



Nummer : R22.073

Onderwerp : Bedrijveninvesteringszone Centrum Bladel

Aan de raad

Inleiding

De afgelopen vijf jaar hebben wij als gemeente Bladel onder de vlag van Centrummanagement Bladel (CM) samen met de Ondernemersvereniging Bladel (OVb) en de Vereniging van Vastgoedeigenaren (VvE) verder samengewerkt aan het versterken van het economisch functioneren van het centrum van Bladel.

De vraag of we deze samenwerking voort willen zetten dient zich nu aan omdat op 31 december van dit jaar de Bedrijveninvesteringszone (BIZ)- Verordeningen 2017-2022 voor Eigenaren en Gebruikers van rechte swegen aflopen. Met dit instrument financieren we CM. Met de verordeningen kunnen we als gemeente Bladel BIZ-belasting heffen bij ondernemers en vastgoedeigenaren in Bladel Centrum. Als gemeente zijn wij enkel de partij die de belasting int. De ondernemers en vastgoedeigenaren bepalen zelf of zij zichzelf deze belasting opleggen.

De besturen van OVb en de VvE hebben aangegeven de samenwerking weer voor vijf jaar voort te willen zetten. Hierbij willen zij nogmaals gebruikmaken van het financieringsinstrument BIZ. Ze hebben ook uitgesproken de huidige constructie van twee BIZ-verordeningen (voor hetzelfde BIZ-gebied als dat de afgelopen vijf jaar is gehanteerd) te willen handhaven.

We stellen nu dan ook aan uw raad voor om de BIZ-verordeningen 2023-2027 vast te stellen om zo ook de komende vijf jaar samen met ondernemers en vastgoedeigenaren te kunnen blijven werken aan het versterken van Bladel Centrum.

De wet-BIZ schrijft voor dat we uitvoeringsovereenkomsten moeten sluiten met de vastgoedeigenaren en ondernemers. Hierin zijn concrete afspraken gemaakt over de uitvoering van de BIZ-verordeningen (hoe het innen, het beheren en het besteden van gelden verloopt). De nieuwe overeenkomsten hebben wij inmiddels gesloten met de beide partijen.

Belangrijk onderdeel van de uitvoeringsovereenkomsten zijn de Businessplannen BIZ. In deze plannen worden de strategie, organisatie, projecten en financiering van het centrummanagement beschreven.

Omdat we kiezen voor twee verordeningen zijn er ook twee businessplannen opgesteld. In het bestuur Centrummanagement vertalen we deze plannen in een gezamenlijk activiteitenplan en een gezamenlijke begroting. De businessplannen zijn inhoudelijk afgeleid van het document: "Visie op doorontwikkeling Centrummanagement Bladel Meerjarenplan 2023 – 2027" Als college hebben wij deze visie vastgesteld. Wij vragen uw raad nu hetzelfde te doen. Hiermee committeren we ons aan de inhoudelijke koers voor het CM die we de komende vijf jaren samen met de ondernemers en vastgoedeigenaren willen gaan varen.

In dit visiedocument wordt aan ons gevraagd om onze jaarlijkse gemeentelijke bijdrage te verhogen van €17.500 naar €35.000. We vragen uw raad tot slot dan ook om hiermee in te stemmen en te verwerken in de Perspectiefnota 2023.

Voorstel

1. De Verordening BI-zone Centrum Bladel voor gebruikers 2023-2027 vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de Verordening BI-zone Centrum Bladel 2018-2022 voor gebruikers.
2. De Verordening BI-zone Centrum Bladel voor eigenaren 2023-2027 vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de Verordening BI-zone Centrum Bladel 2018-2022 voor eigenaren.
3. Het document "Visie op doorontwikkeling Centrummanagement Bladel Meerjarenplan 2023 – 2027" vast te stellen.
4. De jaarlijkse gemeentelijke bijdrage aan de Stichting Centrum Management Bladel m.i.v. het jaar 2023 te verhogen van € 17.500,- naar € 35.000,- en deze verhoging alsmede de financiële mutaties m.b.t. de BIZ-bijdragen voor vastgoedeigenaren te verwerken in de Perspectiefnota 2023.

Beoogd effect

Het economisch functioneren van het centrum van Bladel versterken.

Argumenten

1+2. De verordeningen voldoen aan de Wet BIZ.

De voorliggende verordeningen voldoen aan de vereisten die de wet-BIZ hieraan stelt.

De wet is sinds de inwerkingtreding van de BIZ-verordeningen 2017-2022 niet gewijzigd. Daarom zijn de nieuwe verordeningen identiek aan de vigerende.

De enige inhoudelijke wijzigingen die is doorgevoerd betreft de hoogte van het te innen bedrag per Woz-object in de BIZ-verordening voor eigenaren (zie paragraaf 6 Financiën).

1+2 De nieuwe uitvoeringsovereenkomsten bevatten dezelfde afspraken als de overeenkomsten die de afgelopen BIZ-periode zijn gehanteerd aangezien de juridische- en organisatiestructuur van het Centrummanagement voor de periode 2023-2027 gehandhaafd blijft en er dan ook geen reden is om deze te wijzigen.

Gedurende de afgelopen BIZ-periode bleken de in de overeenkomsten vastgelegde afspraken met beide partijen goed werkbaar te zijn. Aangezien de juridische- en organisatiestructuur van het Centrummanagement in de periode 2023-2027 ongewijzigd zal blijven is er dan ook geen reden om de overeenkomsten aan te passen.

3.1 Als wij als gemeente formeel zitting nemen in het bestuur van de Stichting Centrummanagement brengt dit diverse juridische risico's met zich mee.

In paragraaf 6.4 van het visiedocument is vastgelegd dat wij als gemeente als partner deel zullen nemen aan het bestuur van de stichting CM, maar dat wij geen formele bestuurszetel(s) zullen gaan bekleden in de periode 2023-2027. Dit hebben we de afgelopen vijf jaar ook niet gedaan en we continueren deze lijn.

Als een collegelid of ambtenaar namelijk zitting neemt in het bestuur van een stichting dan is dat op persoonlijke titel waardoor er sprake kan zijn van hoofdelijke aansprakelijkheid mochten er incidenten plaatsvinden. Bovendien kan er ook onzuiverheid ontstaan over de rolverdeling. Als gemeente moeten we het algemeen belang behartigen en dit strookt niet altijd met de economische belangen binnen (een) Centrummanagement(organisatie).

Om deze redenen kiezen veel gemeenten er niet voor om een formele bestuurszetel te bekleden in het Centrummanagement (landelijk kiest slechts ongeveer 10% van de gemeenten hiervoor). Dat we geen formele bestuurszetel(s) zullen gaan bekleden neemt niet weg dat we de komende vijf jaar wel als volwaardig partner deelnemen aan het CM.

3.2. Het feit dat in het visiedocument expliciet is vastgelegd dat we als gemeente als partner deelnemen aan het centrummanagement verschaft alle partijen duidelijkheid.

In het voortraject is door de OVB en VVE aangegeven dat het gewaardeerd wordt dat de gemeente deze duidelijkheid verschaft voorafgaand aan de nieuwe BIZ-periode.

3.3 Het ambitieniveau van CM Bladel voor de komende periode is hoger dan de ambitie die we de afgelopen 5 jaar nastreefden.

In paragraaf 3.1 van het visiedocument hebben we de ambitie geformuleerd om Bladel Centrum verder te transformeren naar een multifunctioneel koop- en verblijfscentrum. De ambitie was de afgelopen vijf jaar om Bladel Centrum het koopcentrum van de Kempen te laten

zijn en blijven. Daarnaast worden een aantal nieuwe uitdagingen opgepakt bijvoorbeeld op het gebied van vergroening en verduurzaming en de samenwerking met Visit.

We gaan aan de slag met de volgende thema's:

1. Marketing en promotie
2. Activiteiten en evenementen
3. De klant centraal & versterking ondernemerschap
4. Compleet, divers en kwaliteitsvol aanbod
5. Inrichting, uitstraling en sfeer
6. Bereikbaarheid en parkeren
7. Monitoring

3.4 Er is de komende jaren een duidelijke rolverdeling tussen de partijen in het Centrummanagement.

In hoofdstuk 3 van het visiedocument schetsen we de doelstelling waarmee CM de komende 5 jaar de ambitie wil realiseren. In hoofdstuk 4 worden de thema's en projecten waarmee we aan de slag willen nader uitgewerkt met daarin per project een duidelijke rolverdeling van de deelnemende partijen. Dit schept duidelijkheid vooraf en komt de samenwerking ten goede.

4.1 Onze jaarlijkse bijdrage aan Centrummanagement blijft achter bij het landelijke gemiddelde.

Als gemeente dragen we nu € 17.500 per jaar bij aan Centrummanagement (naast onze reguliere inspanningen in het centrum en de personele inzet die hiervoor nodig is). De OVB en VvE vragen ons nu om onze jaarlijkse bijdrage de komende vijf jaar te verhogen naar €35.000 om zo de verhoogde ambitie waar te kunnen maken.

Ten opzichte van andere plaatsen met een Centrummanagement blijft onze bijdrage achter. In 2020 is door het Platform Binnenstadsmanagement op basis van input uit 58 gemeenten geconcludeerd dat gemeenten in Nederland gemiddeld circa 28% van de totale begroting van Centrummanagement financieren, de ondernemers circa 58% en vastgoed circa 14%.

Als gemeente Bladel financieren we momenteel circa 19% van de totale begroting van Centrummanagement. Als de bijdrage wordt opgehoogd naar € 35.000,- per jaar wordt dit circa 27%. In dat geval zitten we bijna op het landelijke gemiddelde. In de komende vijf jaar zouden als het voorstel wordt gevolgd de ondernemers dan 46% en de vastgoedeigenaren 27% van de totale begroting gaan bijdragen.

4.d.2 Met het verhogen van de gemeentelijke bijdrage en die van de vastgoedeigenaren wordt het realiseren van de verhoogde ambities mede mogelijk gemaakt.

In paragraaf 5.1 is toegelicht welke aanvullende activiteiten de komende jaren door CM zullen worden opgepakt en welke extra financiële middelen daarvoor nodig zijn. Mede door het verhogen van de gemeentelijke bijdrage kan CM aanvullende activiteiten oppakken en daardoor het economisch functioneren van Bladel Centrum nog verder versterken.

Daarnaast verhogen ook de vastgoedeigenaren hun bijdrage.

Kanttekeningen

1 Er is een significant risico dat er bij de draagvlakmeting onvoldoende steun blijkt te zijn voor instellen van een nieuwe BIZ-periode waardoor centrummanagement in zijn huidige vorm ophoudt te bestaan.

Als uw raad besluit de nieuwe BIZ-verordeningen vast te stellen, moet er vervolgens een draagvlakmeting plaatsvinden onder alle bijdrageplichtigen om te bepalen of er voldoende steun is voor het instellen van een nieuwe BIZ-belasting. Pas als er voldoende draagvlak blijkt te zijn, treden de verordeningen daadwerkelijk in werking.

In juni 2022 is een enquête gehouden onder ondernemers en vastgoedeigenaren. De uitkomsten laten zien dat een overgroot deel van hen (85%) voorstander is van het voortzetten centrummanagement. In 2017 kwam er een soortgelijk percentage uit de enquête, maar bleek er bij de draagvlakmeting net voldoende steun te zijn.

Mochten de opkomst niet hoog genoeg zijn en/of er onvoldoende stemmen worden uitgebracht voor het verlengen van de BIZ (voor de draagvlak vereisten: zie Uitvoering) betekent dit dat de financiering van het centrummanagement beëindigd wordt aangezien we geen BIZ-belasting meer kunnen heffen. Het CM houdt dan in zijn huidige vorm op te bestaan.

Echter, door de OVB en VvE wordt intensief ingezet op het verwerven van voldoende steun voor de nieuwe BIZ (zie Communicatie).

Financiën

De inkomsten van de Stichting Centrummanagement Bladel bestaan uit: de geïnde BIZ-belasting onder de gebruikers en de vastgoedeigenaren in Bladel Centrum en de jaarlijkse bijdrage van ons als gemeente.

Bijdrage BIZ-gebruikers

De ondernemers hebben gekozen voor het handhaven van een staffel bij het innen van de gelden. De BIZ-bijdrage bedraagt per jaar minimaal € 400,- per onroerende zaak en een maximaal te heffen bedrag van € 1.000,- (dit was in de periode 2017-2022 ook zo) per onroerende zaak.

De totale BIZ-bijdrage van de ondernemers bedraagt dan ook € 60.000,- per jaar voor de periode 2023-2027.

Bijdrage BIZ-vastgoedeigenaren

De vastgoedeigenaren hebben tijdens hun Algemene Ledenvergadering op 14 juli 2022 ervoor gekozen het in de periode 2017-2022 gehanteerde vaste bedrag van € 150,- per Woz-object niet te handhaven, maar te verdubbelen naar € 300,- per Woz-object. Dit is dan ook doorgevoerd in de bij dit voorstel voorliggende verordening.

De totale BIZ-bijdrage van de vastgoedeigenaren bedraagt dan € 35.000,- per jaar voor de periode 2023-2027.

Gemeentelijke bijdrage

Als gemeente betalen we mee aan beide BI-zones. Het gaat hierbij om:

- BI-Zone eigenaren:

Per object € 300,-. De gemeente kent drie Woz-objecten in het centrum, totaal € 900,-.

- BI-Zonegebruikers:

Voor het gemeentehuis gaat het over het maximale bedrag van € 1.000,-.

Voorgesteld wordt om in de periode 2023-2027 de gemeentelijke bijdrage te verhogen van € 17.500,- naar € 35.000,- per jaar.

De totale begroting van het centrummanagement bedraagt dan € 130.000,- per jaar in de periode 2023-2027. De financiële mutaties als gevolg van de hogere gemeentelijke bijdrage ad € 17.500,-, de hogere BIZ-bijdrage van de vastgoedeigenaren en de doorbetaling daarvan aan de Stichting Centrum Management Bladel zullen na een positieve besluitvorming door uw college en de gemeenteraad worden verwerkt in de Perspectiefnota 2023.

Communicatie

Om voldoende draagvlak te creëren bij ondernemers en vastgoedeigenaren zullen de OVB en VvE een PR-campagne starten waarin het belang van Centrummanagement en de nieuwe businessplannen centraal staan. Deze campagne zal zeker richting de draagvlakmeting worden geïntensiveerd.

Uitvoering

Als uw raad besluit de nieuwe BIZ-verordeningen vast te stellen, gaan wij de vereiste draagvlakmeting uitvoeren onder ondernemers en vastgoedeigenaren in januari 2023. Bij wet is immers vastgelegd dat wij als gemeente verantwoordelijk zijn voor deze meting.

De draagvlakvereisten voor invoering van een BI-Zone zijn vastgelegd in de BIZ-wet. De vereisten zijn:

- ten minste de helft van de bijdrageplichtigen heeft zich voor of tegen inwerkingtreding uitgesproken;

- ten minste tweederde deel daarvan heeft zich vóór inwerkingtreding uitgesproken;

- de som van de Woz-waarden van onroerende zaken in gebruik bij dan wel in eigendom van bijdrageplichtigen die zich hebben uitgesproken vóór inwerkingtreding hoger is dan de som van de Woz-waarden in gebruik bij dan wel in eigendom van bijdrageplichtigen die zich hebben uitgesproken tegen inwerkingtreding.

Deze eisen zijn van toepassing op de BIZ-gebruikers. Voor de BIZ-vastgoedeigenaren gelden dezelfde voorwaarden als bij de gebruikers, met dit verschil dat, omdat gekozen wordt voor een vast tarief per Woz-object, bij hen de vereiste dat de voorstemmers meer Woz-waarden dienen te vertegenwoordigen dan de tegenstemmers verval.

Als er voldoende draagvlak blijkt te zijn, treden de verordeningen per 1 januari 2023 met terugwerkende kracht in werking.

Bladel, 1 november 2022

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlage(n)

- a. Uitvoeringsovereenkomst BI-zone gebruikers Centrum Bladel 22.25546
- b. Verordening BI-zone Centrum Bladel 2023-2027 gebruikers 22.25548
- c. Uitvoeringsovereenkomst BI-zone eigenaren centrum Bladel 22.25545
- d. Verordening BI-zone Centrum Bladel 2023-2027 eigenaren 22.25547
- e. Visie op doorontwikkeling Centrummanagement Bladel Meerjarenplan 2023 – 2027 22.25730
- f. Ontwerp-raadsbesluit 22.25528