

Aanleiding

De Vereniging van Vastgoedeigenaren heeft begin dit jaar het initiatief genomen om de haalbaarheid van een Bedrijveninvesteringszone (hierna BIZ) te onderzoeken.

De Wet op de bedrijveninvesteringszones (BIZ) biedt de mogelijkheid tot het instellen van een zone waarbinnen alle gebruikers en/of eigenaren van niet-woningen bijdragen aan door een meerderheid gewenste activiteiten. Op grond van deze wet vragen de vastgoedeigenaren van de compacte binnenstad van Roosendaal aan de gemeente om voor 5 jaar een BIZ in te stellen voor de activiteiten die benoemd worden in het businessplan voor de BIZ. Dit betreft een BIZ voor de vastgoedeigenaren. Zij hebben de wens om deze per 1 januari 2023 in werking te laten treden. Daarvoor dient de raad een Verordening BIZ vast te stellen.

Beoogd effect

Het voorstel is gericht op het oprichten van een BIZ met als doel het vergroten van de onderlinge samenwerking tussen de verschillende vastgoedeigenaren in de compacte binnenstad van Roosendaal. Met het oprichten van een BIZ worden alle vastgoedeigenaren van de compacte binnenstad bereikt en betrokken bij het financieren van collectieve activiteiten om de binnenstad van Roosendaal aantrekkelijk te maken en te houden. Hiervoor willen de vastgoedeigenaren een fonds oprichten om gezamenlijk activiteiten te ontplooiën. Denk hierbij aan een gezamenlijke acquisitie, aanpak van leegstand en verduurzaming van panden.

Argumenten

1.1. Het voorstel past in het ingezette beleid

In het Roosendaals Ontwikkelplan zijn de ambities voor de komende jaren voor de binnenstad en de belangrijke gebieden daaromheen, vastgelegd. De vastgoedeigenaren spelen net als de bewoners en ondernemers een belangrijke rol bij het realiseren van deze ambities. De BIZ kan hierin een bijdrage leveren.

1.2 De BIZ kan ook zonder de Roosendaal Binnenstad BV blijven bestaan

In het Collegeprogramma is opgenomen dat er in 2023 een evaluatie plaats vindt van de Roosendaal Binnenstad BV. De BIZ staat los van de Roosendaal Binnenstad BV. Dit is een op zichzelf staand fonds van, voor en door de vastgoedeigenaren, dat ook zonder de Roosendaal Binnenstad BV kan blijven bestaan. De uitkomsten van de evaluatie hebben dan ook geen invloed op het voortbestaan van de BIZ.

1.3 De BIZ is een geschikt wettelijk instrument voor een evenwichtige verdeling van de lasten

In Nederland wordt de BIZ al in diverse binnensteden succesvol ingezet voor collectieve fondsvorming. Een belangrijk voordeel van de BIZ is dat, bij voldoende draagvlak, alle eigenaren in het afgebakende gebied verplicht moeten bijdragen aan de BIZ. Dit zorgt voor een evenwichtiger verdeling van de lasten voor collectieve activiteiten. Het BIZ-gebied de 'compacte binnenstad' is weergegeven op het kaartbeeld bij de BIZ-verordening. In het afgebakende gebied gaan alle gebruikers (van niet-woningen) een vast bedrag betalen per WOZ-object. De inning van de BIZ-heffing wordt uitgevoerd door de BWB. De gemeente verstrekt daarna de opbrengsten in vorm van een subsidie, na aftrek van perceptiekosten, aan de hiervoor opgerichte Stichting BIZ Vastgoed compacte binnenstad Roosendaal.

Met het fonds worden onder andere de volgende collectieve activiteiten voorzien:

- Versterken van de samenwerking,
- Leegstand beheer en acquisitie
- Verduurzaming
- Aanlichting

De activiteiten in de BIZ zijn te allen tijde complementair aan de gemeentelijke inspanning in het BIZ-gebied. Dat wil zeggen dat de BIZ-activiteiten nooit de activiteiten van de gemeente zullen

vervangen. Het BIZ-plan is het vijfjarenplan voor de compacte binnenstad. Hierin staan de investeringen over het geheel genomen beschreven. Jaarlijks dient de Stichting BIZ Vastgoed compacte binnenstad Roosendaal een subsidieverzoek in inclusief een begroting en een concreet activiteitenplan voor het BIZ-gebied. Dit verzoek wordt beoordeeld door het college op basis van de verordening, de uitvoeringsovereenkomst en het BIZ-plan. Het college besluit aan de hand daarvan over de hoogte van de subsidie en voor welke activiteiten deze bestemd is.

1.4 Democratische besluitvorming

Het oprichten van een BIZ is gestoeld op democratische besluitvorming. Iedere eigenaar kan gedurende de formele draagvlakmeting zijn/haar stem uitbrengen voor de oprichting van een BIZ. Alleen indien er voldoende draagvlak is, zal de BIZ-verordening daadwerkelijk in werking treden. De stemming hiervoor vindt plaats na het vaststellen van de verordening.

1.5 Op basis van een informele draagvlakmeting lijkt invoering kansrijk

Voorafgaand aan dit voorstel voor het vaststellen van de BIZ verordening is een informele draagvlakmeting uitgevoerd door de Vereniging van Vastgoedeigenaren om te bepalen of de invoering van de BIZ kansrijk is. Hieruit is gebleken dat invoering van de BIZ kansrijk is en het vervolgtraject is daarom ingezet. Definitieve besluitvorming onder de vastgoedeigenaren vindt plaats in een formele draagvlakmeting die na het vaststellen van de verordening zal plaatsvinden (1^e kwartaal 2023).

1.6 Met het oprichten van een BIZ ontstaat een tweede ondernemersfonds voor de binnenstad

In 2021 heeft uw college de raad al voorgesteld om het ondernemersfonds voor Collectief Roosendaal, op basis van de reclamebelasting, te verlengen voor de periode 2022-2026. De BIZ is een nieuw fonds, naast het al bestaande ondernemersfonds voor de binnenstad. De BIZ is een fonds specifiek voor vastgoedeigenaren, het ondernemersfonds van Collectief Roosendaal richt zich op de gebruikers van de panden (huurders, ondernemers). De vastgoedeigenaren die tevens ondernemer zijn, zullen bij het ingaan van deze verordening aan beide fondsen bijdragen.

2.1 Een uitvoeringsovereenkomst tussen gemeente en een stichting/vereniging is verplicht

De opbrengst van de BIZ-heffing wordt na aftrek van perceptiekosten als subsidie overgedragen aan Stichting BIZ Vastgoed compacte binnenstad Roosendaal, die hiermee de activiteiten uit haar BIZ-plan kan uitvoeren om de compacte binnenstad economisch sterker en aantrekkelijker te maken. De uitvoeringsovereenkomst tussen de gemeente en Stichting BIZ Vastgoed compacte binnenstad Roosendaal is een overeenkomst ter uitvoering van de verordening als bedoeld in artikel 4:36, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht waarin is bepaald dat de subsidieontvanger verplicht is de activiteiten te verrichten waarvoor de subsidie wordt verstrekt. De reden voor deze verplichting is dat het niet passend wordt geacht dat de vereniging of stichting na een door deze zelf geïnitieerd proces met intensieve betrokkenheid van zowel de gemeenteraad als de ondernemers nog de vrijheid zou hebben om de te subsidiëren activiteiten niet te verrichten. De overeenkomst gaat in op het moment dat de verordening in werking treedt en eindigt van rechtswege op 31 december 2027 tenzij partijen uiterlijk drie maanden daarvoor besluiten deze te verlengen.

2.2 Het businessplan voldoet aan de eisen die de Wet op de bedrijveninvesteringszones stelt

Onderdeel van de uitvoeringsovereenkomst is het businessplan opgesteld door de Stichting BIZ Vastgoed compacte binnenstad Roosendaal. Volgens de Wet op de bedrijveninvesteringszones moet het businessplan gericht zijn op activiteiten in de openbare ruimte en op het internet, die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid of de veiligheid in de bedrijveninvesteringszone of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de bedrijveninvesteringszone. Het is niet mogelijk dat gemeentelijke taken worden gefinancierd vanuit de BIZ. De looptijd mag maximaal vijf jaar zijn. Het BIZ-plan Vastgoed Centrum Roosendaal 2023-2027 voldoet hieraan.

Kanttekeningen

1.1 Onvoldoende draagvlak voor BIZ

Ondanks de inzet van alle betrokkenen kan bij de definitieve draagvlakmeting toch onvoldoende draagvlak blijken voor de invoering van een BIZ voor de vastgoedeigenaren. Om dit risico te beperken zijn er verschillende bijeenkomsten georganiseerd om de vastgoedeigenaren te informeren over de BIZ, maar ook om ideeën/input op te halen voor het businessplan door middel van open koffie's.

Financiën

Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel. De BWB int de verschuldigde bijdrage en de gemeente stort dit door op basis van een subsidie. De perceptiekosten van de BWB komen voor rekening van de Stichting BIZ Vastgoed compacte binnenstad Roosendaal. Ondanks dat het voorstel voor de gemeente geen financiële consequenties heeft, is het wel noodzakelijk om de kosten en de baten op te nemen in de gemeentelijke begroting. Omdat de begroting van 2023 al in procedure is, wordt voorgesteld om deze wijziging mee te nemen in de voorjaarsbrief 2023.

Communicatie

Er is in het voortraject door de Vereniging van Vastgoedeigenaren al uitvoerig gecommuniceerd met de vastgoedeigenaren in de compacte binnenstad. Vastgoedeigenaren zijn uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten, zij hebben een draagvlak enquête ontvangen en er zijn open koffie's georganiseerd. Het plan is een voorstel van, voor en door vastgoedeigenaren. Zij zijn dan ook verantwoordelijk voor de communicatie. In het eerste kwartaal van 2023 volgt nog een formele stemming. Bij onvoldoende stemmen zal de BIZ niet in werking treden.

Vervolg

Om een Bedrijven Investeringszone te mogen instellen heeft de Wet op de bedrijveninvesteringszone als voorwaarde gesteld, dat er een formele draagvlakmeting moet worden uitgevoerd. Nadat de raad de "Verordening Bedrijveninvesteringszone Compacte Binnenstad Roosendaal" heeft vastgesteld, wordt er een draagvlakmeting gehouden. De gemeente zorgt voor een draagvlakonderzoek waarbij alle in de verordening niet uitgesloten gebruikers van niet-woonruimtes in het gebied worden geïnformeerd en in de gelegenheid worden gesteld om zich voor of tegen instelling van de Bedrijveninvesteringszone uit te spreken. De Wet op de bedrijveninvesteringszones bepaalt nauwkeurig (artikel 5) wanneer voldoende draagvlak aanwezig is. Er is voldoende draagvlak wanneer de respons bij de draagvlakmeting minimaal 50% is en van de respondenten minimaal 2/3 voor is en de voorstemmers meer WOZ-waarde vertegenwoordigen dan de tegenstemmers. Na het afronden van de draagvlakmeting wordt de raad geïnformeerd over de uitkomst en het al dan niet van kracht worden van de nieuwe verordening.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel instellen BIZ Compacte Binnenstad
2. Raadsbesluit instellen BIZ Compacte Binnenstad
3. Concept-Verordening BedrijvenInvesteringsZone Compacte Binnenstad Roosendaal
4. Uitvoeringsovereenkomst BIZ
5. Kaartje BIZ-gebied
6. Businessplan BIZ