

Verordening Bedrijveninvesteringszone vastgoed voor beeldvormende raad binnenstad 2024-2028

naam opsteller: R. Heldoorn
telefoonnummer: 399 528
e-mailadres: r.heldoorn@doetinchem.nl

Te besluiten om:

1. De Verordening op de heffing en de invordering van een BIZ bijdrage voor de BIZ vastgoed binnenstad Doetinchem 2024-2028 vast te stellen onder de opschortende voorwaarde van een positief resultaat van de wettelijke draagvlakmeting.

Inleiding

Op grond van de Wet op de bedrijveninvesteringszones (BIZ) kan een gebiedsgerichte heffing worden ingesteld voor maximaal vijf jaar door de gemeente op verzoek van een meerderheid van de vastgoedeigenaren uit dat gebied. Eind 2023 loopt de BIZ van de afgelopen vijf jaar af. De Vereniging Van Vastgoedeigenaren (VVVD) Doetinchem heeft opnieuw het initiatief genomen om met ingang van 2024 een ondernemersfonds voor vastgoedeigenaren (niet-woningen in WOZ-administratie) in de vorm van een BIZ te starten. Invoering van de BIZ draagt bij aan een actieve en financiële bijdrage van vastgoedeigenaren aan de ontwikkeling van de binnenstad. In het meerjarenplan (als bijlage 2 toegevoegd) valt te lezen hoe de VVVD het geld wil inzetten. Het grootste deel van het bedrag dat wordt opgehaald via de BIZ zal worden overgeheveld naar stichting Binnenstadbedrijf Doetinchem. Hieraan dragen ook de ondernemers in de binnenstad (via reclameheffing) en de gemeente elk een zelfde bedrag van ruim € 140.000,- per jaar bij, waarmee het totaal per jaar op ruim € 420.000,- komt (exclusief andere inkomsten).

Een BIZ is een gebied binnen een gemeente waarin ondernemers en vastgoedeigenaren gezamenlijk investeren in de verbetering en ontwikkeling van hun zakelijke omgeving. Dit wordt mogelijk gemaakt door een speciale heffing die wordt opgelegd aan de vastgoedeigenaren in dat gebied. De opbrengsten van deze heffing worden beheerd door een BIZ-vereniging van de vastgoedeigenaren. Het hoofddoel van een BIZ is om de economische vitaliteit van een bepaald gebied, in dit geval de binnenstad, te bevorderen. Dit kan onder meer inhouden: het verbeteren van de openbare ruimte, promotieactiviteiten, veiligheidsmaatregelen en het organiseren van evenementen om de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten. De gemeenteraad heeft een belangrijke rol bij het vaststellen van de BIZ-verordening en het faciliteren van de samenwerking tussen de gemeente en de BIZ-vereniging. De samenwerking is mede geborgd via het Binnenstadbedrijf.

Argumenten

1.1 Voor het maken van een aantrekkelijke binnenstad is structurele samenwerking en financiering noodzakelijk

De binnenstad is voor veel partijen een cruciale plek waar zij hun bestaansrecht aan ontleen. De combinatie van functies (winkels, horeca, cultuur, evenementen, water, openbare ruimte, et cetera), sfeer/beleving en profilering maakt onze binnenstad sterker. Wij willen de aantrekkingskracht behouden en versterken en meer bezoekers naar Doetinchem trekken. Dit is belangrijk voor omzet, verhuurbaarheid en waardeontwikkeling van panden. De vastgoedeigenaren hebben de afgelopen vijf jaar fors bijgedragen aan de stad via de BIZ. Het grootste deel van het opgehaalde bedrag is doorgestort naar het Binnenstadbedrijf (€ 140.000,- per jaar).

Als uitvoeringsorganisatie heeft het Binnenstadbedrijf voor een groot deel de plannen uitgevoerd. Dit wil de VVVD graag voortzetten in de komende vijf jaar. De evaluatie van de afgelopen vijf jaar, de begroting en maatschappelijke opbrengsten zijn verwoord in het meerjarenplan BIZ (bijlage 2). Het meerjarenplan is door leden en niet-leden van de VVVD opgesteld en breed gedeeld voor feedback. De volledige verantwoordelijkheid voor de inhoud ligt ook bij de VVVD.

1.2 Met de uitvoering van deze verordening is de financiële en organisatorische continuïteit voor de samenwerking in de binnenstad en het Binnenstadbedrijf de komende vijf jaar geborgd

De gemeente heeft met het destijds opgestelde aanvalsplan Binnenstad jaarlijks € 140.000 (exclusief indexaties) beschikbaar voor de versterking van de samenwerking en ontwikkeling van de binnenstad, de ondernemers dragen eenzelfde bedrag bij via de reclameheffing. Door het voortzetten van de BIZ is voor de komende vijf jaar ook het bedrag van de vastgoedeigenaren geborgd. Samenwerking is meer dan de som der delen. De belangrijkste economische belanghebbenden in de binnenstad dragen zo bij. Voor de gemeente zijn de bijdragen van het vastgoed en de ondernemers ook een stimulans om weer verder te investeren in de openbare ruimte van de binnenstad. Hier heeft uw raad in de kadernota al middelen voor beschikbaar gesteld.

1.3 Er wordt gebiedsgericht geïnvesteerd

Het gebied van de BIZ komt grotendeels overeen met het gebied van de reclameheffing. Het cultuurkwartier (niet opgenomen in reclameheffing) wordt wel in de BIZ opgenomen, omdat het economische belang van het cultuurkwartier en synergie met andere functies groot is. Daarnaast zijn er op verzoek van de VVVD in vergelijking met vorige periode kleine gebieden/straten uit de BIZ gehaald, die bijvoorbeeld vanwege het verdwijnen van de winkelfunctie en transformatie naar wonen niet meer tot het investeringsgebied behoren van de binnenstad. Een deel rond de Oude IJssel is juist wel opgenomen in de BIZ, in het kader van het betrekken van de binnenstad bij het water.

1.4 BIZ moet voldoen aan rechtsregels en alleen bij aantoonbaar draagvlak

Om aan de wettelijke eisen te kunnen voldoen, is voor de uitvoering van de BIZ een aparte vereniging opgericht (Vereniging BIZ Vastgoed Binnenstad Doetinchem). Deze vereniging ontvangt de bijdrage in de vorm van een subsidie van de gemeente. De BIZ komt alleen tot stand als er aantoonbaar draagvlak is onder de bijdrageplichtigen. De voorwaarden staan in de Wet op de bedrijveninvesteringszones. Een notaris wordt betrokken bij de draagvlakmeting.

Financiën

Er komen belastinginkomsten binnen ten behoeve van de BIZ-subsidie. Wij houden rekening met een jaarlijkse opbrengst van 160.000 euro. Eigenaren betalen per WOZ-object en volgens een getrappt tarief (afhankelijk van WOZ-waarde van een pand) maximaal 800,- euro per object. Er geldt een ondergrens van 200,- euro. Kantoren, opslag en distributie en praktijkruimten, productie en showroom/werkplaats/garage betalen een gehalveerd bedrag met een ondergrens van 100,- euro en een bovengrens van 400,- euro. Jaarlijks wordt dit bedrag op verzoek van de VVVD geïndexeerd met een vast percentage van 3%. Daarnaast gelden enkele vrijstellingen, zie verordening artikel 6. De totale opbrengst minus de perceptiekosten zal aan de Vereniging BIZ Vastgoed Binnenstad Doetinchem als subsidie worden uitgekeerd. De jaarlijkse perceptiekosten zijn circa 5000,- euro. Naast perceptiekosten zijn er ook nog kosten gemoeid met de voorbereiding van de BIZ en uitvoering van de draagvlakmeting. De kosten hiervan worden in vijf jaar tijd terugbetaald.

Als er onvoldoende draagvlak is voor de invoering van BIZ heeft de gemeente met de VVVD afgesproken dat de kosten die de gemeente tot dan toe heeft gemaakt te dekken uit het bestaande budget van het aanvalsplan binnenstad (post onvoorzien).

Kanttekeningen

1.1. Wat als er onvoldoende draagvlak is?

Als er onvoldoende draagvlak is, zal er geen BIZ worden ingesteld. Dit betekent ook dat er geen bijdrage kan worden geleverd aan het Binnenstadbedrijf. Indien aan de orde zullen er nieuwe afspraken gemaakt moeten worden.

1.2. Lastendruk in sommige gevallen hoger

Het invoeren van een BIZ-bijdrage bovenop de bestaande belastingen levert voor vastgoedeigenaren een hogere belastingdruk op. Een eigenaar die tevens gebruiker is, krijgt te maken met een dubbele heffing (reclameheffing en BIZ).

Vervolg

Een BIZ is van en voor vastgoedeigenaren, de gemeente faciliteert. In november/december 2023 vindt de formele draagvlakmeting plaats. Via een stemronde moet minimaal de helft van de bijdrageplichtigen stemmen. Vervolgens moet 2/3 van deze stemmers voorstander zijn van de BIZ. Ten slotte zullen de voorstanders meer dan 50% van de WOZ waarde moeten vertegenwoordigen. In het reglement draagvlakmeting is onder andere opgenomen wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van de meting en op welke wijze de meting wordt gehouden. De meting kan pas plaatsvinden na vaststelling van de verordening door uw raad. Bij positief draagvlak volgt officiële invoering van de BIZ. Bij negatief draagvlak vervallen de verordening en uitvoeringsovereenkomst van rechtswege.

Bijlagen

1. Verordening op de heffing en de invordering van een BIZ-bijdrage voor de BIZ vastgoed binnenstad Doetinchem 2024 - 2028 (inclusief straten en gebiedskaart)
2. Meerjarenplan BIZ 2024 – 2028 (ter kennisgeving)
3. Uitvoeringsovereenkomst tussen Vereniging BIZ Vastgoed Binnenstad en gemeente Doetinchem

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenberg

mr. M. Boumans MBA MPM