige hoofdstuk is uitgebreid stilgestaan bij de diverse varianten van tarifering. Belangrijke aspecten om vast te leggen in het meerjarenplan zijn: hoeveel potentieel bijdrageplichtigen er zijn, hoe hoog de heffing gaat zijn en indien hiervoor gekozen wordt, de differentiatie van de heffing.

2. Uitwerking jaarplan

Het meerjarenprogramma dient jaarlijks nader te worden geconcretiseerd in een jaarplan. In het jaarplan wordt beschreven wat de BIZ-vereniging/stichting aan activiteiten gaat ontplooien, inclusief een bijbehorende begroting.

Het BIZ-bestuur organiseert een Algemene Ledenvergadering (bij een vereniging) of een deelnemersbijeenkomst (bij een stichting) ter bespreking van het jaarplan. De gemeente toetst het plan aan het meerjarenplan, de wet en het gemeentelijk beleid. Het jaarplan dient jaarlijks te worden vastgesteld.

3. Informeel draagvlak peilen

Een BIZ wordt ingesteld door de gemeenteraad. Voordat deze procedure in gang wordt gezet, kan een 'belangstellingspeiling' gehouden worden. Hiermee wordt voorkomen dat veel werk wordt verzet voor een BIZ waarbij de kans groot is dat de ondernemers en/of vastgoedeigenaren niet voor gaan stemmen.

4. Oprichten vereniging of stichting

Indien de gemeente, eventueel na een positieve belangstellingspeiling, instemt met het instellen van de BIZ kan overgegaan worden tot het oprichten van een BIZ-vereniging of stichting[1]. De keuze voor de rechtsvorm (vereniging of stichting) bepaalt de plichten en fiscale lasten. Onderdelen van het oprichten van een vereniging of stichting zijn onder meer het samenstellen van een bestuur, het opstellen van de statuten, inschrijven bij de Kamer van Koophandel en het openen van een bankrekening. Het oprichten van een vereniging of een stichting dient te gebeuren via een notaris, omdat een notariële akte vereist is.

5. Uitvoeringsovereenkomst en verordening opstellen & vaststellen in gemeenteraad

Ondernemers en/of vastgoedeigenaren en het college van B&W sluiten een uitvoeringsovereenkomst waarin de ondernemers en/of vastgoedeigenaren zich eraan verbinden om met het geld het meerjarenplan uit te voeren. In de verordening worden de heffing en de invordering van een BIZ-bijdrage en de subsidie voor de BIZ vastgelegd. De gemeente stelt de verordening op en laat deze door de gemeenteraad vaststellen.

6. Draagvlakmeting organiseren

De voorbereiding van de draagvlakmeting omvat diverse aspecten, zoals bijvoorbeeld het maken en verspreiden van wervingsmateriaal (informatie, vooraankondiging draagvlakmeting, oproep tot stemmen), persoonlijk enthousiasmeren van de stemgerechtigden, het voorbereiden van de meting (o.a. lijst belastingplichtigen en presentielijst, stemkaarten, eventuele machtigingskaarten, instructie notaris, vastleggen locatie) en het nader informeren en eventueel enthousiasmeren van de aanwezigen op een (stemmings)avond. Laatste is ook afhankelijk van de keuze voor de wijze van het meten van het draagvlak. Enkele varianten om een draagvlakmeting te organiseren, zijn:

- Stemmingsavond waarbij de stemgerechtigden (of gemachtigden) enkel deze avond hun stem kunnen uitbrengen. Voordeel: de uitkomst van de draagvlakmeting is nog dezelfde avond bekend en stemgerechtigden kunnen nog 'overgehaald' worden. Nadeel: risico dat het opkomstpercentage van 50% niet gehaald wordt.

[1] Voor een vereniging wordt vaak gekozen op advies van de Kamer van Koophandel of de gemeente in verband met het meer democratische karakter. Voor een stichting wordt gekozen omdat het efficiënter is onder andere vanwege de snellere besluitvorming die binnen een stichting mogelijk is.

- De draagvlakmeting enkele dagen voor een (stemmings)avond openzetten zodat stemgerechtigden meer ruimte krijgen om zijn/haar stem uit te brengen. Voordeel: de uitkomst van de draagvlakmeting kan op de (stemmings)avond bekend gemaakt worden. Nadeel: er zijn minder mogelijkheden om contra-argumenten nog te weerleggen.
- De draagvlakmeting enkele dagen na een (stemmings)avond open te laten zodat stemgerechtigden meer ruimte krijgen om zijn/haar stem uit te brengen. Voordeel: na afloop van de (stemmings)avond kan nog geprobeerd worden meerdere ondernemers/eigenaren hun stem te laten uitbrengen. Nadeel: tijdens de avond kan nog niet gecommuniceerd worden wat de uitslag van de meting is.

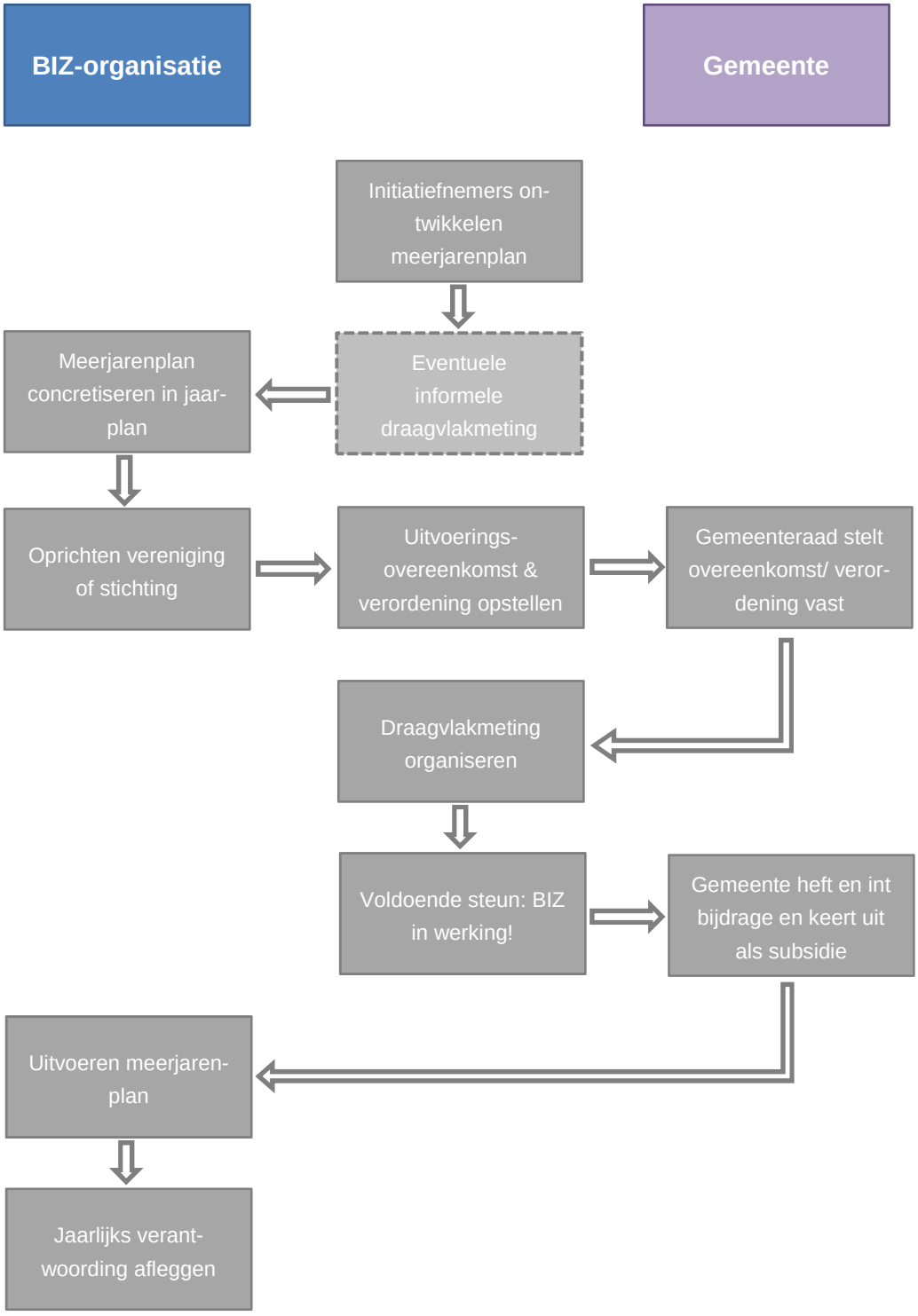
De uitslag van de officiële meting bepaalt of er voldoende draagvlak is om een BIZ in te stellen. De uitkomst is positief als minimaal 50% van de ondernemers en of vastgoedeigenaren in het betreffende gebied stemt, zich daarvan twee derde uitspreekt vóór het instellen van een BIZ en deze gezamenlijk een hogere WOZ-waarde vertegenwoordigen dan de tegenstanders. Indien de uitslag positief is, kan verder gegaan worden met de volgende stap. Is de uitslag niet positief, kan in principe een nieuwe draagvlakmeting georganiseerd worden. Belangrijk hierbij is dat geëvalueerd wordt waarom de uitslag negatief was. Afhankelijk van de reden(en) dient actie ondernomen te worden.

7. Heffing en subsidie

De draagvlakmeting is positief, dus de verordening wordt van kracht. Nu kan de verplichte bijdrage geïnd worden van de belastingplichtigen. De gemeente keert vervolgens (jaarlijks) het geinde bedrag in de vorm van een subsidie uit.

8. Uitvoeren meerjarenplan BIZ

Met het ontvangen van de subsidie kan gestart worden met het uitvoeren van de in het meerjarenplan opgenomen activiteiten!


BIZ-organisatie
Gemeente
Initiatiefnemers on-twikkelen meerjarenplan
Eventuele informele draagvlakmeting
Meerjarenplan concretiseren in jaar-plan
Oprichten vereniging of stichting
Uitvoerings-overeenkomst & verordening opstellen
Gemeenteraad stelt overeenkomst/ veror-dening vast
Draagvlakmeting organiseren
Voldoende steun: BIZ in werking!
Gemeente heft en int bijdrage en keert uit als subsidie
Uitvoeren meerjaren-plan
Jaarlijks verant-woording afleggen

6. Initiatieven in voorbereiding

Met de permanente BIZ-wet in het vooruitzicht zijn al diverse gemeenten, ondernemers en vastgoedeigenaren gestart met de voorbereidingen voor het instellen van een bedrijveninvesteringszone in 2015. Navolgend worden enkele hiervan genoemd.

- Bladel-centrum: BIZ vastgoedeigenaren en BIZ gebruikers
  - Status: draagvlakmeting gehaald. Per 1 januari 2015 van start.
- Amsterdam: 38 BIZ gebieden, in 3 daarvan BIZ gebruikers en BIZ vastgoedeigenaren
  - Status: uitvoeringsovereenkomsten getekend. Medio december besluit over BIZ-verordeningen. Draagvlakmeting verwachting januari/februari 2015. Instellen BIZ maart 2015.
- Goirle-centrum: BIZ gebruikers.
  - Status: draagvlakmeting gehaald. Per 1 januari 2015 van start.
- Blerick-centrum: BIZ gebruikers
  - Status: draagvlakmeting gehaald. Per 1 januari 2015 van start.
- Hoogeveen-centrum: BIZ gebruikers
  - Status: draagvlakmeting gehaald. Per 1 januari 2015 van start.

Wenst u meer informatie over BIZ of andere gerelateerde zaken? Neemt u dan gerust contact met ons op.

Nienke van Gerwen
T +31 (0)411 85 05 99

Stefan van Aarle
T +31 (0)411 85 05 99

Platform Binnenstadsmanagement
Postbus 4, NL-5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107

T +31 (0)411 85 05 99
F +31 (0)411 85 04 01
E platform@binnenstadsmanagement.org