

Stichting Bedrijfsinvesteringszone Pandeigenaren Hengelo

Ondernemingsplan 2017 - 2021



Samen staan we sterk(er)

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| 1 | Voorwoord | 5 |
| 2 | Inleiding | 7 |
| 2.1 | Achtergronden | 7 |
| 2.2 | Gebiedsafbakening | 8 |
| 3 | Doelstellingen en activiteiten | 9 |
| 4 | Heffingsplichtigen | 11 |
| 5 | Organisatie en werkwijze | 11 |
| 6 | Begroting | 12 |
| 6.1 | Investeringen | 12 |
| 6.2 | Dekking | 13 |
| 6.3 | Overschotten | 13 |

1 Voorwoord

Gezamenlijk investeren door alle betrokkenen is van essentieel belang om de aantrekkelijkheid en het economisch functioneren van het Hengelose centrum te versterken. Het ondernemersplan van de Stichting Bedrijfsinvesteringzone Pandeigenaren Hengelo (SBPH) en de bedrijfsinvesteringzone (BIZ) bieden het kader voor investeringen door vastgoedeigenaren in ons centrum voor de komende vijf jaar. Dit plan vormt daarnaast ook de basis voor de samenwerking met de Stichting Centrummanagement Hengelo (SCH), gemeente Hengelo, vastgoedeigenaren, provincie Overijssel en alle partijen die betrokken zijn bij de centrumontwikkeling.

Wij wensen u veel leesplezier.

Namens het bestuur van de SBPH

N.C.M. Versteeg

Voorzitter

2 Inleiding

2.1 Achtergronden

Wet op de bedrijveninvesteringszone

Zes jaar geleden is in Hengelo een bedrijveninvesteringszone (BIZ) opgericht voor gebruikers van commercieel onroerend goed; de ondernemers in het centrum van Hengelo. Een belangrijk onderdeel van deze BIZ was dat bij leegstand, de bijdrage voor rekening van vastgoedeigenaren zou komen. In de praktijk betekende dit dat een aanzienlijk aantal eigenaren betrokken raakte bij de activiteiten van de SCH.

Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo geeft extra impuls

De samenwerking tussen vastgoedeigenaren en ondernemers heeft veel opgeleverd. Zo hebben zij gezamenlijk het plan Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo opgesteld. Dit plan is omarmd door de gemeente. Dit betekent dat de gemeente onze visie deelt en met ons de acties vanuit dat plan gaat uitvoeren. De manier waarop ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente schouder aan schouder aan de slag gaan is uniek in Nederlanden.

De samenwerking leid nu al tot zichtbare resultaten.

Er is veel bereikt

De bedrijveninvesteringszone voor gebruikers/ondernemers heeft veel gebracht:

- Op initiatief van de SCH is het plan Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo ontwikkeld en is de uitvoering in gang gezet;
- de Hengelose politiek (College van B&W en de gemeenteraad) heeft expliciet aangegeven het TBH rapport te omarmen, waarderen en aan te sluiten;
- bij het college van B&W, gemeenteraad en ambtelijk is het besef en begrip aanwezig dat er daadwerkelijk actie en inzet nodig is voor uitvoering van de TBH visie;
- herinrichting van de winkelstraten (te beginnen met de Enschedesestraat);
- gratis parkeren tijdens koopzondagen op het maaiveld;
- een fonds om de binnenstad compacter te maken c.q. het vereveningsfonds
- de wethouder binnenstad heeft een stevig ambitieniveau en heeft aangegeven het centrum daadwerkelijk te transformeren naar een Toekomstbestendige Binnenstad;
- in de afgelopen BIZ periode hebben alle ondernemers in de binnenstad evenredig financieel bijgedragen aan de activiteiten, evenementen en werkzaamheden van de SCH;

- de beleving voor de consument van het centrum wordt vergroot door het groen/plantenbakken in de zomermaanden en de sfeerverlichting tijdens de wintermaanden;
- vanuit de gebruikers BIZ zijn evenementen en activiteiten in het centrum financieel ondersteund, met mankracht of door de SCH zelf georganiseerd en uitgevoerd;
- bestaande activiteiten zijn versterkt en nieuwe evenementen zijn ontwikkeld zoals de Zomermarkt in juli, sfeeracties tijdens de koopzondagen, op zaterdag en tijdens de decembermaand.
- om een deel van de leegstand op te lossen en ondernemers met onderscheidende concepten in het centrum te huisvesten is het Win je Winkel project gestart;
- de SCH heeft er voor gezorgd dat ons centrum en de activiteiten onder de aandacht komen via advertenties, sociale media, free publicity, spandoeken en posters;
- de verhoudingen tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente zijn aanzienlijk verbeterd waardoor een constructieve samenwerking tot stand is gekomen;
- we zijn DÉ gesprekspartner voor allerlei organisaties op het gebied van horeca, detailhandel en retail;
- het centrum wordt steeds beter schoongemaakt en is veiliger door de initiatieven vanuit het Keurmerk Veilig Ondernemen. We hebben een derde KVO ster, een kwaliteitskeurmerk dat aangeeft dat we goed bezig zijn;
- een centrummanager die als spin in het web de lijntjes verbindt.

Al deze zaken zouden zonder de gebruikers BIZ niet van de grond zouden zijn gekomen

Maar we zijn er nog niet! BIZ voor vastgoedeigenaren

De sector detailhandel is volop in transitie en moet zich instellen op een nieuwe realiteit. De leegstand is blijvend hoog, kansarme winkelgebieden krimpen en kansrijke winkelgebieden versterken zich. Herstructurering en inrichting van het winkelgebied moet resulteren tot een sterk centrumgebied met een voor de ondernemer / huurder en vastgoedeigenaar rendabele exploitatie.

Dit kan alleen bereikt worden door samenwerking met alle betrokken partijen. Daarom willen de besturen van de SCH en de SBPH via een bedrijfsinvesteringszone voor vastgoedeigenaren de samenwerking met alle betrokken partijen in het centrum verder verbeteren, het activiteitenprogramma versterken en dit alles op een structurele en professionele wijze organiseren en uitvoeren.

Gebiedsafbakening

In de bijlage is een kaart van de gebiedsafbakening opgenomen.

3. Doelstellingen en activiteiten

Ambitie: beter economisch functioneren...

Met de activiteiten die we vanuit de BIZ oppakken, willen we het economisch functioneren van het centrum van Hengelo verbeteren. Meer consumentenbestedingen zodat onze huurders een betere omzet realiseren wat van positieve invloed is op de vastgoedwaarde. Daarbij willen we de binnenstad meer toekomstbestendig maken door onder andere leegstand aan te pakken en delen van ons centrum te transformeren.

Speerpunten SBPH beleid

- Adviesorgaan voor gemeente bij herontwikkelen en herbestemmen
- Uitvoering TBH visie
- Actief acquisitiebeleid
- (Her) Inrichting openbare ruimte
- Herontwikkelen en herbestemmen
- Ruimere inzet gemeentelijk gevefonds
- Inzet gemeentelijke vereveningsfonds
- Wonen in en boven winkels (Omwonen project)

Via concrete acties en samenwerking

Hiertoe willen we een aantal zaken realiseren:

- We moeten er samen met onze partners ondernemers en overheid voor zorgen dat de aantrekkelijkheid van het centrum wordt versterkt. We ondersteunen daarbij de initiatieven die zorgen voor sfeer en beleving en welke leiden tot meer omzet voor de huurders van onze panden.
- Behartiging van de belangen van vastgoedeigenaren door een gesprekspartner te zijn voor de gemeente Hengelo.
- Invulling van leegstaande panden door een actief acquisitie beleid, selecteren en begeleiden van ondernemers. Lokale ondernemers, conceptstores, webwinkeliers die fysiek willen gaan willen we een platform bieden door beschikbare panden onder gunstige condities aan te bieden. Via het

centrummanagement zorgen we voor een selectie waarbij we het ondernemerschap vooraf op basis van een gedegen ondernemingsplan toetsen. En waarbij het centrummanagement zorgt voor coaching en begeleiding.

- Begeleiding van de transformatie van die gebieden in het centrum waar er kansen zijn voor werk/woonmilieus. Hierbij combineren we de middelen vanuit de BIZ met de budgetten en instrumenten zoals het gevelfonds, 'wonen of in winkels' en het gemeentelijke vereveningsfonds. Samen met de gemeente, de provincie Overijssel en overige binnenstadspartners hebben we een kernteam en stuurgroep opgericht op die aan de slag gaat met het begeleiden van de transformatie door inzet van o.a. het instrument stedelijke herverkaveling. Het kernteam staat met kennis van de beschikbare regelingen, financiering en wet- en regelgeving eigenaren bij en zal daar waar nodig externe expertise inhuren.
- Voor zover mogelijk zullen middelen van uit de provincie Overijssel worden gevraagd en worden ingezet voor het beter economisch functioneren en verbetering van de fysieke uitstraling van het centrum.
- Informatie-uitwisseling over bezoekersaantallen, ontwikkeling huur- en vastgoedwaarde, gemeentelijk beleid en relevante plannen en ontwikkelingen via een nieuwsbrief en via een werkgroep vastgoed.
- Voor ondernemers met interesse om zich te vestigen in het centrum, stellen we een bidbook op waarin alle informatie is opgenomen die van belang is voor het maken van een ondernemersplan en een investeringsbesluit.

In overleg en samenwerking met de gemeente zetten we in op:

- herinrichting van de openbare ruimte met onder andere een duidelijke afbakening van het kernwinkelgebied en bijzondere aandacht voor de 'aanloopstraten';
- een ruimere toepassing van het gevelfonds;
- klantvriendelijk parkeerbeleid, passende handhaving en een betere bereikbaarheid;
- regelluwe zones aansluitend bij de gebiedsprofielen vanuit de visie TBH.

Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo

Samen met vastgoedeigenaren, ondernemers, Welbions en de Rabobank hebben we de visie Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo ontwikkeld. Deze visie bevat acties voor vastgoedeigenaren, ondernemers en de gemeente Hengelo. De bedrijveninvesteringszone maakt het mogelijk ons deel van de inzet te leveren en vormt daarmee een noodzakelijke voorwaarde om de ambities samen met de gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers te realiseren. Belangrijk is dat door het project Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente niet meer tegenover elkaar, maar naast elkaar staan.

Alle eigenaren dragen bij

De bedrijveninvesteringszone maakt het mogelijk dat bij voldoende draagvlak alle vastgoedeigenaren een bijdrage leveren.

Verantwoording

Het bestuur van de SBPH zorgt voor de uitvoering van de afgesproken activiteiten en voor een jaarlijkse verantwoording hierover aan alle heffingsplichtigen en de gemeente.

4. Heffingsplichtigen

Alle vastgoedeigenaren van de binnen de BIZ gelegen onroerende zaken gekarakteriseerd als niet-woning, zijn heffingsplichtig.

Voor vastgoedeigenaren die buiten de BIZ vallen (maar wel in het gebied actief zijn), bestaat de mogelijkheid om via een vrijwillige bijdrage te participeren (zij krijgen dus geen aanslag van de belastingdienst). Voor de ondernemers in het BIZ-gebied bestaat een afzonderlijke bedrijveninvesteringszone.

Aantal panden Bi-zone

Het BIZ gebied telt per september 2016 in totaal 472 panden (Gegevens GBT 05-09-16)

BIZ bijdrage

De BIZ-bijdrage voor het jaar 2017 is € 250,- per pand. Dit tarief wordt vanaf 2018 jaarlijks met 2% geïndexeerd.

5. Organisatie en werkwijze

Rechtsvorm

Het bestuur van de Stichting Bedrijveninvesteringszone Pandeigenaren Hengelo (SBPH) is verantwoordelijk voor de uitvoering. De uitvoering van de activiteiten vindt plaats in nauwe samenwerking met de Stichting Centrummanagement Hengelo.

Termijn van werking

De BIZ periode vastgoedeigenaren loopt van januari 2017 t/m december 2021

Bestuur

Het bestuur van de SBPH wordt vanaf 2016 gevormd door drie personen. Het voorlopige bestuur bestaat uit:

Dhr. Niels Versteeg voorzitter

Dhr. Kees Wakkerman secretaris - penningmeester

Dhr. Henk Dassen bestuurslid

Het bestuur stelt een BIZ-plan met meerjarenbegroting op voor de periode van de BIZ 2017 t/m 2021. Dit plan ligt nu voor. Op basis van deze begroting worden jaarplannen opgesteld, die worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van het bestuur.

Werkwijze

Naast de activiteiten in het centrum van Hengelo zet de SBPH zich in voor een goede communicatie over de activiteiten en belangenbehartiging via:

- nieuwsbrieven en/of informatie via internet;
- minimaal een openbare bijeenkomst per jaar waarin voortgang en jaarplan (vooruitblik activiteiten komende jaar) worden besproken;
- bestuursvergaderingen;
- Regulier overleg met vastgoedeigenaren, ondernemers, bewoners en de gemeente (zowel ambtelijk als bestuurlijk);
- intensieve betrokkenheid bij uitvoering van de visie Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo door participatie in de daarbij horende uitvoeringsorganisatie;
- bijwonen bijeenkomsten van alle relevante organisaties en stakeholders.

6. Begroting

6.1 Investerings

Uitgaven voor activiteiten en werking

De uitgaven hebben betrekking op de in dit BIZ-plan genoemde activiteiten. In totaal wordt er in 2017 door de vastgoed BIZ € 116.000,- geïnvesteerd in het centrum van Hengelo.

Reserveringen

Per september 2016 staan 75 panden leeg. Bij leegstand hebben vastgoedeigenaren de mogelijkheid de BIZ bijdrage terug te vragen bij de SBPH.

Hiervoor is in 2017 een maximale voorziening in de begroting opgenomen van € 18.750,-

Ervan uitgaand dat door de gezamenlijke inspanningen en investeringen in het centrum de leegstand terugloopt, is in de begrotingen voor de volgende jaren de voorziening hiervoor afgebouwd.

6.2 Dekking

| Omschrijving | 2017 | | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | |
|------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| Uitvoering TBH visie en aanpak leegstand | € 79.500 | 69% | € 84.500 | 72% | € 94.500 | 80% | €100.000 | 83% | €105.500 | 84% |
| Evenementen, sfeeracties, kantoor- en bestuurskosten | € 17.650 | 15% | € 17.650 | 15% | € 13.400 | 11% | € 13.400 | 11% | € 13.400 | 11% |
| Voorzieningen leegstandrestitutie | <u>€ 18.750</u> | <u>16%</u> | <u>€ 15.000</u> | <u>13%</u> | <u>€ 10.000</u> | <u>9%</u> | <u>€ 7.500</u> | <u>6%</u> | <u>€ 6.000</u> | <u>5%</u> |
| Totaal | €115.900 | 100% | €117.150 | 100% | €117.900 | 100% | €120.900 | 100% | €124.900 | 100% |

BIZ-subsidie

De door de gemeente uit te keren BIZ subsidie bestaat uit de opbrengst van de heffing onder de heffingsplichtigen, verminderd met 1,5% perceptiekosten. De bruto heffing in 2017 is circa € 118.000,- Subsidie na aftrek perceptiekosten is circa € 116.000,- De BIZ-subsidie is niet met BTW belast.

Vaste bijdrage per object

De vaste bijdrage per vastgoedeigenaar per object bedraagt € 250,-
Vanaf 2018 wordt de heffing jaarlijks met 2% verhoogd

Compensatie bij leegstand

Indien een pand op de peildatum leegstaat kan de vastgoedeigenaar die zijn betalingsverplichting aan de vastgoed BIZ heeft voldaan, de BIZ bijdrage vastgoedeigen terugvorderen via een schriftelijk verzoek aan het bestuur van de SBPH met overleg van een betalingsbewijs vastgoedeigenaren BIZ en aantoonbare leegstand. Een verzoek om teruggave dient voor eind augustus van het betreffende jaar bij de SBPH te zijn ingediend. Indien hieraan niet wordt voldaan, vervalt het recht op teruggave.

6.3 Overschotten

Indien aan het eind van een subsidieperiode een deel van de op die periode betrekking hebbende BIZ-subsidie niet is besteed, kan dat deel worden verschoven naar de volgende periode. Als er geen derde BIZ-periode komt, zal de SBPH het niet bestede bedrag, na aftrek van alle door de gemeente goedgekeurde kosten, naar rato terugbetalen aan de heffingsplichtigen die voor de laatste subsidieperiode de BIZ-bijdrage hebben betaald.