



WINKELN DOE JE OP

# KORVEL \* BESTERD



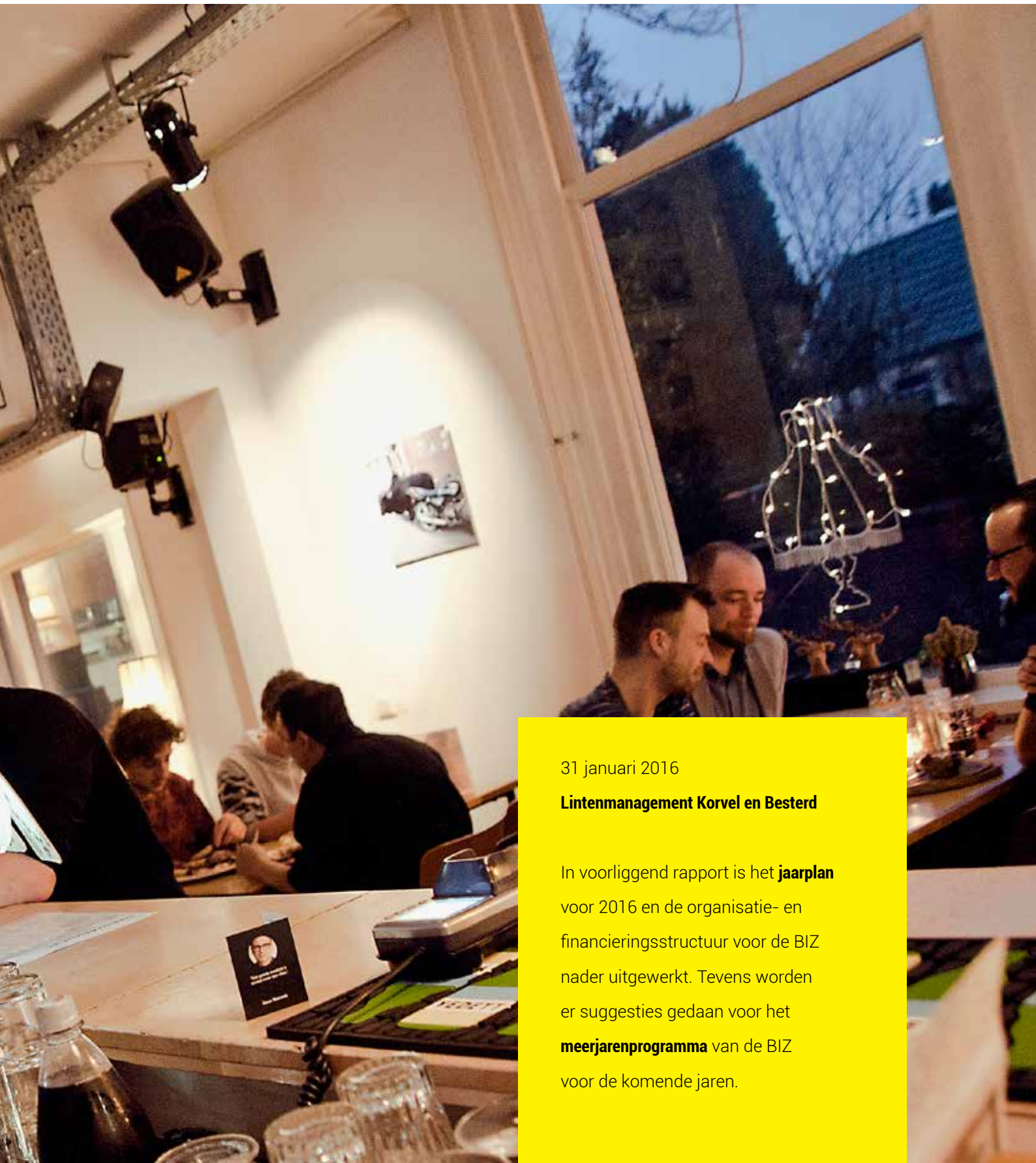


WINKELN DOE JE OP

# KORVEL\* BESTERD







31 januari 2016

**Lintenmanagement Korvel en Besterd**

In voorliggend rapport is het **jaarplan** voor 2016 en de organisatie- en financieringsstructuur voor de BIZ nader uitgewerkt. Tevens worden er suggesties gedaan voor het **meerjarenprogramma** van de BIZ voor de komende jaren.





# Inhoudsopgave



	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>7</b>
<b>2. AMBITIES EN DOELSTELLINGEN</b>	<b>9</b>
<b>3. MEERJARENPROGRAMMA BEDRIJVENINVESTERINGSZONE</b>	<b>11</b>
3.1 Visieontwikkeling, branchering en leegstand	11
3.2 Inrichting, uitstraling en sfeer	13
3.3 Draagvlak en samenwerking	15
3.4 Bereikbaarheid en parkeren	16
<b>4. UITWERKING JAARPROGRAMMA EN BEGROTING 2016</b>	<b>17</b>
4.1 Jaarprogramma	17
4.2 Begroting 2016	20
<b>5. ORGANISATIE</b>	<b>21</b>





# 1. INLEIDING

De projecten en activiteiten die nu op Korvel en De Besterd georganiseerd worden, worden financieel gedragen door ondernemers en gemeente. De vastgoedsector neemt hierin nog niet haar verantwoordelijkheid, terwijl deze sector een groot belang heeft bij een aantrekkelijke en goed renderende winkelstraten. Wanneer het functioneren achterblijft, dan heeft dit indirecte gevolgen voor het vastgoedrendement, de waardeontwikkeling en de verhuurbaarheid van het pand. In een tijd waarin veel winkels onder druk staan, ligt leegstand op de loer. Daarnaast heeft het vastgoed zich onderling nog niet verenigd, waardoor deze sector geen gecoördineerde inbreng kan leveren in de ontwikkeling en het beheer van de Tilburgse Linten. Door de samenwerking te intensiveren en gerichte initiatieven / investeringen kan de vastgoedsector haar steentje bijdragen om Korvel en de Besterd aantrekkelijk te houden en de leegstand zoveel mogelijk te voorkomen. Dit heeft aanleiding gegeven voor een aantal vastgoedeigenaren om de handschoen op te pakken voor het oprichten van een vereniging van vastgoedeigenaren en het voorbereiden van een Bedrijveninvesteringzone (BIZ). Voorliggend plan is hier het resultaat van.

## Waarom een BIZ?

De Bedrijveninvesteringzone is het enige wettelijke formele kader waarbinnen het mogelijk is om alle vastgoedeigenaren (die een onroerende zaak in eigendom hebben) te laten bijdragen aan de economische ontwikkeling van een bepaald gebied. Wanneer er niet voor dit instrument gekozen wordt, dan zal maar een deel van de vastgoedeigenaren bereid zijn op vrijwillige basis bij te dragen waardoor er een groep 'free-riders' overblijft die wel profiteren van de voorzieningen en activiteiten, maar daarvoor niet willen betalen. Het voordeel van de BIZ is dat vastgoedeigenaren niet onevenredig worden

belast (iedereen betaalt mee). Daarnaast wordt de BIZ voor een periode van vijf jaar ingevoerd, waardoor de inkomsten verzekerd zijn en het collectief niet jaarlijks 'met de pet rond' hoeft te gaan.

## Belangrijkste eigenschappen BIZ

- Het initiatief voor het oprichten van de BIZ ligt bij de vastgoedeigenaren, in deze vertegenwoordigd door de Stichting BIZ Korvel en de Stichting BIZ De Besterd.
- Een BIZ wordt opgericht ter financiering van de kosten die verbonden zijn aan activiteiten in de openbare ruimte, die

zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid, de veiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en/of de economische ontwikkeling. Hieronder worden ook internet gerelateerde activiteiten verstaan.

- De heffingsmaatstaf voor de BIZ-bijdrage is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde.
- Er moet aantoonbaar draagvlak zijn bij de bijdrageplichtigen binnen het afgebakende gebied, alvorens een BIZ wordt ingesteld. Hieraan worden de volgende voorwaarden gesteld:
  - de respons bij de draagvlakmeting is minimaal 50%;
  - van de respondenten is minimaal 2/3 voor.
- De BIZ wordt opgericht voor een duur van 5 jaar. In het vijfde jaar wordt de BIZ geëvalueerd en dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ te verlengen.

### **Hoogte van het bedrag per vastgoedeigenaar**

Iedere eigenaar van een onroerende zaak op de linten (zie gebiedsafbakening hoofdstuk 2) gaat per jaar per WOZ-objekt € 250,- bijdragen.

### **Wat is de stand van zaken en hoe nu verder?**

Het Lintenmanagement is de afgelopen maanden druk bezig geweest om de

contouren van het BIZ-project samen met vastgoedeigenaren verder vorm te geven. In juni 2015 is er een 'Go-No-Go moment' georganiseerd om te peilen of er draagvlak aanwezig zou zijn voor het instellen van een BIZ. Op basis van een positieve uitkomst van deze bijeenkomst is er in september een vervolgbijeenkomst georganiseerd waarin de samenwerking met de gemeente nader is verkend. Op basis van dit overleg is besloten 2016 uit te trekken om in samenwerking met de vastgoedsector zichtbare resultaten te boeken, om zo draagvlak te creëren voor een BIZ per 1 januari 2017. Naar verwachting wordt er in september 2016 een draagvlakmeting georganiseerd, om formeel te peilen of er voldoende draagvlak is voor invoering van een BIZ Vastgoed. Middels een informatiepakket worden de vastgoedeigenaren hierover tijdig geïnformeerd. Indien er voldoende draagvlak blijkt te zijn, wordt de BIZ per 1 januari 2017 ingevoerd.

### **Leeswijzer**

Achtereenvolgens komen in deze rapportage aan bod:

- De ambities en doelstellingen van de BIZ.
- Een meerjarenplan met een beschrijving van het projectenprogramma.
- Het jaarprogramma 2016.
- De organisatie- en financieringsstructuur.





## 2. AMBITIES EN DOELSTELLINGEN

Voor de Bedrijveninvesteringszones op Korvel en De Besterd is de volgende centrale ambitie geformuleerd:

### Gezamenlijk investeren in de aantrekkelijkheid en het economisch functioneren van Korvel en de Besterd met als doel een gezond vastgoedrendement

#### Doelstellingen

Het beoogd resultaat van het oprichten van een BIZ zijn aantrekkelijke Tilburgse linten met zo min mogelijk winkelleegstand. Dit willen we bereiken middels de volgende doelstellingen:

- Het intensiveren van de samenwerking tussen vastgoedeigenaren waardoor de gemeenschappelijke belangen van het commercieel vastgoed worden behartigd bij de gemeente en binnen het Lintenmanagement, zodat er invloed wordt uitgeoefend en kennisuitwisseling / kruisbestuiving wordt bevorderd.
- Vanuit een gezamenlijke ontwikkelingsvisie op de linten het versterken van de routing en branchering en de aanpak van leegstand.
- Versterken van de aantrekkelijkheid van de linten door (duurzaam) te investeren in de inrichting, sfeer en beleving, passend bij de identiteit.
- Eenduidige profilering van de linten, zowel online als offline, en deze kenbaar maken middels een regionale promotiestrategie naar potentiële bezoekers.

- Het verbeteren van de veiligheid en het beheer van de linten.
- Aandacht voor een optimale bereikbaarheid en parkeersituatie op de Linten.
- Bundelen van kennis en budget binnen het Lintenmanagement.

In de volgende hoofdstukken worden bovenstaande punten vertaald in concrete projecten en activiteiten voor de Bedrijveninvesteringszones in beide gebieden.

#### Heffingsgebied Bedrijveninvesteringszone

In onderstaande figuur is de afbakening van de 2 Bedrijveninvesteringszones weergegeven. Als belangrijke criteria voor de gebiedsafbakening gelden dat het vastgoed binnen het afgebakende gebied direct of indirect rendement krijgt van de activiteiten of projecten die in het kader van de BIZ worden opgepakt. Bovendien moet de afbakening aansluiten bij de doelstellingen van de BIZ, geschetst in de vorige paragraaf. De afbakening komt overeen met de gebiedsafbakening voor het ondernemersfonds.

Figuur: Heffingsgebied BIZ Korvel



Figuur: Heffingsgebied BIZ De Besterd





# 3. MEERJARENPROGRAMMA BEDRIJVENINVESTERINGSZONE

In dit hoofdstuk zijn de projecten opgenomen die mogelijk in het kader van de BIZ de komende jaren opgepakt kunnen gaan worden. De projecten zijn gerubriceerd naar een aantal thema's:

1. Visieontwikkeling, branchering en leegstand
2. Inrichting, uitstraling en sfeer
3. Draagvlak en samenwerking
4. Bereikbaarheid en parkeren

Op basis van het meerjarenprogramma kan jaarlijks een jaarprogramma worden vastgesteld. Voor 2016 is het jaarplan nader uitgewerkt. Dit is echter nog geen plan wat gefinancierd wordt met BIZ-gelden, maar met vrijwillige bijdragen van de Stichting Tilburgse Linten en de gemeente.

## 3.1 Visieontwikkeling, branchering en leegstand

### Visieontwikkeling op een toekomstbestendige Lintenstructuur en acquisitieplan

Dankzij algemene ontwikkelingen zoals vergrijzing en internetwinkelen staan de detailhandelsbestedingen onder druk. Dit heeft tot gevolg dat de leegstand op de Linten mogelijk nog gaat groeien. Om ervoor te zorgen dat de bedrijvigheid op de Linten zoveel mogelijk gewaarborgd blijft en tegelijkertijd de leegstand zoveel mogelijk beperkt wordt, is het van belang om vanuit het vastgoed in samenwerking met andere stakeholders (gemeente en ondernemers) een gezamenlijke visie te ontwikkelen op het perspectief en de ontwikkelingsrichting van de Linten. Op basis van doelgroepenonderzoek en profilering / positionering van deelgebieden,

kan er een ruimtelijke vertaling worden gemaakt voor de ontwikkeling van de Linten en een acquisitieplan worden opgesteld voor kansrijke functies, sectoren en branches. Naast horeca en retail kunnen ook de mogelijkheden voor stimulering van woonfuncties, maatschappelijke- en zorg gerelateerde functies en creatieve / culturele functies onderzocht worden.

### Acquisitie en leegstandsbestrijding

Om de leegstand succesvol terug te dringen, kan er een pakket van maatregelen worden ingezet. Onderstaande maatregelen kunnen hiertoe behoren:

- De mogelijkheden verkennen in het bestemmingsplan voor flexibilisering waardoor andersoortige functies of mengformules makkelijker gehuisvest kunnen worden en leegstand sneller kan worden ingevuld. Met name het

toestaan van mengvormen, lichte horeca en woonfuncties verdienen de aandacht.

- Vanuit het Lintenmanagement het sterk onderhouden van een netwerk met vastgoedeigenaren, makelaars, ondernemers en gemeente en wanneer mogelijk als intermediair tussen vraag en aanbod optreden. Een enquête onder alle ondernemers in het gebied, waarin gevraagd wordt naar eventuele verplaatsings-, vergrotings-, verkleinings- of sluitingswensen kan hiervoor een mooi startpunt zijn. Met dergelijke informatie kan het Lintenmanagement actief sturen en als intermediair optreden.
- Een structureel overleg met een aantal vastgoedeigenaren en de gevestigde makelaars voor het uitzetten van een acquisitiestrategie en daar waar mogelijk kansen benutten.
- Projecten opzetten die de acquisitie kunnen ondersteunen, zoals het opzetten van een wervende acquisitie brochure met info over de Linten (bezoekersaantallen en druktebeelden, gevestigde branchering / bedrijvigheid, kwaliteiten Linten en leegstaande panden) en/of het opzetten van een digitale pandenbank die publiek toegankelijk is waarin alle informatie over beschikbare panden is opgenomen (huurprijs, omvang, locatie, geschikte functies, contactpersoon, et cetera).
- Het ondersteunen van startende ondernemers (kennis, netwerk etc.),

eventueel door het inzetten van een stimuleringsbijdrage of door een starters-pakket te laten ontwikkelen (bijvoorbeeld het aanbieden van gratis financieel-, juridisch-, administratief, reclame- en ontwerpadvies).

- In samenwerking met vastgoedeigenaren het ontwikkelen van een informatiepakket voor tijdelijke winkels / voorzieningen, zodat de drempel voor een tijdelijke invulling verlaagd wordt. Hierin kan informatie opgenomen worden over de procedure bij de gemeente, eigenaren die openstaan voor tijdelijke invulling, huurprijzen etc.
- Versterking van het aanbod of het bestrijden van leegstand op de Linten kan tot slot gebeuren door relocatie van spelers die momenteel buiten het gebied gevestigd zijn en die het profiel en de aantrekkingskracht van de Linten kan versterken.

### **Leegstandsmaskering**

Hoewel een permanente of tijdelijke invulling de voorkeur geniet, kan wanneer dit op korte- of middellange termijn niet haalbaar blijkt een vorm van leegstandsbeheer onder regie van het Lintenmanagement worden opgepakt. De volgende acties kunnen hierbij worden ingezet:

- Door bestickering van een leegstaand pand valt de leegstand minder op en kunnen ideeën voor de invulling van het leegstaande pand gedeeld worden.
- Met het invullen van de etalage van het leegstaande pand valt de leegstand



minder op en wordt beleving geboden. Gedacht kan worden aan het presenteren van producten uit nabijgelegen winkels, het plaatsen van een digitale zuil, het etaleren van kunst of het promoten van een evenement.

- In gezamenlijkheid of door een pandeigenaar kan een leegstaand pand beschikbaar worden gesteld om ruimte te geven aan een bijzonder initiatief, door bijvoorbeeld een wedstrijd uit te schrijven voor een winkelconcept dat een jaar lang gratis huur krijgt.

### 3.2 Inrichting, uitstraling en sfeer

Op de Linten liggen nog diverse verbeterpunten en kansen om de uitstraling en sfeer te verbeteren. Een voorbeeld hiervan is dat de schoonmaak en het onderhoud te beperkt is. De BIZ van het vastgoed kan hier een rol in spelen, nadrukkelijk in aanvulling op de basisactiviteiten die tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoren. In deze paragraaf worden diverse suggesties gedaan.

#### Vergroten sfeer en beleving

Er kunnen verschillende acties uitgevoerd worden om de openbare ruimte aantrekkelijker te maken en daarmee meer sfeer op de Linten te brengen:

- Aanpak van gevels: onder de vlag van de BIZ kunnen vastgoedeigenaren gestimuleerd worden om de uitstraling van hun pand te verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld door 1 keer per jaar een

schouw te organiseren met een architect waarbij eigenaren worden aangesproken op ieders verantwoordelijkheid, een architect in te schakelen die inspiratieschetsen maakt voor gevelverbetering met bijbehorende kosteninschatting, het introduceren van een subsidie voor gevelverbetering of het collectief inhuren van een schilder of een gevelrenovatiebedrijf.

- Vergroening van de Linten: denk hierbij aan gevelgroen in de vorm van verticale tuinen (bijvoorbeeld klimop op wandrekken), mobiel groen (plantenbakken en hangende baskets) en banken met groen.
- Cultuur beleefbaar maken in de openbare ruimte door plaatsing van kunstprojecten (bijv. verhalen- of gedichtenroute, gevels gebruiken voor kunst) en objecten (zoals kunstzinnige bankjes) in de openbare ruimte.
- Verlichting: door het uitbreiden / vernieuwen van de feestverlichting maar bijvoorbeeld ook door het aanlichten van karakteristieke panden en gevels.
- Vernieuwing van inrichtingselementen zoals bankjes, prullenbakken, fietsenstallingen etc., in aanvulling op de basistaken van de gemeente.

#### Beheervisie- en plan

Het opstellen van een beheervisie en –plan kan van grote meerwaarde zijn om de uitstraling op de Linten te verbeteren. Momenteel laat het onderhoud en de schoonmaak te wensen over.

.....

Onderwerpen die opgenomen kunnen worden in de beheervisie zijn: reclame-uitingen, uitstallingen, terrassenbeleid, schoonmaak, groenonderhoud etc. De beheervisie wordt vervolgens vertaald in een beheerplan, waarin afspraken en regels worden vastgelegd. Het is van meerwaarde wanneer de vastgoedeigenaren en de ondernemers (onder de vlag van het Lintenmanagement) in samenwerking met de gemeente het initiatief nemen voor het opstellen van een gezamenlijke beheervisie en –plan. Op deze manier wordt de uitstraling van de openbare ruimte verbeterd en wordt tegelijkertijd ook rekening gehouden met de wensen van ondernemers en vastgoedeigenaren (het niet opleggen van onnodige beperkingen).

### **Verbetering veiligheid**

Op de Linten is het van belang dat er continue aandacht is voor veiligheid. Zo is onlangs het winkelverbod geïntroduceerd, wat hier een mooi voorbeeld van is. In samenspraak met de eigenaren en de ondernemers dient beoordeeld te worden met welke intensiteit het onderwerp veiligheid aangepakt dient te worden. Hierbij gaat het niet enkel om feitelijke veiligheid, maar ook om het veiligheidsgevoel voor consumenten en ondernemers. Met behulp van financiering uit de BIZ kan het onderwerp veiligheid op de Linten een boost

worden gegeven, door het uitwerken van een praktisch actieplan.

### **Periodieke Lintenschouw**

Als het aankomt op de basisvoorwaarden schoon, heel en veilig, dan worden er diverse verbeterpunten aangedragen. Onder andere het onderhoud en het beheer is in de ogen van veel eigenaren te laag. Middels een periodieke lintenschouw met vastgoedeigenaren, gemeente en ondernemers, dat momenteel al wordt opgepakt door het Lintenmanagement, kunnen dergelijke zaken door de gemeente worden gesignaleerd en worden aangepakt. Voorbeelden zijn het vervangen van bewegwijzeringsborden, losliggende stoeptegels, het tegengaan van zwerfafval, werking van verlichting, verwijdering van graffiti of kauwgom etc. Idealiter wordt een lintenschouw twee keer per jaar georganiseerd om verzekerd te zijn van een schoon, heel en veilig centrum.

### **Praktisch uitvoeringsplan inrichting en uitstraling**

Door middel van een praktisch uitvoeringsplan inrichting en uitstraling kunnen bovenstaande zaken op een gecoördineerde manier worden aangepakt. In 2016 is hiervoor reeds een eerste budget gereserveerd.





### **Bijdrage aan marketing, promotie en evenementen**

Om de Linten positief op de kaart te zetten en daarmee meer bezoekers en bedrijven te trekken, is het zaak voor de Linten een actieve marketing- en promotiecampagne te voeren en tevens in te zetten op een sterk evenementen-aanbod. Hoewel het zwaartepunt in

samengewerkt. Door de samenwerking te intensiveren, worden de gemeenschappelijke belangen van het commercieel vastgoed beter behartigd bij de gemeente en binnen het Lintenmanagement, zodat er invloed uitgeoefend kan worden op de ontwikkeling van de Linten en er kennisuitwisseling / kruisbestuiving optreedt. Naast de voorbereiding van de



dergelijke activiteiten bij ondernemers ligt, hebben vastgoedeigenaren indirect zeker baat bij meer bezoekers op de Linten (positief effect waardeontwikkeling en verhuurbaarheid pand). Daarom kan een stimuleringsbijdrage voor dergelijke zaken, onder de vlag van de BIZ, aan de orde zijn.

### **3.3 Draagvlak en samenwerking**

Momenteel wordt er tussen vastgoedeigenaren op de Linten nog niet intensief

BIZ, wat als middel wordt gezien om de projecten te professionaliseren en de samenwerking te bevorderen, kunnen er een aantal projecten worden opgepakt die de samenwerking extra kracht bijzetten. De volgende projecten worden door de vastgoedsector als meerwaarde gezien:

- Wanneer er nieuw beleid wordt gevormd wat relevant is voor de Linten, er nieuwe projecten vanuit de gemeente worden opgepakt (bijvoorbeeld aanpassing parkeren en bereikbaarheid) of het

bestemmingsplan op de Linten wordt aangepast, kan de vastgoedsector gemeenschappelijk haar mening ventileren en invloed uitoefenen. Het Lintenmanagement kan hierbij een belangrijke intermediaire rol vervullen.

- Om initiatieven / bouwvragen van vastgoedeigenaren beter te stroomlijnen en hier sneller actie op uit te zetten, wordt voorgesteld een eigenarenspreekuur te introduceren. In dit spreekuur kan een initiatief met diverse disciplines vanuit de gemeente (o.a. vergunningen, stedenbouw), de betrokken vastgoedeigenaar en de Lintenmanager worden besproken. Het doel is een permanent team vanuit de gemeente te introduceren dat bouwvragen behandelt met het Lintenmanagement als intermediair, zodat de procedures voor bouwvragen effectiever gaan verlopen.
- Om kennis- en informatieuitwisseling tussen eigenaren te bevorderen, kunnen er thematische kennis sessies en workshops georganiseerd worden. Interessante thema's kunnen zijn de ontwikkelingsvisie op de Linten, leegstandsbestrijding en de rol van de vastgoedeigenaar, aanpak van de sfeerbeleving etc.
- Vanuit het collectief kan er in gesprek gegaan worden met eigenaren om de uitstraling van het vastgoed in delen van de straten te gaan verbeteren. Denk aan gevelreiniging, het collectief inhuren van een schilder maar ook het meer structureel aanpakken van het vast-

goed. Door deelplannen in te dienen bij de gemeente kan een snelle procedure worden bevorderd.

- In de BIZ vastgoed kunnen de pandeigenaren van woningen niet betrokken worden. Verkend kan worden of deze sector wel openstaat voor intensivering van de samenwerking en of zij eventueel vrijwillig een inhoudelijke en financiële bijdrage willen leveren.

### 3.4 Bereikbaarheid en parkeren

Van belang is dat de BIZ Vastgoed en het Lintenmanagement continue aandacht hebben voor een zo optimaal mogelijke bereikbaarheids- en parkeersituatie op de Linten. Er dient onder andere oog te zijn voor verkeersveiligheid, voldoende parkeercapaciteit, acceptabele parkeertarieven, fietsveiligheid etc. Indien er problemen zijn vormt de BIZ Vastgoed een belangrijk overlegorgaan voor de gemeente en kan er vanuit de BIZ Vastgoed tevens een signaalfunctie worden vervuld.





# 4. UITWERKING JAARPROGRAMMA EN BEGROTING 2015 - 2016

## 4.1 Jaarprogramma

In 2015 zijn de eerste investeringen (ruim € 15.000,-) gedaan in het onderzoek naar de mogelijkheden om een BIZ te realiseren op Korvel en Besterd. Deze verkenning heeft geleid tot de start van het feitelijke traject om te komen tot een BIZ voor Korvel en Besterd. De invoering zal bij aangetoond draagvlak op 1 januari 2017 plaats vinden. In 2016 wordt een gericht strategieplan uitgezet om draagvlak te creëren voor de BIZ Vastgoed en tegelijkertijd zichtbare resultaten te realiseren. In dit hoofdstuk is het plan voor 2016 nader uitgewerkt. Dit plan is tot stand gekomen in overleg met de Lintenmanager, diverse overleggen met vastgoedeigenaren en de gemeente. De activiteiten zijn thematisch uitgewerkt, waarbij direct de budgetten zijn geoormerkt. Zowel voor de organisatiekosten (zowel interne als externe inzet) is uitgegaan van een uurtarief van € 80,-.

### Organisatie en samenwerking

Om de organisatie en de samenwerking in 2016 verder te versterken, wordt voorgesteld de volgende activiteiten op te pakken.

### Eigenarenspreekuur

Om initiatieven / bouwaanvragen van vastgoedeigenaren beter te stroomlijnen en hier sneller actie op uit te zetten, wordt voorgesteld een eigenarenspreekuur te introduceren. In dit spreekuur kan een initiatief met diverse disciplines vanuit de gemeente (o.a. vergunningen, stedenbouw), de betrokken vastgoedeigenaar en de Lintenmanager worden besproken. In 2016 is hiervoor 30 uur voor de Lintenmanager gereserveerd.

### Beleidsontwikkeling & bestemmingsplanwijzigingen

Vanwege de druk op de waardeontwikkeling van het vastgoed is het meer dan ooit van belang dat investeringen worden geleid naar structuurbepalende en perspectiefrijke voorzieningenconcentraties. Tevens is het van belang middels het bestemmingsplan te sturen op (on)gewenste ontwikkelingen. Denk hierbij aan het stimuleren van de woonfunctie, het inperken van de horecafunctie, het tegengaan van leegstand maar ook het beperken van brancheverbreiding in het buitengebied. Wanneer het bestemmingsplan op de Linten aangepast wordt of er nieuw beleid wordt gevormd wat relevant is voor de Linten, kan de

.....

Lintenmanager aanschuiven om namens de vastgoedeigenaren de juiste input te leveren en tevens de informatie terug te koppelen naar de achterban. Hiervoor is in 2016 20 uur voor de Lintenmanager gereserveerd.

### **Draagvlakcreatie BIZ vastgoedeigenaren**

Om het komende jaar aantoonbaar draagvlak te creëren voor de BIZ vastgoedeigenaren, dient er een nauwlettend draagvlaktraject te worden uitgezet. Denk hierbij aan het voeren van individuele gesprekken, het uitzetten van het lobbytraject bij vastgoedeigenaren in samenwerking met ambassadeurs, de uiteindelijke vertaling in een jaarplan en de feitelijke voorbereiding van de draagvlakmeting. Voor de Lintenmanager is in 2016 hiervoor 50 uur gereserveerd.

### **Inrichting, uitstraling en sfeer**

Uitvoeringsplan inrichting en uitstraling  
Met name door ruimtelijke ingrepen, kan in 2016 worden aangetoond dat samenwerking loont. Daarom wordt hier in 2016 fors op ingezet middels een praktisch uitvoeringsplan inrichting en uitstraling. Hierbij kan gedacht worden aan het versterken van de groenbeleving, maar ook het verbeteren van de veiligheid, aanpassingen in het beheer of het toevoegen van nieuwe verfraaiingen (bloemen, banieren etc.). Het plan wordt opgesteld door een

extern bureau, in nauwe samenwerking met de gemeente en de Lintenmanager. Hierbij wordt er nadrukkelijk gebruik gemaakt van alle informatie en plannen die reeds zijn opgesteld. In het plan wordt onderscheid gemaakt in korte termijn acties (2016) en acties voor de middellange termijn (2017). Voor dit project is 20 uur voor de Lintenmanager gereserveerd, 20 uur voor uitbesteding aan een stedenbouwkundige en 40 uur aan een externe procesbegeleider. Daarnaast is € 25.000,- gereserveerd om daadwerkelijk te investeren in projecten op dit thema.

Eén van de ideeën is, om een openbare prijsvraag uit te schrijven om de lelijkste plekken op de Linten aan te pakken (denk aan vervallen steegjes, desolate plekken). De beste ideeën krijgen een kleine beloning en worden daadwerkelijk ook uitgevoerd het komende jaar.

### **Gevelverbeterplan**

Vaak hebben gevels niet de gewenste uitstraling vanwege achterstallig onderhoud, schreeuwerige reclame enzovoort. Om de uitstraling van de gevels te verbeteren wordt er een tweezijdige strategie uitgezet om eigenaren te prikkelen: enerzijds wordt er een gevelverbeterplan opgesteld in samenwerking met een extern bureau en anderzijds wordt er een subsidie geïntroduceerd voor gevelverbetering. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld om voor (een deel van) de straat collectief een



schilder of een gevelreinigingsbedrijf in te huren. Het plan wordt opgesteld door de vastgoedsector. Er wordt € 7.000,- wordt beschikbaar gesteld voor de subsidie en € 3.000,- gereserveerd voor organisatiekosten.

### **Branchering en leegstandsbestrijding**

Het succesvol terugdringen van de leegstand valt of staat met een doeltreffende acquisitiestrategie. Het doel hiervan is de diversiteit in het aanbod te waarborgen, een goede balans te behouden tussen zelfstandige ondernemers en filiaalbedrijf, het niveau van het aanbod te bewaken en een toename van de leegstand te voorkomen. In 2016 gaat de Lintenmanager in samenwerking met makelaars en vastgoedeigenaren de acquisitiestrategie verder intensiveren. De volgende activiteiten worden opgepakt:

- Er is in 2015 een concept brancheringsplan van gewenste / ontbrekende typen functies, sectoren en branches opgesteld voor de Linten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan typen winkels en horecafuncties die niet vertegenwoordigd zijn op de Linten en wel passend zijn bij de functie, nieuwe bedrijvigheid, stimulering van woonfuncties, maatschappelijke- en zorg gerelateerde functies, dienstverlenende functies en creatieve / culturele functies. Dit wordt verder uitgewerkt en aangevuld in samenwerking met de vastgoedeigenaren.

- Het actief opbouwen van een netwerk met vastgoedeigenaren, makelaars en ondernemers zodat vastgoedeigenaren actief gekoppeld kunnen worden aan potentiële gebruikers. Hiervoor is 50 uur voor de Lintenmanager gereserveerd.
- Het uitwerken en drukken van een nieuwe acquisitiebrochure die ingezet kan worden in de acquisitie. Hiervoor is € 500,- gereserveerd.
- Het opbouwen van relevante informatie over leegstaande panden en deze beschikbaar stellen voor geïnteresseerden via een online pandenbank. Hierin kunnen gegevens ten aanzien van huurprijzen, omvang en locatie panden, geschikte functies, contactpersoon etc. makkelijk inzichtelijk en toegankelijk gemaakt worden. Er is € 2.500,- gereserveerd voor het opzetten van een pandenbank.

### **Tijdelijke invulling van leegstand**

Wanneer permanente herinvulling op korte termijn niet haalbaar blijkt, kan tijdelijke invulling of leegstandsmaskering overwogen worden. Om de aanwezige of toekomstige leegstand te maskeren worden de volgende acties opgepakt:

- Door het werven van een tijdelijke gebruiker kunnen de kwaliteiten van een pand worden benadrukt en overlast worden voorkomen. Bovendien kan dit positieve publiciteit opleveren, wanneer de gebruiker zorgt voor beleving en interactie. Vaak is er voor het verwerven van een tijdelijke gebruiker bij uitstek



een rol voor een gebiedsmanager weggelegd omdat makelaars hier slechts een beperkte rol in vervullen.

Daarom is er hiervoor 30 uur van de Lintenmanager gereserveerd.

- Door bestickering of tijdelijke invulling van een leegstaand pand kan leegstand gecamoufleerd worden, wordt de uitstraling van de straat verbeterd en kunnen ideeën voor de invulling van het leegstaande pand gedeeld worden. Naast bestickering kan gedacht kan worden aan het presenteren van producten uit nabijgelegen winkels, het etaleren van kunst of het promoten van een evenement. In 2016 is hiervoor € 4.000,- gereserveerd.
- Er worden inspanningen geleverd door de Lintenmanager dat een vastgoedeigenaar of een collectief van vastgoedeigenaren een leegstaand pand beschikbaar stelt om ruimte te geven aan een

bijzonder initiatief, door bijvoorbeeld een wedstrijd uit te schrijven voor een winkelconcept dat een jaar lang gratis huur krijgt. De 'springplankwinkel' in Veenendaal is hier een mooi voorbeeld van. Voor dit project is 12 uur voor de Lintenmanager gereserveerd en een investering van circa € 2.000,-.

- Er wordt een beperkt aantal uren gereserveerd voor de Lintenmanager om startende ondernemers te ondersteunen zich te vestigen in de straat. Denk hierbij aan de inzet van kennis, het netwerk, het koppelen aan andere ondernemers etc. Hiervoor is 8 uur voor de Lintenmanager gereserveerd.

## 4.2 Begroting BIZ 2015 en 2016

In onderstaande begroting BIZ 2015 en 2016 zijn de activiteiten en tijdsinzet vertaald naar een kostenverdeling.

<b>Inkomsten</b>		<b>Ca. € 86.000,-</b>	
<b>UITGAVEN (2015 en 2016)</b>		<b>Uitvoerings- en organisatiekosten</b>	<b>Projectkosten</b>
1. Investerings voortraject BIZ (2015)	€ 15.000,-		
2. Eigenarenspreekuur	€ 2.400,-		-
3. Beleidsontwikkeling en bestemmingsplanwijzigingen	€ 1.600,-		-
4. Draagvlakcreatie BIZ vastgoedeigenaren	€ 4.000,-		
5. Uitvoeringsplan inrichting en uitstraling	€ 6.400,-		€ 25.000,-
6. Gevelverbeterplan	€ 3.000,-		€ 8.000,-
7. Branchering en leegstandsbestrijding	€ 8.000,-		€ 3.000,-
8. Tijdelijke invulling van leegstand	€ 4.000,-		€ 6.000,-
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 44.400,-</b>		<b>€ 42.000,-</b>

# 5. ORGANISATIE

## Oprichting Stichtingen BIZ vastgoed Korvel en Besterd

Ter voorbereiding op de BIZ is het van belang dat er komend jaar formeel 2 Stichtingen worden opgericht voor de BIZ Vastgoed: 1 Stichting voor Korvel en 1 Stichting voor Besterd. Het statutaire doel van de stichtingen is in overeenstemming met de activiteiten zoals beschreven in artikel 1 lid 2 van de wet op de Bedrijven Investeringszones. Om controleerbaarheid en draagvlak te verzekeren, worden de stichtingen uitsluitend voor de uitvoering van de BIZ opgericht.

## Jaarlijkse verantwoording

Per jaar wordt rekening en verantwoording afgelegd over de uitgaven voor de uitvoering van de activiteiten in het voorafgaande jaar. Ook zorgen de Stichtingen ervoor dat alle bijdrageplichtigen kosteloos kennis kunnen nemen van de begroting, de rekening en de verantwoording. De stichting verschaft iedere bijdrageplichtige op zijn verzoek kosteloos inzage in specifieke uitgaven.

## Duur en beëindiging

Streven is om de BIZ en de Stichtingen BIZ Besterd en Korvel actief te laten functioneren voor de duur van 5 jaar. Jaarlijks evalueren de Stichtingen met de bijdrageplichtigen. Na 5 jaar vindt er een definitieve evaluatie plaats om te bekijken of de BIZ al dan niet succesvol is en

of dit een basis vormt om opnieuw een draagvlakmeting voor te bereiden voor voortzetting van de BIZ. Tussentijdse beëindiging van de BIZ is mogelijk en als volgt vastgelegd in de wet:

- a. De gemeenteraad besluit zo spoedig mogelijk over intrekking van de verordening indien hiervoor voldoende steun is bij bijdrageplichtigen.
- b. Op verzoek van ten minste twintig procent van de bijdrageplichtigen stelt het college van burgemeester en wethouders iedere bij de gemeente bekende bijdrageplichtige in de gelegenheid zich schriftelijk voor of tegen intrekking van de verordening uit te spreken.
- c. Het verzoek kan niet worden gedaan:
  - binnen een jaar na inwerkingtreding van de verordening, of
  - binnen een jaar na toepassing van het tweede lid.
- d. Artikel 4, tweede lid, tweede volzin, vierde lid, en artikel 5, eerste en tweede lid, zijn van toepassing met dien verstande:
  - dat de bijdrageplichtigen in de gelegenheid worden gesteld zich uit te spreken voor of tegen intrekking en
  - dat in afwijking van artikel 5, eerste lid, onder b, reeds sprake is van voldoende steun voor intrekking indien ten minste de helft zich voor intrekking heeft uitgesproken.

---

### **Functioneren op Lintenniveau**

Om de slagkracht te bevorderen en een optimale afstemming tussen de Linten te waarborgen, wordt het formeel overleg van beide Stichtingen zoveel mogelijk geïntegreerd in 1 overleg, wat gemiddeld 1x per 6/8 weken plaatsvindt. Op dit niveau wordt ook het activiteitenprogramma voor beide gebieden bepaald en de terugkoppeling naar de vastgoedeigenaren in de straten voorzien. Jaarlijks worden er 2 bijeenkomsten georganiseerd voor de vastgoedeigenaren op de Linten om inhoudelijk inspraak te leveren op het projecten-programma en om (financiële) verantwoording af te leggen over het programma van het afgelopen jaar. Wel is het van belang dat voor de juridische zuiverheid de Stichtingen afzonderlijk van elkaar een jaarplan en –begroting opstellen en dat de financiën voor beide gebieden gescheiden blijven.

### **Het Lintenmanagement en de relatie met de Stichtingen**

Samenwerking is in de huidige tijd een must om resultaten te bereiken. Daarbij is het om de aantrekkelijkheid van de Linten als geheel te vergroten belangrijk om de samenwerking breed te trekken met ondernemers en gemeente. Om tot deze brede samenwerking te komen vaardigen de Stichtingen BIZ Vastgoed Korvel en Besterd 2 vertegenwoordigers af in het Stichtingsbestuur van het Lintenmanagement. Deze zijn verantwoordelijk voor het verankeren van het projectenprogramma voortkomend uit de BIZ Vastgoed van Korvel en Besterd binnen de organisatie van het Lintenmanagement en het afstemmen van het projectenprogramma met de andere partijen in het Stichtingsbestuur van het Lintenmanagement (gemeente en ondernemers).









WINKELN DOE JE OP

**KORVEL \***  
**BESTERD**