

Ondernemersplan

Stichting Centrummanagement Hengelo

2016-2020



stichting
centrummanagement
hengelo



Bedrijveninvesteringszone
Ondernemers Centrum Hengelo:
Samen staan we sterk(er)

Inhoudsopgave

1	Voorwoord	3
2	Inleiding	4
	2.1 Achtergronden	
	2.2 Gebiedsafbakening	
3	Doelstellingen en activiteiten	6
4	Heffingsplichtigen	8
5	Organisatie en werkwijze	10
6	Begroting	12
	6.1 Investerings	
	6.2 Dekking	
	6.3 Overschotten	

1 Voorwoord

Gezamenlijk investeren door alle betrokkenen is van essentieel belang om de aantrekkelijkheid en het economisch functioneren van het Hengelose centrum te versterken. Dit ondernemersplan en de bedrijfsinvesteringzone (BIZ) bieden het kader voor investeringen door ondernemers in ons centrum voor de komende vijf jaar. Dit plan vormt daarnaast ook de basis voor de samenwerking met de gemeente Hengelo, vastgoedeigenaren en partijen zoals de provincie Overijssel.

Wij wensen u veel leesplezier.

Namens het bestuur van SCH.

Mr. Henk Dassen, voorzitter

2 Inleiding

2.1 Achtergronden

Wet op de bedrijveninvesteringszone

Vijf jaar geleden is in Hengelo een bedrijveninvesteringszone (BIZ) opgericht. De experimentenwet BIZ maakte de oprichting mogelijk. Een belangrijk onderdeel van deze wet is dat na verloop van vijf jaar een nieuwe stemming moet worden uitgevoerd. De experimentenwet heeft inmiddels plaatsgemaakt voor de Wet op bedrijveninvesteringszone. Daarmee kan de bedrijveninvesteringszone (na een positieve stemming) verlengd worden voor een periode van wederom vijf jaar.

Er is veel bereikt

De bedrijveninvesteringszone heeft het nodige gebracht:

- De Hengelose politiek (College van B&W en de gemeenteraad) heeft expliciet aangegeven het TBH rapport te omarmen, waarderen en aan te sluiten;
- 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 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, de maandelijkse Noabermarkt, sfeeracties tijdens de koopzondagen en op zaterdag en tijdens de decembermaand.
- op initiatief van de SCH is het plan Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo ontwikkeld en is de uitvoering in gang gezet;
- 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 Stichting Centrummanagement Hengelo heeft er voor gezorgd dat ons centrum en de activiteiten onder de aandacht komen via advertenties, spandoeken en posters;
- de verhoudingen tussen ondernemers en de gemeente zijn aanzienlijk verbeterd waardoor een constructieve samenwerking tot stand is gekomen;
- de contacten met vastgoedeigenaren zijn verbeterd en geïntensiveerd;

- 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 inmiddels de derde ster bereikt. 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 BIZ niet van de grond gekomen zijn. De BIZ garandeert namelijk dat alle ondernemers meebetalen. Hierdoor ontstaat een stevig budget om te investeren in activiteiten in het centrum en om de belangen voor de ondernemers te behartigen. De bijdrage van ondernemers is gerelateerd aan de WOZ-waarde van hun vastgoed. Doordat het functioneren van de binnenstad de afgelopen periode is verslechterd, met leegstand en lagere vastgoedwaarde als gevolg, is ook het budget waarover we konden beschikken afgenomen.

Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo (TBH) geeft extra impuls

Ondanks alle inspanningen van ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente en de Stichting Centrummanagement Hengelo moeten we constateren dat, net als in veel binnensteden in Nederland, de bezoekersaantallen in ons centrum teruglopen. Om het tij te keren hebben we (door inzet van onze BIZ-gelden en provinciale en gemeentelijke subsidie) het plan Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo opgesteld. Hiervoor is intensief samengewerkt met vastgoedeigenaren, VCOH, Rabobank, Welbions, gemeente Hengelo en andere betrokkenen bij het centrum. Dit plan laat zien dat samenwerking loont. Het is omarmt 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 Nederland samenwerking leidt nu al tot zichtbare resultaten; herinrichting van de winkelstraten (te beginnen met de Enschedesestraat), gratis parkeren tijdens koopzondagen in 2016, wordt de binnenstad elke zondag schoongemaakt en komt er een fonds om het centrum compacter te maken. Bovendien komt er door onze inzet een investeringsimpuls van de gemeente Hengelo en de provincie Overijssel van ruim een miljoen euro!

Prioritering TBH projecten

In februari 2016 heeft het SCH bestuur daarvoor de onderstaande thema's benoemd.

- Uitwerking gebiedsprofielen
- Actie acquisitiebeleid
- Herinrichting en aankleding centrumgebied
- Parkeerbeleid
- Inrichting warenmarkt

Maar we zijn er nog niet!

De leegstand is blijvend hoog, veel consumenten weten Hengelo nog niet te vinden en de concurrentie (on- en offline) is stevig. Daarom wil het bestuur van de Stichting Centrummanagement Hengelo via een nieuwe bedrijveninvesteringszone de samenwerking in het centrum verder verbeteren, het activiteitenprogramma versterken en dit alles op een structurele en professionele wijze organiseren. In dit plan is dit nader uitgewerkt.

Gebiedafbakening

De als bijlage toevoegde kaart geeft de gebiedsafbakening weer. Ten opzichte van de gebiedsafbakening in 2011 is het gebied op 3 plekken uitgebreid:

- De entree Drienerstraat vanaf de ingang Wolter ten Catestraat
- Het Prins Bernhard Plantsoen en de Beursstraat
- Het Bataafse Kamp

3. Doelstellingen en activiteiten

Ambitie: beter economisch functioneren

Met de activiteiten die we vanuit de BIZ oppakken, willen we het economisch functioneren van het Hengelose centrum verder verbeteren. We willen meer bezoekers naar de binnenstad trekken, zorgen dat zij langer blijven en (dus) meer besteden. Ten opzichte van de vorige BIZ willen we een kwaliteitsslag maken door focus aan te brengen in de activiteiten die we oppakken met een zichtbaar en meetbaar resultaat:

- het bezoekersaantal aan de binnenstad moet ten opzichte van 2015 met 10% toenemen;
- de beoordeling van onze klant moet toenemen van een 7,0 in 2015 naar een 8,0;
- de afspraken over het investeringsniveau van de gemeente leggen we vast in een zogenaamde service level agreement (SLA). Dit houdt in dat met de gemeente afspraken worden gemaakt over het niveau van investeringen en diensten door de gemeente in het centrum.
- Voor zover mogelijk zullen middelen van uit de provincie worden gevraagd en ingezet voor het beter economisch functioneren uitstraling van het centrum

Daarnaast blijft de Stichting Centrummanagement Hengelo uw spreekbuis richting de gemeente en andere voor het centrum relevante organisaties om uw belangen te behartigen.

Kwaliteitsslag in onze activiteiten voor horeca - en detailhandelsbedrijven

De activiteiten die we oppakken, zijn:

- Betere promotie van het centrum en sponsoring of organisatie van aansprekende evenementen. Daarbij richten we ons op de (grotere) publiekstrekkingen

die we gericht in de regio onder de aandacht gaan brengen bij die doelgroepen die we kansrijk achten.

- verruiming van het aantal podiumplekken voor evenementen;
- ondersteuning vernieuwende horeca evenementen
- vergroten van de sfeer in de binnenstad met groen en verlichting. In 2015 is al een begin gemaakt met de plaatsing van plantenbakken;
- aanpak van de leegstand door een actief acquisitiebeleid in overleg en intensieve samenwerking met vastgoedeigenaren en bedrijfsmakelaars om nieuwe ondernemers te werven. Denk daarbij aan acties als 'Win je Winkel' , "Win je Horecabedrijf" en afspraken met eigenaren over flexibele huurvormen;
- een schone, nette en veilige binnenstad voor onze bezoekers. Vanuit de methodiek van het KVO (Keurmerk Veilig Ondernemen) en KVV (Keurmerk Veilig Uitgaan); maken we hiervoor met de gemeente en de politie afspraken en pakken we activiteiten op.

Daarnaast gaan we in gesprek met de gemeente over onder meer de volgende zaken:

- 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 gevelplan;
- klantvriendelijk parkeerbeleid, passende handhaving en een betere bereikbaarheid;
- ruimer uitstallingbeleid voor detailhandel om meer sfeer te creëren in het winkelgebied;
- terrassenbeleid horeca;
- horecavisie;
- parkeerplaatsen voor werkgevers en werknemers centrumbedrijven voor een redelijk tarief;
- regelluwe zones aansluitend bij de gebiedsprofielen vanuit de visie TBH;
- aangepaste vergunningen voor ontheffing van de venstertijden en aanrijroutes naar het centrum.
- De SCH gaat samen met andere centrumpartners deelnemen in een stichting die nieuwe sfeer-elementen in het centrum wil realiseren.

Wat levert dit op?

De bedrijveninvesteringszone is voor en door ondernemers. De BIZ biedt de mogelijkheid om concreet te investeren in:

- extra budget voor die evenementen die er het beste in slagen meer consumenten te binden;
- een overzichtelijke evenementenkalender en promotiemiddelen voor consumenten. Zowel voor in de winkel (posters, flyers e.d.) als digitaal om zelf te gebruiken voor facebook en/of mailings;
- straatbudgetten om met 'eigen' initiatieven kleur te geven aan de deelgebieden in de binnenstad;
- vermaak tijdens koopzondagen met bijvoorbeeld de Noabermarkt en straatmuzikanten;

- campagnes via social media om klanten uit te nodigen en te verleiden onze binnenstad te bezoeken;
- parkeerarrangementen waarbij we samen met de gemeente klanten korting geven op het parkeren;
- extra service en dienstverlening in de vorm van kinderopvang, city stewards, bezorgdiensten e.d.;
- sfeerverlichting en aankleding van ons stadshart met groen;
- een vernieuwde website en een nieuwsbrief (digitaal en op papier) om u op de hoogte te houden van activiteiten en ontwikkelingen in de binnenstad;
- een nieuwe centrumwebsite met actuele informatie voor de consument over bedrijven die gevestigd zijn in het centrum;
- invulling van de leegstand door onder andere gericht nieuwe ondernemers te werven;
- monitoring van bezoekersaantallen;
- een nieuwe centrummanager. In 2016 wordt er een opvolger gezocht voor de huidige centrummanager Gerard Veldhof.

Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo

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

Verantwoording

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

4. Heffingsplichtigen

Ondernemers zijn heffingsplichtigen

Alle ondernemers werkzaam in een binnen de BI-zone gelegen onroerende zaak gekarakteriseerd als niet-woning, zijn heffingsplichtig.

Uitsluitingen

De volgende objecten worden uitgesloten:

- glasopstanden, die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit de in onderdeel a bedoelde grond;
- voor de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, daaronder mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden, die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
- onroerende zaken die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
- één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 , met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
- natuurterreinen, waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen, beheerd worden;
- openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;
- waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
- werken die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
- werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;
- straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen - niet zijnde gebouwen - welke zijn geplaatst voor het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fontein, banken,abri's, hekken en palen;
- plantsoenen, parken en waterpartijen, die bij de gemeente in beheer zijn of waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
- begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;

Voor ondernemers of pandeigenaren 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 eigenaren in het BIZ-gebied wordt de mogelijkheid onderzocht om ook een bedrijveninvesteringszone op te richten. Op dit moment zijn er geen ondernemers of eigenaren die vrijwillig bijdragen. Het bestuur zet zich wel in om vooral eigenaren bij de BIZ te betrekken.

Aantal

De Bi-zone telt naar de stand van 18 maart 2016 in totaal 464 heffingsplichtigen

Gespreide betaling

In de afgelopen jaren kregen alle belastingplichtigen een aparte BIZ aanslag die in één termijn moest worden voldaan. Vanaf 2016 wordt de BIZ bijdrage verwerkt in de WOZ aanslag en kan de BIZ bijdrage worden betaald in 10 maandelijkse termijnen.

Differentiatie

De BIZ-bijdrage bedraagt in 2016 bij een waarde van:

- € 200.000 of minder € 225,--
- meer dan € 200.000 doch minder dan € 350.000 € 385,--;
- meer dan of gelijk aan € 349.000 doch minder dan € 500.000 € 585,--;
- meer dan of gelijk aan € 500.000 doch minder dan € 750.000 € 810,--;
- meer dan of gelijk aan € 750.000 doch minder dan € 1.000.000 € 990,--;
- € 1.000.000,-- of meer €1.170,--.

De tarieven worden vanaf 2017 jaarlijks met 2% geïndexeerd.

Ten opzichte van de vorige BIZ periode een lagere bijdrage

De bijdrage voor de ondernemers/huurders wordt ten opzichte van voorgaande jaren verlaagd. Het streven is om via een BIZ voor vastgoedeigenaren aanvullende middelen te verkrijgen voor investeringen in het centrum.

5. Organisatie en werkwijze

Rechtsvorm

De uitvoering van de activiteiten vindt plaats vanuit de Stichting Centrummanagement Hengelo. Het bestuur is verantwoordelijk voor de uitvoering.

Termijn van werking

De BIZ kan worden opgericht voor de termijn van maximaal 5 jaar. Wij kiezen voor de maximale termijn.

Bestuur

Het bestuur van de Stichting Centrummanagement Hengelo wordt in 2016 gevormd door 8 personen. Het voorlopige bestuur bestaat uit:

Voorzitter Henk Dassen

Vicevoorzitter Irvin Barnard

Secretaris Marieke Dooren

Penningmeester Roland Schwind

Bestuurlid Dennis Assink

Bestuurslid Edwin Wilbrink

Bestuurslid Jan Taken

Bestuurslid Thomas Goorhuis

Het bestuur stelt een – ondernemersplan met meerjarenbegroting op voor de periode van de BIZ (2016 t/m 2020). 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 SCH zich in voor een goede communicatie over de activiteiten en belangenbehartiging via:

- zes nieuwsbrieven per jaar;
- twee ondernemersbijeenkomsten maal per jaar waarin voortgang en jaarplan (vooruitblik activiteiten komende jaar) worden besproken;
- minimaal zes bijeenkomsten van de zogenaamde klankbordgroep;
- minimaal zes bestuursvergaderingen per jaar;
- bijeenkomsten van de KVO / KVVU werkgroep;
- intensieve betrokkenheid bij uitvoering van de visie Toekomstbestendige Binnenstad Hengelo door participatie in de daarbij horende uitvoeringsorganisatie;
- consumentenwebsite met actuele informatie over alle centrumbedrijven;
- regulier overleg met vastgoedeigenaren, bewoners en de gemeente (zowel ambtelijk als bestuurlijk);
- bijwonen bijeenkomsten van alle relevante organisaties en stakeholders.
- Het bestuur wordt ondersteund door een centrummanager.

6. Begroting

	2016		2017		2018		2019		2020	
Sfeerverlichting en bloembakken	44.100	17%	36.500	15%	36.400	15%	36.300	15%	36.200	15%
Evenementen en acties	94.000	37%	90.000	38%	90.000	37%	90.000	37%	90.000	36%
PR en marketing	26.000	10%	20.000	8%	20.500	8%	21.000	9%	21.500	8%
Kantoor en bestuurskosten	10.300	4%	10.650	4%	11.000	5%	11.350	5%	14.200	6%
Centrummanager & TBH coördinator	37.500	15%	38.000	16%	39.000	16%	40.000	16%	41.000	16%
Vrijwilligers vergoedingen	12.000	5%	12.500	5%	13.000	5%	13.500	5%	14.000	6%
Algemene kosten TBH project	8.750	3%	8.000	3%	8.200	3%	8.500	3%	8.700	3%
Veiligheidsmarge / leegstand	<u>19.000</u>	<u>7%</u>	<u>19.500</u>	<u>8%</u>	<u>20.000</u>	<u>8%</u>	<u>20.500</u>	<u>8%</u>	<u>21.000</u>	<u>8%</u>
Totaal uitgaven	251.650	98%	235.150	99%	238.100	99%	241.150	98%	246.600	98%

6.1 Investerings

Uitgaven voor activiteiten en werking

De uitgaven hebben betrekking op de in dit BIZ-plan genoemde activiteiten. In totaal is er een begroting in 2016 van € 251.650--.

Tempo van de uitgaven

Het tempo van de uitgaven voor activiteiten is zo uitgespreid dat de uitgaven de inkomsten per jaar niet overtreffen en op het eind van de periode (afgezien van de buffer, zie vorige punt) op een saldo van nul eindigen.

6.2 Dekking

BIZ-subsidie, perceptiekosten en buffer

De door de gemeente uit te keren BIZ subsidie bestaat uit de opbrengst van de heffing onder de heffingsplichtigen, verminderd met de perceptiekosten (1,5%) die de gemeente in rekening brengt.

De begroting bevat tevens een veiligheidsmarge van 8,5% van de totale opbrengsten per jaar voor de gevolgen van toegekende bezwaren, oninbaar en als de eigenaren niet bij leegstand aansprakelijk worden gesteld de eventuele faillissementen (e.d.) in het BIZ gebied. De BIZ-subsidie is niet met BTW

belast. Na aftrek van perceptiekosten resteert er in 2016 een te besteden bedrag van € 251.650,--. (Inclusief 8,5% buffer)
In geval van leegstand op de peildatum wordt niet de gebruiker, maar de eigenaar van de bedrijfsruimte belast.

De bijdrage per heffingsplichtige is gekoppeld aan de WOZ-waarde van het bedrijfspand en wordt door de gemeente geïnd. De indeling en de bijbehorende bijdrage is als volgt:

<i>WOZ-waarde pand (in EUR)</i>	<i>BIZ- bijdrage per ondernemer 2016</i>
minder dan 200.000	€ 225,-
200.001– 350.000	€ 385,-
350.001 - 500.000	€ 585,-
500.001– 750.000	€ 810,-
750.000 - 1 miljoen	€ 990,-
meer dan 1 miljoen	€ 1.170,-

Vertrek van ondernemers

In geval van tussentijds vertrek van een ondernemer het BIZ gebied, krijgt men geen geld terug.

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 na 2020, zal de SCH 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.

Bijlagen:

* **Kaart BIZ gebied 2016 – 2020**

* **Verordening BedrijvenInvesteringsZone gebruikers**

Binnenstad Hengelo 2016-2020