

# Meerjarenprogramma Bedrijveninvesteringszone

Vastgoedeigenaren binnenstad Weert

Definitief





# Meerjarenprogramma Bedrijveninvesteringszone

## Vastgoedeigenaren binnenstad Weert

### Definitief

Datum:	4 november 2015
Opgesteld in opdracht van:	Vereniging Vastgoedeigenaren Centrum Weert (VVCW)
Beknopte inhoud:	In voorliggend rapport wordt het meerjarenplan voor de Bedrijveninvesteringszone (BIZ) van de vastgoedeigenaren in de binnenstad van Weert gepresenteerd. Tevens is het jaarplan voor 2016 nader uitgewerkt inclusief begroting. Door middel van een BIZ willen vastgoedeigenaren de uitstraling en de (economische) aantrekkingskracht van de Weertse binnenstad vergroten.



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. AMBITIES EN DOELSTELLINGEN</b>	<b>5</b>
<b>3. MEERJARENPROGRAMMA BEDRIJVENINVESTERINGSZONE</b>	<b>7</b>
3.1 Branchering en leegstand	7
3.2 Sfeer en beleving	9
3.3 Marketing, promotie en evenementen	11
3.4 Visieontwikkeling en beleidsvorming	13
3.5 Bereikbaarheid en parkeren	14
<b>4. UITWERKING JAARPROGRAMMA EN BEGROTING 2016</b>	<b>15</b>
<b>5. ORGANISATIE</b>	<b>20</b>



# 1. INLEIDING

In de binnenstad van Weert wordt momenteel enkel samengewerkt tussen vastgoedeigenaren die zich onderling verenigd hebben in de 'Vereniging Vastgoedeigenaren Centrum Weert', hierna te noemen VVCW. Om de samenwerking met andere partijen in de binnenstad te intensiveren (o.a. met ondernemers, gemeente en bewoners) en tegelijkertijd de (financiële) slagkracht van de VVCW te kunnen vergroten, is de VVCW voornemens per 1 januari 2016 een Bedrijven Investeringszone (BIZ) voor vastgoedeigenaren in te stellen. Middels een BIZ gaan alle vastgoedeigenaren in de binnenstad hun steentje bijdragen aan het versterken van de economische ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad. In een tijd waar centrumgebieden onder druk staan is gezamenlijke investering een absolute must om de binnenstad van Weert op niveau te houden. Stilstand zou immers achteruitgang betekenen.

## Waarom een BIZ?

De Bedrijveninvesteringszone is het enige wettelijke formele kader waarbinnen het mogelijk is om alle vastgoedeigenaren in de binnenstad van Weert structureel te laten bijdragen aan de economische ontwikkeling van de binnenstad. 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.

## Belangrijkste eigenschappen BIZ

- Het initiatief voor het oprichten van de BIZ ligt bij de vastgoedeigenaren, in deze vertegenwoordigd door de Stichting BIZ vastgoed centrum Weert.
- Een BIZ wordt opgericht ter bestrijding 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 voorstellers dienen meer WOZ-waarde te vertegenwoordigen dan de tegenstellers.

- 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.

### **Relatie met centrummanagement en BIZ ondernemers**

Naast een BIZ voor vastgoedeigenaren wordt in 2015 – 2016 tevens het traject uitgezet voor invoering van een BIZ voor ondernemers. Het voornemen is allereerst per 1 januari 2016 de BIZ voor vastgoedeigenaren te lanceren. Dit wordt als opstap gezien in het draagvlaktraject om per 1 januari 2017 de BIZ voor ondernemers in te voeren. Met zowel een BIZ voor vastgoedeigenaren als voor ondernemers wordt er een belangrijke basis geschept voor de professionaliseringsslag die het Centrummanagement momenteel doormaakt. Een Centrummanagementorganisatie waarin de economische stimuleringsprojecten worden bepaald en aangestuurd door een publiek-privaat bestuur waarin de vastgoedsector, de ondernemers, de gemeente en de bewoners vertegenwoordigd zijn.

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

Iedere vastgoedeigenaar in de binnenstad van Weert (zie gebiedsafbakening hoofdstuk 2) gaat per jaar per object (dat niet in hoofdzaak tot woning dient) 0,08% per WOZ-object bijdragen, met een ondergrens van € 150,- en een bovengrens van € 350,- per jaar. Doordat de VVCW een groot deel van de kosten voor concrete activiteiten en projecten niet meer op zich neemt maar deze onderbrengt bij de Bedrijveninvesteringszone, wordt de contributie aan de VVCW naar de toekomst toe aanzienlijk naar beneden bijgesteld tot € 100,- per jaar. Deze contributie is uiteraard vrijwillig.

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

Het 'Pact van de binnenstad' (het nieuwe bestuur van het Centrummanagement in wording) is het afgelopen maanden druk bezig geweest om de contouren van het Centrummanagement en de BIZ zone verder vorm te geven. In september en oktober zijn er bijeenkomsten georganiseerd om te peilen of er draagvlak aanwezig zou zijn voor het instellen van een BIZ. De uitkomst van deze bijeenkomsten waren positief. Dit heeft aanleiding gegeven om de formele plannen nog eenmaal op 3 november voor te leggen aan alle vastgoedeigenaren, alvorens de officiële draagvlakmeting verder voorbereid wordt. Tijdens de draagvlakmeting in januari kunnen vastgoedeigenaren officieel hun stem laten horen of zij achter de beoogde plannen en de BIZ staan. Middels een informatiepakket worden de vastgoedeigenaren hierover tijdig geïnformeerd. Indien er voldoende draagvlak blijkt te zijn, wordt de BIZ met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 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 inclusief begroting.
- De organisatie- en financieringsstructuur.



## 2. AMBITIES EN DOELSTELLINGEN

### Centrale ambitie

Voor de Bedrijveninvesteringszone is de volgende centrale ambitie geformuleerd:

***Door de kracht van samenwerking gezamenlijk investeren in de totaalbeleving van de Weerter binnenstad als centrumstad en toeristische stad in de regio met een gevarieerd aanbod van winkels, horeca en cultuur waarin oprechte gastvrijheid en voelbare gezelligheid elkaar omarmen in een groenrijke, aantrekkelijke, historische en goed bereikbare omgeving waar altijd wel iets verrassends te doen is. Een centrum waar vastgoedeigenaren, ondernemers en bewoners trots op kunnen zijn.***

### Doelstellingen

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

- Duurzaam investeren in sfeer en beleving, passend bij de identiteit van de binnenstad van Weert.
- Vanuit een gezamenlijke ontwikkelingsvisie op het centrum het versterken van de routing en branchering en de aanpak van leegstand.
- Eenduidige profilering van het binnenstad, zowel online als offline, en deze kenbaar maken middels een regionale promotiestrategie naar potentiële bezoekers.
- Stimulering van het toerisme in Weert en de directe regio.
- Het verbeteren van de veiligheid en het beheer van de binnenstad van Weert.
- Aandacht voor een optimale bereikbaarheid en parkeersituatie in de binnenstad van Weert.
- Doorontwikkelen van het evenementenaanbod door een centraal beheer van de evenementenkalender, bestaande evenementen te verbeteren, nieuwe evenementen te stimuleren en te zorgen voor een optimale afstemming, coördinatie en communicatie van het evenementenprogramma.
- Het creëren en verbeteren van verbindingen tussen verschillende partijen die actief zijn in de binnenstad (ondernemers, gemeente, vastgoedeigenaren en bewoners) om de organisatiegraad te versterken, samenwerking te bevorderen en eenduidig naar buiten te treden (communicatie).
- Het intensiveren van de samenwerking tussen vastgoedeigenaren waardoor de gemeenschappelijke belangen van het commercieel vastgoed worden behartigd, o.a. op het gebied van beleid- en besluitvorming.
- Bundelen van kennis en budget binnen het centrummanagement.

In het volgende hoofdstuk worden bovenstaande punten vertaald in concrete projecten en activiteiten voor de Bedrijveninvesteringszone.

### **Heffingsgebied Bedrijveninvesteringszone**

Het gebied voor de BIZ is afgebakend tot de straten *binnen* de Singels, de Stationsstraat en het Stationsplein. Dit gebied heeft direct of indirect profijt van de activiteiten en projecten die in het kader van de BIZ worden opgepakt, vanwege de hoge dichtheid aan publieksgerichte functies en het feit dat dit gebied integraal onderdeel uitmaakt van het centrum.

Binnen de gebiedsafbakening vallen de volgende straten:

- Beekstraat
- Begijnensteeg
- Carisstraatje
- Collegeplein
- De Oude Schut
- De Hoge Kei
- Hegstraat
- Hogesteenweg
- Hoogpoort
- Hoogstraat
- Kasteelplein
- Korenmarkt
- Kromstraat
- Langstraat
- Maasstraat
- Markt
- Meikoel
- Molenstraat
- Morregat
- Muntpassage
- Muntpromenade
- Nieuwe Markt
- Oelemarkt
- Oud Kerkhof
- Paradijsstraatje
- Patronaatsplein
- Schoolstraat
- St. Louis
- Sint Raphaelpad
- Stationsplein
- Stationsstraat
- Ursulinenhof
- Van Berlostraat
- Verstraetenweg
- Walburgpassage

### 3. MEERJARENPROGRAMMA BEDRIJVENINVESTERINGSZONE

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

1. Branchering en leegstand;
2. Sfeer en beleving;
3. Marketing, promotie en evenementen;
4. Visieontwikkeling en beleidsvorming;
5. Bereikbaarheid en parkeren.

Op basis van het meerjarenprogramma wordt jaarlijks een jaarprogramma vastgesteld. Voor het komende jaar, 2016, is in hoofdstuk 4 het jaarplan inclusief begroting uitgewerkt.

#### 3.1 Branchering en leegstand

##### **Project: Acquisitie 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. Mogelijke acties die met financiering van de BIZ uitgevoerd kunnen worden zijn:

- Het opbouwen van een acquisitielijst van gewenste / ontbrekende typen functies, sectoren en branches voor het centrum van Weert. Deze komen voor uit een eventuele binnenstadsvisie (zie project onder beleidsvorming). Denk bijvoorbeeld aan stimulering van woonfuncties (er is met name behoefte aan stadswoningen en appartementen) , maatschappelijke- en zorg gerelateerde functies en creatieve / culturele functies in het centrum. Maar ook bijvoorbeeld typen winkels die ontbreken of beperkt aanwezig zijn zoals een kwaliteitsvolle wijnhandelaar, een damesmodezaak gericht op doelgroep 60+, een speelgoed/kinderkledingzaak en een hardloopwinkel.
- De mogelijkheden verkennen in het bestemmingsplan voor flexibilisering waardoor andersoortige functies of mengformules makkelijker gehuisvest kunnen worden en leegstand sneller kan worden ingevuld.
- Vanuit het Centrummanagement het opbouwen 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 de binnenstad, waarin gevraagd wordt naar een eventuele verplaatsings-, vergrotings-, verkleinings- of sluitingswensen kan hiervoor een mooi startpunt zijn. Met dergelijke informatie kan het Centrummanagement actief sturen en als intermediair optreden.

- Een structureel overleg met een aantal vastgoedeigenaren en de gevestigde makers onder de vlag van de BIZ voor het uitzetten van een acquisitiestrategie en daar waar mogelijk kansen te benutten. Een mooi voorbeeld hiervan is, dat er uit overleg blijkt dat er nog franchiseformules geïnteresseerd zijn in vestiging in Weert en dat er tevens ondernemers zijn die hier mogelijk interesse in hebben, maar dat beide partijen elkaar moeilijk kunnen vinden. Hierbij kan het Centrummanagement faciliterend optreden door bijvoorbeeld een 'Franchiserscafé' te organiseren. In een dergelijk overleg kan ook relevante informatie gedeeld worden zoals informatie over bezoekersaantallen en druktebeelden op basis van WiFi-gegevens.
- Projecten opzetten die de acquisitie kunnen ondersteunen, zoals het opzetten van een wervende acquisitiebrochure met info over Weert-centrum (bezoekersaantallen en druktebeelden op basis van beschikbare WiFi-gegevens, gevestigde formules, kwaliteiten centrum 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.
- Versterking van het aanbod of het bestrijden van leegstand in het centrum kan tot slot gebeuren door relocatie van spelers die momenteel buiten het centrum gevestigd zijn en die de recreatieve aantrekkingskracht van de binnenstad kunnen versterken.

#### **Project: Leegstandmaskering**

Wanneer permanente herinvulling op korte termijn niet haalbaar blijkt, kan leegstandsmaskering overwogen worden. Dit zou eventueel gefinancierd kunnen worden uit de BIZ voor vastgoedeigenaren. Momenteel wordt er al ingezet op leegstandsmaskering door bijvoorbeeld ondernemers of creatieven via het Centrummanagement, maar de kwaliteit laat nog wel eens te wensen over. Om de aanwezige of toekomstige leegstand te maskeren kunnen diverse maatregelen worden genomen:

- 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.
- 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 etaleren van kunst of het promoten van een evenement.
- Eventueel (in gezamenlijkheid) een leegstaand pand beschikbaar stellen 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.

## 3.2 Sfeer en beleving

Hoewel de basis in het centrum qua uitstraling redelijk goed op orde is, liggen er nog diverse verbeterpunten en kansen om de uitstraling en sfeer te verbeteren. 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 en op basis van cofinanciering met gemeente en ondernemers**. In deze paragraaf worden diverse suggesties gedaan.

### Project: Vergroten sfeer in centrumgebied

Er kunnen verschillende acties uitgevoerd worden om de openbare ruimte aantrekkelijker te maken en daarmee meer sfeer in het centrum te brengen:

- **Vergroening van de binnenstad:** hoewel de hangingbaskets in het centrum aantrekkelijk zijn, heeft de binnenstad op diverse locaties een nog wat 'stenige' uitstraling. Met de profilering van Weert als groenste regio van de wereld, is het van belang dat de groenbeleving in het centrum in de straten en op de pleinen versterkt wordt. Gevelgroen in de vorm van verticale tuinen (bijvoorbeeld klimop op wandrekken), mobiel groen en banken met groen zijn hiervoor het meest kansrijk. De Nieuwe Markt verdient hierbij bijzondere aandacht.
- **Aanpak van gevels:** Historische panden zijn vaak weggestopt achter schreeuwerige reclame of de gevel heeft een rommelige uitstraling. Onder de vlag van de BIZ kunnen vastgoedeigenaren gestimuleerd worden om de uitstraling van hun pand te verbeteren. Dit kan bijvoorbeeld door een architect in te schakelen die inspiratieschetsen maakt voor gevelverbetering met bijbehorende kosteninschatting. In de binnenstad van Tilburg is dit bijvoorbeeld effectief geweest. Maar ook het collectief inhuren van bijvoorbeeld een schilder of een gevelreinigingsbedrijf zou tot de mogelijkheden kunnen behoren.
- **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. De creatieve broedplaats Perron C zou hierin mee kunnen denken.
- **Speelvoorzieningen:** terwijl gezinnen een belangrijke doelgroep is voor de binnenstad, zijn er nauwelijks speelvoorzieningen. Objecten met een speelaanleiding, die vandalisme bestendig zijn en eventueel verplaatsbaar zijn, kunnen de verblijfskwaliteit verbeteren en de verblijfsduur verlengen. Onder andere beide markten lenen zich hier goed voor, maar bijvoorbeeld ook het Raphaelpad.
- **De aanpak van steegjes** (zoals zijstraten van Langstraat, Stationsstraat en Oelemarkt) door bijvoorbeeld klimop wandrekken, het verwijderen van graffiti en schoonmaak van de gevel.

- **Verlichting:** in het centrum van Weert is de sfeerverlichting reeds van voldoende kwaliteit. Wel kan het aanlichten van karakteristieke panden en gevels de sfeer in het centrumgebied nog verhogen.
- **Verbetering van de entrees,** met name bij het Collegeplein, het Patronaatsplein en de Bassin.
- In samenspraak met de stakeholders overwogen om **muziek** door het centrum heen te voorzien.
- Plaatsing van meer en **comfortabelere zitbanken.** De huidige zitbanken zijn veelal van beton waardoor ze koud en niet uitnodigend zijn. Daarnaast zijn er te weinig zitbanken aanwezig in de winkelstraten en op de pleinen. De opstelling is steriel en weinig speels, waardoor ze niet meedoen in de fysieke ruimte. Meer en comfortabele zitbanken, bij voorkeur met hout en eventueel gecombineerd met groen, zijn zeer wenselijk.

#### **Project: Periodieke centrumschouw t.b.v. verbetering schoonmaak en uitstraling**

Als het aankomt op de basisvoorwaarden schoon, heel en veilig, dan worden er diverse verbeterpunten aangedragen. Zo is er te veel rommel, zijn de prullenbakken op piekmomenten te vol en staat er op sommige locaties veel onkruid. Ook wordt er op sommige locaties, zoals de Oelemarkt, op de verkeerde momenten schoon gemaakt. Middels een periodieke centrumschouw met vastgoedeigenaren, gemeente en ondernemers 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 centrumschouw twee keer per jaar georganiseerd om verzekerd te zijn van een schoon, heel en veilig centrum. De financiële verantwoordelijkheid hiervoor ligt voor een belangrijk deel bij de gemeente. De BIZ vastgoed heeft vooral een signaalfunctie.

#### **Project: Gastheer binnenstad**

Bezoekers en bewoners van de binnenstad geven nadrukkelijk aan dat een aanspreekpunt in de binnenstad wordt gemist. Dit probleem openbaart zich onder andere bij de passantenhaven, waar bezoekers geen weg weten in de manier waarop ze kunnen betalen voor een aanlegplaats. Hierdoor leggen er steeds minder boten aan. Daarnaast wordt een gastheer in het centrum gemist, die als ambassadeur van het centrum gezien kan worden. Wellicht dat op basis van cofinanciering met de gemeente en de ondernemers een dergelijk persoon gefinancierd kan worden. De kosten hiervoor kunnen beperkt blijven, wanneer de functie ondergebracht wordt bij de BOA of bij een persoon die bijvoorbeeld aangesteld wordt voor verwijdering van klein vuil in het centrum. In het centra van Harderwijk en Goes wordt hier succesvol mee gewerkt.

### **Project: Praktische afspraken reclames en uitstallingen**

De reclame-uitingen en uitstallingen in de binnenstad zijn onvoldoende uniform waardoor een rommelig beeld ontstaat. Door praktische afspraken hierover te maken met ondernemers en deze vast te leggen in een reclame- en uitstallingenbeleid, kan hierop gestuurd worden waardoor een meer uniform beeld ontstaat. Handhaving is hierbij wel een kritische randvoorwaarde om het beleid ook tot een succes te brengen. Ook hierin heeft de BIZ vastgoed vooral een ondersteunende rol.

### **3.3 Marketing, promotie en evenementen**

Om de binnenstad van Weert positief op de kaart te zetten en daarmee meer bezoekers te trekken, is het zaak het centrum structureel en actief te promoten. Hoewel het zwaartepunt in dergelijke activiteiten bij ondernemers ligt, hebben vastgoedeigenaren indirect baat bij meer bezoekers in de binnenstad (positief effect waardeontwikkeling en verhuurbaarheid pand). In deze paragraaf worden suggesties gedaan om de marketing en promotie naar een hoger niveau te tillen.

### **Project: Versterking externe communicatie**

Momenteel wordt onvoldoende en te weinig eenduidig gecommuniceerd wat de unieke kwaliteiten van de binnenstad van Weert zijn: een compact, gastvrij centrum met een gevarieerd winkelaanbod in de groenste regio van de wereld, wat makkelijk bereikbaar is en goede parkeermogelijkheden kent. Een centrum met dorpse gezelligheid en stadse gemakken. Ook de stadsparels en de unieke zaken worden onvoldoende onder de aandacht gebracht. Om de communicatie met potentiële bezoekers te verbeteren met als doel de economische aantrekkingskracht te vergroten, is het van belang de volgende acties uit te zetten:

- Er dient nadrukkelijker in kaart gebracht te worden wie de doelgroepen in de binnenstad van Weert zijn, waarom zij graag naar Weert komen (denk aan de Weertenaar, de toerist, de Belg, de 50-plusser, het gezin, evt. Duitsers en Chinezen etc.) en via welke media zij te bereiken zijn. Op deze manier kan er meer sturing gegeven worden aan de promotiecampagne (centrale boodschap en in te zetten media). Wellicht dat hiervoor WiFi-gegevens en bestaande gegevens van de Muntpassage en winkelketens ingezet kunnen worden.
- Het ontwikkelen van een jaarronde promotiestrategie waarin een heldere, eenduidige profilering en communicatie over de binnenstad naar de relevante doelgroepen via de juiste communicatiekanalen centraal staat. Dit vraagt om professionaliteit, waardoor het wenselijk is dat Centrummanagement hiervoor intensief samenwerkt met de werkgroep 'Met Ons in Weert' en een reclamebureau. Aandachtspunten voor de doelgroep Belgen zijn bijvoorbeeld een actieve promotie van de Belgendagen en de

uitverkoopperiode. Voor de Weertenaar is het vooral van belang dat de communicatie erop gericht is dat men een wat trotser gevoel krijgt bij de binnenstad.

- Optimalisering van de informatie over de binnenstad van Weert op het internet. Op de websites 'Met ons in Weert' (MOIW) en 'VVV Midden-Limburg' is informatie over de binnenstad ondergesneeuwd. Bovendien is de website MOIW niet vindbaar wanneer gezocht wordt op zoektermen in relatie tot de binnenstad. De informatieverstrekking en de vindbaarheid van deze websites dient verbeterd te worden. Daarnaast dient er 1 website in het leven geroepen te worden waarin de propositie van de binnenstad op een goede manier is uitgewerkt (denk aan profilering unieke kwaliteiten, overzicht aanbod, informatie over evenementen, bereikbaarheid en parkeren etc.). De website 'winkelstadweert.nl' leent zich hier het beste voor vanwege de naam en de vindbaarheid via google. Naast het optimaliseren van de informatie via websites dient er actiever ingezet te worden op social media (Facebook, Instagram en Twitter), banners en pushberichten.
- Promotie van de binnenstad bij toeristisch recreatieve bedrijven in de omgeving zoals de Weerterbergen, Hotellerie Munten, Golden Tulip, Zonhoeve en Camping Wega. Een goede verspreiding van informatie over deze accommodaties door middel van plaatsing van de juiste brochures, het eventueel plaatsen van infoborden maar ook het inlichten van medewerkers verdient prioriteit. Dit laatste kan bijvoorbeeld bewerkstelligd worden door middel van een jaarlijkse 'roadshow' langs alle verblijfaccommodaties over wat de binnenstad van Weert te bieden heeft. Daarnaast kan een pendelbus tussen het centrum en o.a. de Weerterbergen overwogen worden in het hoogseizoen, zodat het voor mensen makkelijker wordt gemaakt het centrum te bezoeken.
- Het aanbieden van doelgroepgerichte arrangementen in samenwerking met de VVV.
- Middels advertenties en free-publicity kan ingespeeld worden op actualiteit, specifieke acties, evenementen of arrangementen. Op deze manier wordt er positieve aandacht voor het centrum gegenereerd. Daarnaast kan er veel free-publicity gegenereerd worden door positief nieuws omtrent het centrum aan te grijpen om in de media te komen. Denk bijvoorbeeld aan de opening van een nieuwe winkel, de aftrap van een project, een gezamenlijke promotionele actie, nieuwe ontwikkelingen etc..
- Het gecoördineerd en digitaal ontsluiten van informatie over het centrum via digitale infoborden (o.a. langs invalswegen en bij verblijfsaccommodaties), narrowcasting en online kanalen.
- Behoud en versterking van het promotiemateriaal van het centrum. Momenteel worden er vanuit de gemeente en het Centrummanagement al diverse promotietools ingezet zoals de centrumkaart en de placemat. Gemonitord dient te worden of dergelijke tools doeltreffend zijn en of het wenselijk is deze eventueel uit te breiden. Bijvoorbeeld een cadeaubon voor het centrum van Weert o.i.d. kan mogelijk interessant zijn.



#### **Project: Stimulering toerisme in de omgeving van Weert**

Toeristen zijn enorm belangrijk voor de binnenstad omdat zij relatief gezien veel uitgeven. Daarom is het zeer interessant toeristische verblijfsaccommodaties in Weert en omgeving te stimuleren. De BIZ voor vastgoedeigenaren wil zich hier actief voor inzetten.

#### **Project: Verbetering evenementencoördinatie**

Momenteel is er te weinig regie op de jaarronde evenementenplanning (data, tijdstippen en locaties) en zijn er te vaak problemen/onduidelijkheden in het kader van vergunningverlening. Tevens is de 'mindset' voor de organisatie van evenementen te veel straatgericht in plaats van centrumgericht, kunnen een aantal evenementen nog een professionaliseringsslag maken en kunnen nieuwe evenementen bijdragen aan de profilering van Weert (denk o.a. aan het nieuwe evenement Waanzinnig Winkelweekend in Weert). Tot slot kan de regionale promotie van evenementen nog versterkt worden. Om dergelijke vraagstukken uitvoeringsgericht aan te pakken, is het raadzaam een parttime evenementencoördinator aan te stellen in dienst van het Centrummanagement. Deze zorgt ervoor dat er aan de voorkant nadrukkelijker gestuurd wordt op de evenementenprogrammering, dat er meegedacht wordt in professionalisering van evenementen en dat het vergunningproces versneld en versimpeld in gang kan worden gezet. Essentieel voor het succes is dat de evenementencoördinator intensief samenwerkt met de afdeling vergunningen van de gemeente en de coördinator binnenstad. Hoewel dit project qua verantwoordelijkheid nadrukkelijker bij de ondernemers en de gemeente ligt, kan de BIZ Vastgoed hier wel een stimuleringsimpuls voor geven.

### **3.4 Visieontwikkeling en beleidsvorming**

#### **Project: Visieontwikkeling op een toekomstbestendige binnenstad**

Dankzij algemene ontwikkelingen zoals vergrijzing en internetwinkelen staan de detailhandelsbestedingen onder druk. Dit heeft tot gevolg dat het winkelaanbod in het centrum van Weert zal gaan krimpen. Om ervoor te zorgen dat de winkel- en de horecafunctie van het centrum geclusterd 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 voor de binnenstad van Weert en de afzonderlijke straten. Binnen de visie dient nadrukkelijk onderzocht te worden naar welke typen functies / branches er naar de toekomst nog potentieel is en wat hiervoor de meest kansrijke locaties zijn. Denk bijvoorbeeld aan stimulering van woonfuncties, maatschappelijke- en zorggerelateerde functies, creatieve / culturele functies en ontbrekende detailhandel- en horecabranches en segmenten.

### **Project: Invloed uitoefenen op beleid en besluitvorming**

Vanwege de druk op de waardeontwikkeling van het vastgoed is het meer dan ooit van belang dat investeringen geleid worden naar structuurbepalende en perspectiefrijke voorzieningenconcentraties. De binnenstad, als huiskamer van de gemeente, vervult hierbinnen een belangrijke positie. Om de binnenstad vanuit investeringsperspectief interessant te houden, is het van groot belang dat er buiten de binnenstad voorzichtig wordt omgegaan met uitbreiding van commerciële voorzieningen (denk aan detailhandel, horeca), brancheverbreiding maar ook bijvoorbeeld de uitbreiding van woningen. Wanneer het vastgoed in de binnenstad zich verenigt in een BIZ, dan kan de vastgoedsector als collectief op een constructieve manier betrokken worden bij beleidsvoorbereiding en dergelijke besluitvormingsprocessen, zowel lokaal als regionaal. Hierdoor kan er een vinger aan de pols worden gehouden en ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen.

### **3.5 Bereikbaarheid en parkeren**

In het algemeen is de bereikbaarheid van de Weerter binnenstad op orde: zowel per auto, trein en boot is het centrum goed bereikbaar. Tevens zijn er voldoende parkeermogelijkheden voor handen verspreid over het centrum en zijn de parkeerkosten beperkt ten opzichte van vergelijkbare centrumgebieden. In de basis zijn hiermee de randvoorwaarden op orde. De BIZ voor het vastgoed zal een vinger aan de pols houden zodat dit ook in de toekomst het geval blijft.

### **Project: Fietsbereikbaarheid en –parkeermogelijkheden**

Een aantal locaties in het centrum waaronder de Nieuwe Markt, einde Langstraat, Colleplein en Korenmarkt hebben te kampen met fietsparkeerproblemen. De BIZ voor vastgoed vraagt hier aandacht voor zodat de gemeente deze problemen zo snel mogelijk oplost. Hiervoor worden momenteel al de eerste acties uitgerold.

Daarnaast kan het met betrekking tot de bereikbaarheid interessant zijn een aantal aanloopstraten weer toegankelijk te maken voor fietsverkeer, zoals nu ook met een pilot wordt geprobeerd in de Stationsstraat. Dit is een tendens die je in meer centrumgebieden ziet. Onder andere voor de Langstraat, Maasstraat, Hoogstraat en Beekstraat kan dit interessant zijn om de economie in deze straten te stimuleren.

Tot slot is het van groot belang dat de verkeersinrichting van het centrum in relatie tot de bereikbaarheid continu gemonitord wordt. Zodra er op dit vlak knelpunten ontstaan, dan dient er in samenwerking met de gemeente en het Centrummanagement naar oplossingen gezocht te worden. Met name tijdens evenementen (zoals de kermis) vormt dit een aandachtspunt.

## 4. UITWERKING JAARPROGRAMMA EN BEGROTING 2016

In dit hoofdstuk is de begroting voor 2016 uitgewerkt. De inkomsten en uitgaven worden toegelicht aan de hand van de begroting.

Tabel 4.1: Begroting Stichting BIZ vastgoed centrum Weert

<b><u>INKOMSTEN</u></b>	<b><u>2016</u></b>
BIZ-inkomsten	€ 85.000,-
<b><u>UITGAVEN</u></b>	<b><u>2015</u></b>
1. Acquisitie en leegstandsbestrijding	€ 10.000,-
2. Sfeer en beleving	€ 42.500,-
3. Marketing en promotie	€ 27.000,-
4. Visieontwikkeling en beleidsvorming	€ 2.500,-
5. Bereikbaarheid en parkeren	€ 500,-
6. Reserve	€ 2.500,-
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 85.000,-</b>

### ***Inkomsten***

Iedere vastgoedeigenaar in het centrum gaat per WOZ-object 0,08% van de WOZ-waarde inleggen ten behoeve van de BIZ, met een ondergrens van € 150,- en een bovengrens van € 350,- per jaar. Dit levert een totaalbudget op van circa € 85.000,- na aftrek van de perceptiekosten.

### ***Uitgaven***

Onderstaand is themagewijs een toelichting gegeven op de uitgaven die opgenomen zijn in de begroting.

#### **Acquisitie en leegstandsbestrijding**

De uitvoeringsorganisatie van het centrummanagement gaat in samenwerking met makelaars en vastgoedeigenaren een actieve acquisitiestrategie uitrollen om nieuwe winkels en andersoortige functies te huisvesten in de binnenstad. Hiermee wordt de economische ontwikkeling, de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid bevordert. De volgende activiteiten worden opgepakt door de centrummanager of eventueel een extern acquireur met ondersteuning van bovengenoemde partijen:

- Het actief opbouwen van een netwerk met vastgoedeigenaren, makelaars en ondernemers zodat vastgoedeigenaren actief gekoppeld kunnen worden aan potentiële gebruikers.
- Het opstellen van een acquisitielijst en acquisitiebrochure.
- Het actief benaderen van nieuwe bedrijven en bedrijven die momenteel buiten het centrum gevestigd zijn en die een aanvulling kunnen zijn voor het

centrum (zonder dat er negatieve effecten optreden in de wijk- en buurtcentra).

- Het opbouwen van relevante informatie over leegstaande panden en deze beschikbaar stellen voor geïnteresseerden.
- Het stimuleren van tijdelijk gebruik van panden en wanneer dit niet haalbaar blijkt, een kwaliteitsvolle maskering van de leegstand bewerkstelligen.

De verwachting is dat acquisitie een gemiddelde inzet van 2 uur per week vraagt van de centrummanager en/of een externe die hierin gespecialiseerd is. Er wordt uitgegaan van een uurtarief van € 50,-. Dit betekent dat de kosten hiervoor circa € 5.200,- bedragen. Daarnaast wordt er € 4.000,- geïnvesteerd voor tijdelijke invulling van leegstaande panden en € 800,- voor communicatie en marketing van de acquisitie. De totale kosten worden hiermee ingeschat op circa € 10.000,-.

### **Sfeer en beleving**

Om de sfeer en beleving en daarmee de ruimtelijke kwaliteit in het centrum te verbeteren, worden vanuit de BIZ vastgoed in 2016 de volgende investeringen gedaan:

- Om de geveluitstraling te verbeteren, wordt er een bedrag gereserveerd om als subsidie uit te keren aan een aantal vastgoedeigenaren die door middel van fysieke ingrepen de uitstraling van hun pand willen verbeteren. De stimuleringsbijdrage per pand bedraagt maximaal 20% van de investering met een maximum van € 1.000,-. In totaal is er € 10.000,- gereserveerd.
- Stimuleringsbijdrage voor vergroening van de binnenstad door introductie van bijvoorbeeld gevelgroen, bloembakken etc. Hiervoor is een bedrag gereserveerd van € 10.000,-. Het betreft hier nadrukkelijk aanvullende vergroening als plus op de basistaken van de gemeente.
- Prijsvraag voor de aanpak van een van de lelijke steegjes (€ 5.000,-) en een stimuleringsbijdrage om het beste idee te realiseren (€ 5.000,-).
- Er wordt twee keer in 2016 een periodieke centrumschouw georganiseerd met gemeente, ondernemers en een aantal vastgoedeigenaren om problemen ten aanzien van schoon, heel en veilig tijdig te signaleren en voortvarend aan te pakken. De kosten hiervoor bedragen € 500,- (2x5 uur voor centrummanager voor organisatie schouw en opmaak verslag).
- Er is € 7.000,- gereserveerd in de begroting om te investeren in sfeer en beleving van de Muntpassage.
- Er is € 5.000,- gereserveerd voor nader in te vullen investeringen in de openbare ruimte. Hierbij kan er gedacht worden aan het plaatsen van nieuwe bankjes, het stimuleren van speelvoorzieningen, het stimuleren van kunstprojecten en/of het co-financieren van een 'gastheer binnenstad' die als aanspreekpunt in de binnenstad kan optreden en tegelijkertijd verantwoordelijk is voor het verwijderen van kleinvuil.

In totaal is er voor sfeer en beleving een bedrag van € 42.500,- gereserveerd.

## **Marketing en promotie**

Er wordt actief ingezet op marketing en promotie om de economische ontwikkeling van de binnenstad te stimuleren.

- In 2016 wordt met co-financiering vanuit ondernemers en gemeente ingezet op een professionele jaarronde promotiestrategie voor het centrum. In samenwerking met het centrummanagement en een reclamebureau worden de kansrijke doelgroepen (denk aan Belgen, toeristen in Weert en de regio, 55+) voor de binnenstad gedefinieerd en bepaalt via welke communicatiekanalen en welke boodschap / marketingcampagne zij het beste te benaderen zijn. Vervolgens wordt geld beschikbaar gesteld om de strategie uit te rollen. In totaal is er een budget van € 18.000,- gereserveerd.
- Er wordt € 3.000,- gereserveerd om informatie over de binnenstad digitaal beter te ontsluiten (o.a. kanalen Winkelstadweert, Met Ons in Weert en VVV Midden-Limburg).
- Er wordt sterker ingezet op promotie van de binnenstad bij toeristisch-recreatieve bedrijven in de omgeving door het plaatsen van de juiste brochures en het beter inlichten van medewerkers. Hiervoor is 20 uur voor de centrummanager (€ 1.000,-) gereserveerd.
- Met co-financiering als voorwaarde wordt een bedrag gereserveerd voor plaatsing van digitale infoborden waarop informatie over de binnenstad gecommuniceerd kan worden (denk aan evenementen, promotie-acties, koopzondagen etc.). Hiervoor wordt een bedrag van € 5.000,- gereserveerd.

In totaal is er een bedrag van € 27.00,- voor marketing en promotie gereserveerd.

## **Visieontwikkeling en beleidsvorming**

- Om ervoor te zorgen dat de winkel- en horecafunctie geclusterd blijft in de binnenstad 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 voor de binnenstad van Weert en de afzonderlijke straten. Onder voorbehoud van co-financiering met andere partijen wordt hiervoor een bedrag van € 2.000,- gereserveerd.
- Afhankelijk van de uitkomsten uit de visie is het van belang dat het bestemmingsplan in de binnenstad geflexibiliseerd wordt en dat er mogelijkheden gecreëerd worden om functiewijziging toe te staan. Daarnaast is het van belang dat ongewenste ontwikkelingen buiten de binnenstad niet worden toegestaan en dat er mogelijkheden gecreëerd worden tot functiewijzigingen / geen verdere brancheverbreding op incurante detailhandelslocaties buiten de binnenstad. Om dit te stimuleren is er 10 uur gereserveerd voor de centrummanager (€ 500,-).

### **Bereikbaarheid en parkeren**

In de begroting is 10 uur gereserveerd voor de centrummanager (€ 500,-) om een vinger aan de pols te houden ten aanzien van ingrepen / wijzigingen die worden doorgevoerd ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren. Prioriteiten voor 2016 zijn:

- In samenspraak met gemeente onderzoeken of het mogelijk is de fietstoegankelijkheid van de aanloopstraten te verbeteren.
- In samenspraak met de gemeente onderzoeken of er pilots kunnen worden opgestart voor het verder optimaliseren van de parkeermogelijkheden en –tarieven in en rond het centrum.

## 5. ORGANISATIE

### **Oprichting Stichting BIZ vastgoed centrum Weert**

In november 2015 is conform wetgeving de 'Stichting BIZ vastgoed centrum Weert' opgericht. Het statutaire doel van de stichting is in overeenstemming met de activiteiten zoals beschreven in artikel 1 lid 2 van de wet. Om controleerbaarheid en draagvlak te verzekeren wordt de stichting 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 zorgt de stichting 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 Stichting BIZ vastgoed centrum Weert actief te laten functioneren voor de duur van 5 jaar. Jaarlijks evalueert de Stichting 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:

1. De gemeenteraad besluit zo spoedig mogelijk over intrekking van de verordening indien hiervoor voldoende steun is bij bijdrageplichtigen.
2. 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.
3. Het verzoek kan niet worden gedaan:
  - a. binnen een jaar na inwerkingtreding van de verordening, of
  - b. binnen een jaar na toepassing van het tweede lid.
4. Artikel 4, tweede lid, tweede volzin, vierde lid, en artikel 5, eerste en tweede lid, zijn van toepassing met dien verstande:
  - a. dat de bijdrageplichtigen in de gelegenheid worden gesteld zich uit te spreken voor of tegen intrekking en
  - b. 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.

### **Stichting Centrummanagement en relatie met de Stichting BIZ vastgoed centrum Weert**

Samenwerking is in de huidige tijd een must om resultaten te bereiken. Daarbij is het om de aantrekkelijkheid van het centrum als geheel te vergroten belangrijk om de samenwerking breed te trekken. Om tot deze brede samenwerking te komen wordt de bestaande Stichting Centrummanagement verbreed met vertegenwoordigers van het vastgoed, de ondernemers en de bewoners uit de binnenstad. De gemeente schuift op Stichtingsniveau als adviseur aan. Gezamenlijk richten zij een projectenprogramma in voor de economische versterking van Weert centrum.

De financiële en organisatorische inbreng vanuit vastgoedeigenaren in de Stichting Centrummanagement wordt geborgd door de Stichting BIZ vastgoed centrum Weert. Deze Stichting vaardigt 2 vertegenwoordigers af in het Stichtingsbestuur van het centrummanagement. Deze zijn verantwoordelijk voor het verankeren van het projectenprogramma voortkomend uit de BIZ binnen de organisatie van het centrummanagement en het afstemmen van het projectenprogramma met de andere partijen in het Stichtingsbestuur (gemeente en ondernemers).





