

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 3073075
Steller: G. Gruis
Datum commissie:
Datum raadsvergadering:

Team: WEM
Teammanager: Alexis van Oven
Portefeuillehouder: R. Assendelft
E-mail: g.gruis@hoorn.nl
Programma Binnenstad&Waterfront

Onderwerp

Instellen Bedrijveninvesteringszone (BIZ) Vastgoed Binnenstad Hoorn 2027-2031

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Verordening BIZ Vastgoed Binnenstad Hoorn 2027-2031
2	Gebiedsafbakening BIZ Vastgoed Binnenstad Hoorn
3	BIZ-plan Vastgoed Binnenstad Hoorn 2027-2031

De raad besluit

1. De Bedrijveninvesteringszone Vastgoed Binnenstad Hoorn in te stellen voor de periode van 1 januari 2027 tot en met 31 december 2031, onder voorbehoud van een positieve draagvlakmeting als bedoeld in de Wet op de bedrijveninvesteringszones.
2. De Verordening bedrijveninvesteringszone Vastgoed Binnenstad Hoorn 2027-2031 vast te stellen.

Samenvatting

De binnenstad van Hoorn is het visitekaartje van de stad en een belangrijke ontmoetingsplek voor inwoners en bezoekers. Vastgoedeigenaren spelen een belangrijke rol in de kwaliteit, uitstraling en economische ontwikkeling van de binnenstad. Met de oprichting van de Bedrijveninvesteringszone (BIZ) Vastgoed Binnenstad Hoorn krijgen vastgoedeigenaren een gezamenlijke en georganiseerde positie.

De BIZ richt zich op het versterken van de kwaliteit van het kernwinkelgebied. Dit gebeurt door gezamenlijke inzet op leegstand, branchering, aantrekken van nieuwe concepten, ondersteuning van startende ondernemers, de uitstraling van vastgoed, sfeer en verblijf. De BIZ draagt vanuit het vastgoed bij aan een aantrekkelijke verblijfskwaliteit. Daarbij kan de BIZ bijvoorbeeld initiatieven rond gevels, etalages, verlichting en tijdelijke aankleding ondersteunen. De activiteiten van de BIZ zijn aanvullend op de reguliere gemeentelijke taken. De gemeente blijft verantwoordelijk voor haar reguliere taken en het onderhoud in het gebied. De stichting vormt daarnaast een georganiseerde gesprekspartner voor de gemeente over onderwerpen die de vastgoed-BIZ raken.

De BIZ geldt voor het kernwinkelgebied bestaande uit Grote Noord, Nieuwsteeg, Gouw, Gedempte Turfhaven en een deel van Breed. De BIZ loopt van 1 januari 2027 tot en met 31 december 2031. De gemeente int de BIZ-bijdrage en verstrekt deze, na aftrek van de kosten voor heffing en invordering, als subsidie aan de stichting. Het college stelt hiervoor op een later moment een uitvoeringsovereenkomst vast met de stichting. De overeenkomst wordt vastgesteld als de draagvlakmeting positief is en de BIZ doorgaat.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Een kopgroep van vastgoedeigenaren in de binnenstad van Hoorn hebben het initiatief genomen om een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) op te richten. Uit gesprekken met ander vastgoedeigenaren uit het gebied blijkt voldoende belangstelling om de instelling van een BIZ verder uit te werken. Om de BIZ per 1 januari 2027 in werking te laten treden, moet de raad een verordening vaststellen. De raad stelt eerst de verordening vast, omdat deze de kaders voor de BIZ bepaalt. Daarna kunnen de vastgoedeigenaren hierover hun stem uitbrengen.

Belang

Op grond van de Wet op de bedrijveninvesteringszones kan de raad een BIZ-verordening vaststellen. Hiermee krijgen vastgoedeigenaren de mogelijkheid om gezamenlijk te investeren in de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied.

De BIZ helpt de gemeente om samen met een georganiseerde vertegenwoordiging van vastgoedeigenaren gericht te investeren in de ontwikkeling van het gebied. Gemeente en vastgoedeigenaren kunnen hun inzet hierdoor beter op elkaar afstemmen. De activiteiten van de BIZ zijn aanvullend op de reguliere taken van de gemeente.

Deze gezamenlijke inzet draagt bij aan een aantrekkelijke binnenstad en een prettige beleving voor inwoners en bezoekers.

Centrale vraag

Hoe wil de raad bijdragen aan een sterke en aantrekkelijke binnenstad door gezamenlijke investeringen van vastgoedeigenaren mogelijk te maken?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de vastgoed-BIZ investeren vastgoedeigenaren gezamenlijk in de kwaliteit van het kernwinkelgebied. De BIZ richt zich op:

- Een aantrekkelijke en economisch sterke binnenstad;
- Vermindering van leegstand;
- Verbetering van de uitstraling en kwaliteit van vastgoed;
- Betere samenwerking tussen vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente;
- Een sterkere vertegenwoordiging van vastgoedeigenaren in de binnenstad;
- Een goede mix van onderscheidende winkels, horeca en andere publieksfuncties;
- Meer inzicht in ontwikkelingen door monitoring van leegstand, bezoekersstromen en de effecten van activiteiten.
- Behoud en versterking van de regionale aantrekkingskracht van de binnenstad.

Hiermee wordt de aantrekkingskracht van de binnenstad voor inwoners, bezoekers, ondernemers en investeerders versterkt.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De BIZ heeft geen afzonderlijke duurzaamheidsdoelstelling. Het BIZ-plan richt zich op de kwaliteit, uitstraling en aantrekkelijkheid van het vastgoed en het kernwinkelgebied. Het BIZ-plan bevat wel activiteiten die kunnen bijdragen aan verduurzaming van panden.

4. Kaders

Wet op de Bedrijveninvesteringszones

De BIZ-wet biedt gemeenten de mogelijkheid een BIZ-verordening vast te stellen wanneer voldoende draagvlak bestaat onder de deelnemende vastgoedeigenaren.

Uitvoeringsovereenkomst BIZ Vastgoed Binnenstad Hoorn 2027-2031

De gemeente en Stichting BIZ Vastgoed Binnenstad Hoorn sluiten een uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de bedrijveninvesteringszones. Hierin staan afspraken over de uitvoering van het BIZ-plan, de subsidie, de verantwoording, samenwerking, monitoring en evaluatie.

De uitvoeringsovereenkomst wordt niet door de raad vastgesteld. Het college stelt de uitvoeringsovereenkomst op een later moment vast. Dit gebeurt nadat de draagvlakmeting positief is en de BIZ doorgaat. De overeenkomst bevat de verdere afspraken over de uitvoering van de BIZ.

Actie-agenda Binnenstad Hoorn 2026

De BIZ sluit aan bij de doelstellingen uit de Actie-agenda Binnenstad. Daarbij staan een aantrekkelijke en toekomstbestendige binnenstad, een gevarieerd aanbod van winkels en horeca en een goede samenwerking tussen partijen centraal.

Plintenstrategie Hoorn 2024

De BIZ ondersteunt de uitvoering van de Plintenstrategie Hoorn 2024. De BIZ zet zich in voor een passende invulling van winkel- en horecapanden, het verminderen van leegstand en het versterken van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied.

5. Argumenten

De vastgoed-BIZ versterkt de kwaliteit van de binnenstad

De BIZ maakt gezamenlijke investeringen mogelijk die individuele eigenaren niet zelfstandig kunnen uitvoeren. De verwachte jaarlijkse opbrengst van de BIZ-bijdragen bedraagt circa € 100.000. Na aftrek van 3% perceptiekosten is circa € 97.000 beschikbaar voor de uitvoering van het BIZ-plan. Hierdoor ontstaat financiële ruimte voor gezamenlijke activiteiten die bijdragen aan een aantrekkelijke binnenstad.

De vastgoed-BIZ zorgt voor een gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het gebied

De BIZ werkt aan een plintvisie voor de verschillende deelgebieden binnen het kernwinkelgebied. Hierdoor ontstaat meer duidelijkheid over welke functies en ondernemers op welke locaties gewenst zijn. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk en onderscheidend aanbod.

De vastgoed-BIZ draagt bij aan een aantrekkelijk ondernemersklimaat

De BIZ ondersteunt het aantrekken van nieuwe concepten en startende ondernemers en stimuleert investeringen in de kwaliteit en verduurzaming van panden. Daarmee draagt de BIZ bij aan een sterke economische positie van de binnenstad.

De vastgoed-BIZ versterkt het onderscheidend vermogen van de binnenstad

De binnenstad van Hoorn onderscheidt zich door haar historische karakter, zelfstandige ondernemers, culturele aanbod en ligging aan het Markermeer. De BIZ zet in op het aantrekken van concepten die aansluiten bij deze identiteit. Hierdoor blijft de binnenstad aantrekkelijk voor bezoekers, ondernemers en investeerders.

De vastgoed-BIZ versterkt de samenwerking in de binnenstad

Met de BIZ krijgen vastgoedeigenaren een georganiseerde vertegenwoordiging binnen de bestaande overlegstructuren.

De vastgoed-BIZ zorgt voor structurele monitoring

De BIZ verzamelt informatie over leegstand, vastgoedontwikkeling en de effecten van activiteiten in het gebied. Hierdoor ontstaat beter inzicht in de effecten van investeringen en kunnen vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente beter inspelen op veranderingen in de binnenstad.

Er zijn ook aandachtspunten

De BIZ brengt een verplichte bijdrage met zich mee voor de eigenaren van niet-woningen binnen het BIZ-gebied. De BIZ kan alleen worden ingesteld als uit de wettelijke draagvlakmeting voldoende steun blijkt. Bij een positieve uitkomst geldt de BIZ voor alle bijdrageplichtige vastgoedeigenaren binnen het gebied.

Daar staat tegenover dat de activiteiten zijn gericht op verbetering van het hele BIZ-gebied. Alle bijdrageplichtige vastgoedeigenaren kunnen daarvan profiteren.

Alternatief: geen vastgoed-BIZ

Zonder BIZ zijn vastgoedeigenaren afhankelijk van vrijwillige bijdragen. Dit geeft minder zekerheid over de beschikbare middelen en de continuïteit van gezamenlijke activiteiten.

Wat verandert er door dit besluit?

Als de raad de verordening vaststelt en de draagvlakmeting positief is:

- betalen vastgoedeigenaren binnen het gebied jaarlijks een BIZ-bijdrage;
- ontvangt de BIZ-stichting deze middelen als subsidie;
- voert de stichting het BIZ-plan uit;
- wordt de stichting een structurele gesprekspartner van de gemeente;

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het initiatief voor de vastgoed-BIZ komt van een groep vastgoedeigenaren uit het kernwinkelgebied. In de voorbereiding op dit voorstel zijn gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren binnen het beoogde BIZ-gebied. Uit deze gesprekken blijkt voldoende belangstelling om de BIZ verder uit te werken.

Na vaststelling van de verordening voert de gemeente een formele draagvlakmeting uit onder de bijdrageplichtigen. De vastgestelde verordening vormt daarbij het kader voor de stemming. De bijdrageplichtigen weten daardoor vooraf over welk gebied, welke bijdrage en welke looptijd zij stemmen. De BIZ kan alleen worden ingesteld als uit deze draagvlakmeting blijkt dat voldoende steun bestaat als bedoeld in artikel 4 van de Wet op de bedrijveninvesteringszones.

Het college stelt de uitslag van de draagvlakmeting vast en maakt bekend of voldoende steun is gebleken. De verordening treedt in werking op de eerste dag na deze bekendmaking.

De draagvlakmeting moet voldoen aan de wettelijke voorwaarden. Dit betekent dat ten minste de helft van de bijdrageplichtigen aan de stemming deelneemt. Daarnaast moet ten minste twee derde van de uitgebrachte stemmen vóór de instelling van de BIZ zijn. De voorstemmers moeten samen ten minste de helft van de totale WOZ-waarde van de bijdrageplichtigen vertegenwoordigen.

De gemeente informeert de bijdrageplichtigen vooraf over de draagvlakmeting en de wijze waarop zij kunnen stemmen. De Stichting BIZ Vastgoed Binnenstad Hoorn ondersteunt de communicatie over het doel, de activiteiten en de beoogde resultaten van de BIZ. De gemeente en de stichting stemmen deze communicatie met elkaar af.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat.

De BIZ-bijdragen worden door de gemeente geïnd en als subsidie verstrekt aan de Stichting BIZ Vastgoed Binnenstad Hoorn. De perceptiekosten worden hierop in mindering gebracht. De opbrengsten, de subsidie en de perceptiekosten worden budgetneutraal verwerkt in de gemeentelijke begroting.

Als de BIZ doorgaat, verwerken we de financiële gevolgen in de Kadernota 2027. Dit geldt voor de volledige looptijd van de BIZ van vijf jaar.

Vallen de BIZ-opbrengsten lager uit, bijvoorbeeld door bezwaar, beroep of oninbare vorderingen, dan valt ook de subsidie lager uit. Het uitgangspunt is dat dit financiële risico bij de stichting ligt. Dit wordt vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst die het college later vaststelt.

8. Communicatie

Na vaststelling van de verordening informeert de gemeente de bijdrageplichtigen over de draagvlakmeting en de wijze waarop zij kunnen stemmen. De stichting ondersteunt de communicatie over het doel, de activiteiten en de beoogde resultaten van de BIZ. De gemeente en de stichting stemmen deze communicatie met elkaar af.

9. Realisatie

Na vaststelling van de verordening organiseert de gemeente de formele draagvlakmeting onder de bijdrageplichtigen. De draagvlakmeting vindt plaats onder toezicht van een notaris. De notaris ziet toe op het verloop van de meting en de vaststelling van de uitslag.

Het college stelt de uitslag van de draagvlakmeting vast en maakt bekend of voldoende steun is gebleken. De verordening treedt in werking op de eerste dag na deze bekendmaking.

De BIZ-periode start op 1 januari 2027. De formele afspraken over de uitvoering van de BIZ worden daarna vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst. Het college stelt deze overeenkomst vast nadat de draagvlakmeting positief is en de BIZ doorgaat.

Voor het eerste subsidiejaar (2027) wijkt de aanvraagtermijn af van de termijnen voor de daaropvolgende jaren. De stichting kan de subsidie voor 2027 pas aanvragen nadat de draagvlakmeting positief is afgerond en de BIZ doorgaat. De gemeente maakt hierover met de stichting afspraken over de aanvraag en de benodigde stukken.

Vanaf 2028 dient de stichting jaarlijks vóór 1 oktober een subsidieaanvraag, activiteitenplan en begroting in voor het daaropvolgende subsidiejaar.

Uiterlijk op 1 mei van het jaar volgend op het subsidiejaar legt de stichting verantwoording af aan het college over de uitvoering van het BIZ-plan en de besteding van de ontvangen subsidie. Het college stelt de subsidie vervolgens vast binnen de daarvoor geldende termijn.

In het laatste jaar van de BIZ-periode evalueren de gemeente en de stichting gezamenlijk de uitvoering en resultaten van de BIZ. De resultaten vormen de basis voor een eventueel voorstel voor een nieuwe BIZ-periode.

Hoorn,

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,

de burgemeester