

Bedrijven Investeringszone Oud Rijswijk

Inhoudsopgave:

Inhoudsopgave:	2
Algemene informatie Bedrijven Investeringszone	3
Wat is de meerwaarde van een Bedrijven Investeringszone?	3
Trekt de gemeente zich van haar huidige werkzaamheden / verplichtingen terug?	3
Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone gefinancierd?	4
Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone georganiseerd?	4
Welk draagvlak moet er bij de ondernemers zijn om een BIZ in te stellen?	5
Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone gevormd?	6
Opstellen Businessplan BIZ Oud Rijswijk:	6
Evaluatie BIZ 2010-2014:	7
Gebiedsomschrijving:	9
Bepaling bijdrageplichtingen:	9
Huidige situatie winkelgebied Oud Rijswijk	10
Missie winkelgebied Oud Rijswijk (waarvoor je staat)	11
Visie winkelgebied Oud Rijswijk (doel)	11
Strategie winkelgebied Oud Rijswijk (weg te bewandelen)	11
Op welke manier worden de doelen bereikt?	13
Wat is de meerwaarde van een BIZ Oud Rijswijk i.r.t. de SWHR?	14
Resultaat BIZ Oud Rijswijk.	16
Bijlagen:	16
Bronvermelding:	16

Colofon

Opdrachtgever:
SWHR

Rapportage:
Objectief Management BV
Postbus 1286
2260 BG Leidschendam.
Telefoon (070) 3273199
Internet: <http://www.objectiefvfm.nl>
E-mail: info@objectiefvfm.nl

Projectleider:
F.M. Wilderbeek

Algemene informatie Bedrijven Investeringszone

Op 9 december 2008 is een experimentenwet in de Tweede Kamer aangenomen voor het instellen van een Bedrijven Investeringszone (hierna te noemen: BIZ). Op 17 maart 2009 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Experimenten Bedrijven Investeringszones (BIZ) aangenomen. De wet is per 1 mei 2009 in werking getreden en is in 2013 geëvalueerd. Op 8 oktober 2013 is het wetsvoorstel ingediend voor de Wet op de Bedrijven Investeringszones. Door dit wetsvoorstel vervalt de experimentenwet BIZ. Op 2 juli 2014 heeft de Tweede Kamer ingestemd met het wetsvoorstel. Dat maakt het waarschijnlijk dat de nieuwe BIZ wet op 1 januari 2015 zal ingaan.

Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om afgebakende gebieden aan te wijzen als BIZ. Een BIZ is een bedrijventerrein / winkelgebied waar gebiedsgerichte bestemmingsheffing (= BIZ bijdrage) wordt geheven onder de gebruikers van onroerende zaken die niet als woning in gebruik zijn (ondernemers). Voor een maximale periode van vijf jaar kan de BIZ bijdrage vastgesteld worden. Deze periode kan telkens met ten hoogste vijf jaren verlengd worden mits er voldoende draagvlak is onder de bijdrageplichtigen.

Een BIZ is een instrument voor en door ondernemers. Om een BIZ op te richten moeten ondernemers onderling samenwerken en tevens met de gemeente samenwerken.

Wat is de meerwaarde van een Bedrijven Investeringszone?

De meerwaarde van een BIZ ligt voornamelijk in het organiseren van ondernemers waardoor ze gezamenlijk sterker staan. De bekende problemen zoals freeriders, financiering, budget en continuïteit in de marketing en promotie van het gebied worden gewaarborgd.

BIZ leveren een scala van activiteiten die de marketing, promotie en het imago van de BIZ verbeteren en structureren. Op deze wijze wordt geïnvesteerd in de economische ontwikkeling van het afgebakende gebied. Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van het gebied voor de ondernemers en voor hun klanten verbeterd.

De BIZ-bijdrage is een bestemmingsheffing die strekt ter bestrijding van de kosten die verbonden zijn aan activiteiten in de openbare ruimte en op het internet, die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid of de veiligheid in de BIZ of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de BIZ. Deze belasting wordt als subsidie verstrekt aan de bij verordening aangewezen stichting.

Trekt de gemeente zich van haar huidige werkzaamheden / verplichtingen terug?

Nee, de gemeente dient haar huidige werkzaamheden ten behoeve van het openbaar gebied te blijven verrichten. Activiteiten die door de BIZ worden uitgevoerd zijn bedoeld om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, dit kunnen aanvullingen op de gemeentelijke diensten zijn.

Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone gefinancierd?

Een BIZ wordt gefinancierd vanuit de BIZ bijdrage. De bijdrage wordt geheven van de gebruikers niet-woningen in de BIZ. De hoogte van de BIZ bijdrage wordt bepaald door de ondernemers die de gewenste activiteiten vaststellen. De BIZ bijdrage kan op meerdere manieren berekend worden.

- Op basis van de WOZ waarde
- De onroerende zaken kunnen in waardeklassen worden ingedeeld.
- Het tarief kan worden vastgesteld op basis van vestigingslocatie, bestemming van onroerende zaak, branche of sector in relatie tot het belang van de gebruiker bij de activiteiten.
- Het tarief kan verschillend worden vastgesteld voor verschillende categorieën niet-woningen waarbij onder meer de vestigingslocatie en de bestemming van de onroerende zaak in relatie tot het belang van de eigenaar bij de activiteiten.
- Voor alle bijdrageplichtigen een gelijk bedrag

De ondernemers stellen aan de raad voor op welke wijze de BIZ bijdrage berekend wordt en de raad kan dit vervolgens in de verordening vastleggen.

De gemeente administreert de binnengekomen BIZ Bijdrage en verstrekt deze middels een subsidie aan het uitvoerende orgaan van de BIZ. De gemeente kan de perceptiekosten in mindering brengen van de subsidie.

De inning van de BIZ Bijdrage wordt door de gemeente uitgevoerd. In de verordening staat omschreven op welke wijze de BIZ Bijdrage geïnd wordt. In de verordening is vastgelegd op welke wijze de subsidie aan de BIZ-organisatie wordt uitgekeerd.

In het geval van leegstand op de meetdatum voor de WOZ wordt de eigenaar van het onroerend goed dat jaar aangeslagen voor de BIZ bijdrage.

Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone georganiseerd?

De ondernemers richten een Stichting of Vereniging op. Het is niet toegestaan om een reeds bestaande winkeliersvereniging of stichting voor de BIZ te gebruiken.

De statutaire doelstelling van de Stichting of Vereniging dient als volgt te zijn: Het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling in de openbare ruimte van de BIZ.

Voorwaarden bij een Stichting:

- ten minste twee derde van de leden van het bestuur bestaat uit beoogd bijdrageplichtigen.

Door de gemeente wordt een verordening opgesteld waarin de Vereniging of Stichting aangewezen wordt om de subsidie verplicht te gebruiken voor de activiteiten waarvoor de subsidie verstrekt wordt.

De Vereniging of Stichting dient jaarlijks een begroting vast te stellen voor de uitvoering van de activiteiten in het daaropvolgende jaar. Na het eerste jaar dient er jaarlijks in het bestuur van de Stichting rekening en verantwoording afgelegd te worden over de uitgaven voor de uitvoering van de activiteiten in het voorafgaande jaar.

De Vereniging of Stichting is verplicht om zorg te dragen dat alle bijdrageplichtigen kosteloos kennis kunnen nemen van de begroting, de jaarrekening en de verantwoording.

Welk draagvlak moet er bij de ondernemers zijn om een BIZ in te stellen?

Het wetsvoorstel bevat een afgewogen geheel van drie eisen waar (cumulatief) aan moet zijn voldaan en die tezamen “de draagvlakvereisten” vormen. Hierbij is het essentieel dat de draagvlakmeting wordt gedaan onder alle beoogd bijdrageplichtigen binnen het afgebakende gebied:

1. tenminste de helft van de bijdrageplichtigen hebben zich voor of tegen de BIZ uitgesproken;
2. van de respondenten is minimaal tweederde voor;
3. de voorstemmers vertegenwoordigen meer WOZ-waarde dan de tegenstemmers (niet van toepassing bij een gelijke BIZ bijdrage)

Rekenvoorbeeld draagvlak:

- *Uitgaande van 100 bijdrageplichtigen.*
- *Respons op de draagvlakmeting dient minimaal 50% dus 51 bijdrageplichtigen te zijn.*
- *Van de respondenten (minimaal 51) moet er minimaal 2/3, dus 34 bijdrageplichtigen voor zijn.*
- *Indien de BIZ-Bijdrage berekend wordt over de WOZ-waarde dienen deze 34 bijdrageplichtigen meer WOZ-waarde te vertegenwoordigen dan de tegenstemmers (in dit rekenvoorbeeld $51 - 34 = 17$ bijdrageplichtigen)*

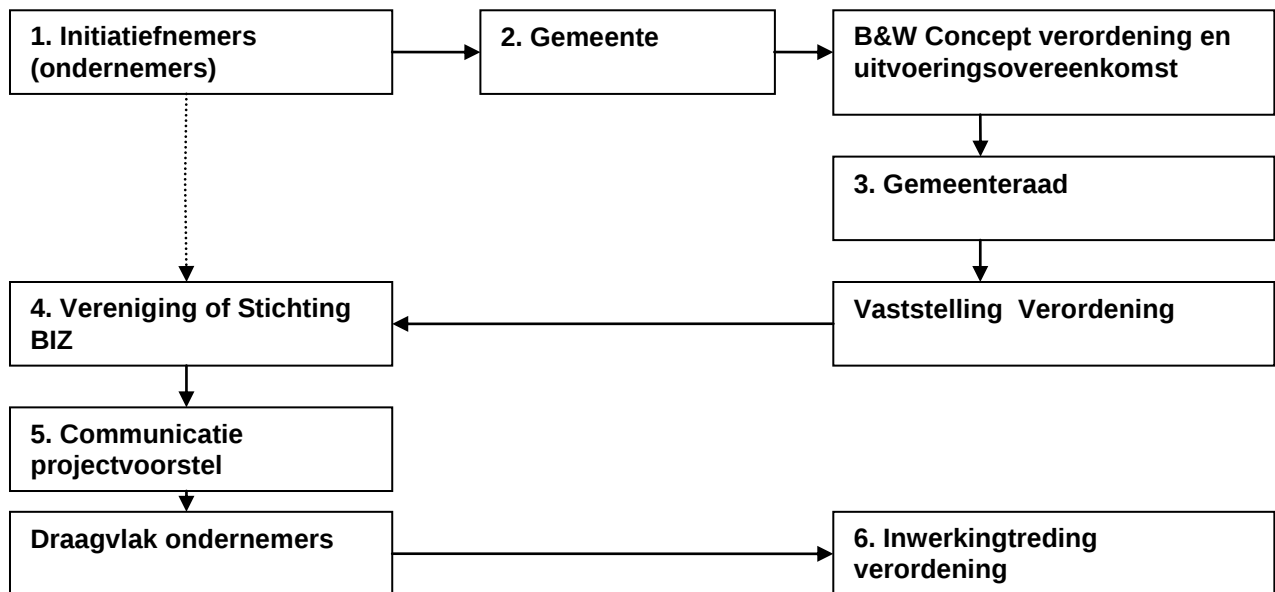
! Uitzondering indien de BIZ-bijdrage niet gekoppeld wordt aan de WOZ-waarde:

Indien de ondernemers besluiten de raad voor te stellen om de BIZ bijdrage niet te koppelen aan de WOZ-waarde maar een vaste BIZ bijdrage per bijdrageplichtige te heffen, vervalt de derde eis van de draagvlakvereisten. De voorstemmers zijn dan niet meer afhankelijk van het feit of zij meer WOZ-waarde vertegenwoordigen dan de tegenstemmers.

Essentieel bij de draagvlakmeting is dat alle ondernemers in de potentiële BIZ in de gelegenheid worden gesteld om hun voorkeur uit te spreken. Ondernemers die niet reageren, tellen vervolgens niet mee in de uitslag, niet als tegenstander, maar ook niet als voorstander. Alle ondernemers dienen goed geïnformeerd te zijn en de gelegenheid hebben gehad om zich uit te spreken. Ten aanzien van degenen die niet reageren, mag dan tot op zekere hoogte worden aangenomen dat ze zich zowel met het instellen als met het niet instellen van een BIZ kunnen verenigen. In die zin is de respons representatief voor de verhoudingen in het gebied.

Hoe wordt een Bedrijven Investeringszone gevormd?

Het volgende schema dient doorlopen te worden om een BIZ in te stellen:



Opstellen Businessplan BIZ Oud Rijswijk:

Vanaf 1 januari 2010 is in winkelcentrum Oud Rijswijk een BIZ ingesteld. Door het bestuur van de Stichting Winkelcentrum Historisch Rijswijk (SWHR) is het initiatief genomen om de BIZ voor de periode 2015-2019 te continueren. Dit is besproken met de ondernemers in november 2013 en de gemeente Rijswijk in februari 2014.

De ondernemers en de gemeente Rijswijk zijn enthousiast over dit initiatief, omdat ze met de verlenging van de BIZ mogelijkheden ziet voor Oud Rijswijk. Met het verlengen van de BIZ krijgt het historische centrum immers een kans om zich verder te ontwikkelen als aantrekkelijke verblijfsomgeving, voor de eigen inwoners, het winkelend publiek, bezoekers en natuurlijk de ondernemers.

Tijdens de algemene deelnemersvergadering van de SWHR d.d. 13 november 2013 hebben de aanwezigen een presentatie van de BIZ gekregen. Door de aanwezige ondernemers is met een grote meerderheid akkoord gegeven aan het bestuur van de SWHR om de mogelijkheden voor het verlengen van een BIZ verder uit te zoeken.

Evaluatie BIZ 2010-2014:

- Onderzoek Kat Advies november 2012

In november 2012 is door KAT Advies in opdracht van de Kamer van Koophandel een onderzoek uitgevoerd over het functioneren van de BIZ Oud Rijswijk.

De hoofdvraag van het onderzoek was: "Welke verbetervoorstellen kunnen worden gedaan met betrekking tot het functioneren van de Stichting BIZ- Winkelgebied Oud Rijswijk?"

De conclusie van het onderzoek is:

- Over het algemeen lijkt de experimentenwet BIZ voor het BIZ-bestuur en de gemeente Rijswijk een succesvol initiatief. De communicatie verloopt goed en de gemeente Rijswijk en het BIZ-bestuur geven aan tevreden te zijn over de samenwerking. Wel is er behoefte aan een betere informatievoorziening met betrekking tot de experimentenwet BIZ. Tijdens de opstartfase was er namelijk voor beide partijen sprake van onduidelijkheden over de regels, procedures en voorschriften voor het oprichten van een BIZ. Aangezien de experimentenwet nog steeds in ontwikkeling is zullen er onduidelijkheden blijven bestaan.
- De meningen en ervaringen van de BIZ-bijdrageplichtigen over de Stichting BIZ-Oud Rijswijk liggen soms ver uit elkaar. Met name de ervaringen over de resultaten en effecten in het winkelgebied en op de eigen onderneming liggen verspreid onder de respondenten. Hier ligt dan ook de pijnfactor wat o.a. te maken heeft met de verhouding tussen de BIZ-bijdrage en de uitgevoerde activiteiten & de aanloopstraten welke niet voldoende lijken mee te profiteren van de BIZ.
- Over het algemeen wordt de communicatie en het functioneren van het BIZ-bestuur wel als positief ervaren door de respondenten.

Aan de hand van dit onderzoek heeft de SWHR wijzigingen doorgevoerd in het verspreiden van de nieuwsbrief, kortere communicatielijnen, aanpassen evenementen (Modeshow, Zomerfeest, Kerstkoopavond).

- Algemene deelnemersvergadering d.d. 13 november 2013:

- Tijdens deze extra ingelaste vergadering is door het SWHR bestuur een overzicht gegeven van de door de SWHR verrichte werkzaamheden en activiteiten door het jaar heen. Hierbij is aangegeven dat alle werkzaamheden gericht zijn op het aantrekkelijk houden en waar mogelijk verbeteren van de sfeer en beleving van het winkelgebied.
- Tijdens de vergadering is vermeldt dat tijdens evenementen getracht wordt het gehele winkelgebied te betrekken maar dat vanwege infrastructurele belemmeringen dit niet altijd mogelijk is.
- Doel van deze vergadering was om bij de ondernemers het belang van de BIZ te benadrukken aangezien een aantal ondernemers er vanuit gaan dat activiteiten en werkzaamheden die nu door de SWHR verricht worden gewoon doorgaan indien er geen BIZ meer is.
- De algehele stemming van de vergadering was positief ten opzichte van de BIZ en de continuering hiervan.

- Algemene deelnemersvergadering d.d. 2 april 2014:
 - Tijdens de vergadering is door het SWHR bestuur is een verdere uitleg over de BIZ en diverse vragen beantwoord.
 - Zo is naar aanleiding van de vergadering, in november 2013, door het bestuur de diverse mogelijkheden voor het eventueel aanpassen van de bijdrageberekening is doorgenomen. Uiteindelijk zijn hier, naar eer en geweten, drie opties uitgekomen welke begin maart 2014 aan de ondernemers zijn voorgelegd. In deze opties was een verschillende berekeningswijze opgenomen waarbij tevens een verschillend tarief tussen de aanloopstraten en kernwinkelgebied voorgesteld is.
 - Tijdens deze vergadering heeft een ruime meerderheid zich uitgesproken voor voortzetting van de BIZ Oud Rijswijk.
- Resultaten BIZ Oud Rijswijk 2010-2014

Hieronder vermelden we een aantal zaken die de afgelopen vijf jaar uitgevoerd en gerealiseerd zijn door middel van het instellen van de BIZ;

 - Structuur, continuïteit, uitbreiding en professionalisering van de evenementen (Modeshow, Zomerfeest, Strandwalfestival, Sinterklaas en Christmas Shopping Night)
 - Samenwerking met derden structureel gemaakt (Zaterdagmarkt, Museum Rijswijk, Oude Kerk, SBOR)
 - Structuur, continuïteit, en professionalisering van de promotionele en marketingactiviteiten waarbij deze gericht zijn op het gehele winkelgebied. (Website up to date houden, Social Media zoals facebook en twitter, Nieuwe huisstijl (2012), Combinatie van online en offline communicatie tijdens evenementen)
 - Samenwerking met gemeente Rijswijk gecontinueerd. (Detailhandelsnota, Economische Visie, Bestemmingsplan, Milieuzone, Haagweg/Hoornbrug, Openbaar WIFI netwerk, Terrassen en uitstallingen, Keurmerk Veilig Ondernemen, onderhoud openbaar gebied)
 - Diverse acties opgezet t.b.v. leegstandsbestrijding (windowdressing, open winkel dag, vermelding op website van te huur staande panden, benaderen potentiële ondernemers)
 - Zichtbaarheid winkelcentrum vergoot in openbaar gebied. (Vlaggenmasten op 5 locaties, Plattegrond Oud Rijswijk op 2 locaties, Hanging Baskets, Feestverlichting, ANWB parkeerroute en vermelding parkeerplaatsen)
 - Communicatie met ondernemers gestructureerd en geïntensiveerd. (algemene deelnemersvergadering, maandelijks nieuwsbrieven, persoonlijk contact)

Algehele conclusie:

Het is lastig om exact vast te stellen wat de invloed van de BIZ op het ondernemersklimaat in Oud Rijswijk is geweest de afgelopen vijf jaar ten opzicht van een situatie waarbij er geen BIZ geweest zou zijn. Om circa 150 ondernemers over alle activiteiten en werkzaamheden tevreden te houden is niet mogelijk. De algehele sfeer is in het algemeen positief.

De afgelopen jaren is wel gebleken dat het leegstandsniveau lager is dan het landelijk gemiddelde. Diverse nieuwe ondernemers hebben zich gevestigd in Oud Rijswijk en zittende ondernemers hebben investeringen gedaan in hun pand en winkel.

Consumenten ervaren winkelcentrum Oud Rijswijk als een prettig verblijfsgebied met een unieke winkelstructuur. Door de gestructureerde en eenduidige communicatie wordt Oud Rijswijk bij de consument veelvuldig onder de aandacht gebracht.

De samenwerking met de diverse stakeholders is goed en resulteert in gezamenlijke activiteiten en aanpak van zaken.

De werkzaamheden en resultaten van de BIZ zijn voornamelijk van invloed op de langere termijn en het waarborgen van de continuïteit van het winkelgebied.

Gebiedsomschrijving:

Het gebied waar in de gemeente Rijswijk (Zuid Holland) een BIZ ingesteld is, is het winkelgebied Oud Rijswijk.

Het gebied wordt omsloten door en inclusief de volgende straten:

- Kerklaan: even t/m 74, oneven t/m 23
- Willemstraat: even t/m 44, oneven t/m 27
- Schoolstraat: even t/m 38, oneven t/m 63
- Steenlaan: alleen even t/m 30
- Haagweg: alleen even: 82 t/m 92
- Emmastraat: even: 6 t/m 46, oneven: 3a t/m 49
- Gehele Herenstraat
- Gehele Tollensstraat
- Gehele Kerkstraat

In bijlage 1 is op de plattegrond het exacte gebied omschreven van de BIZ Oud Rijswijk.

Bepaling bijdrageplichtingen:

Het winkelgebied bestaat uit een diversiteit aan winkelbedrijven en zelfstandige ondernemers. Er is in Oud Rijswijk nog een grote groep, 50 a 60 procent, zelfstandige ondernemers.

Aan de hand van de plattegrond zijn de “niet woningen” (volgens de WOZ waarde) binnen het afgebakende gebied vastgesteld (bijlage 1). De BIZ bijdrage wordt per WOZ object geheven. Uitgezonderd van de BIZ bijdrage zijn de WOZ objecten: Trafo's en Opslag/Distributie. Deze zijn uitgezonderd aangezien deze objecten geen bezoekers ontvangen en geen belang hebben bij de BIZ. Tevens uitgezonderd van de BIZ zijn kerken vanwege het feit dat deze WOZ objecten in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard.

Tenslotte is uitgezonderd van BIZ Oud Rijswijk, Museum Rijswijk. Het museum Rijswijk is uitgezonderd vanwege het feit dat het museum bewaarder is van het cultureel erfgoed van Rijswijk.

Wanneer meerdere objecten met dezelfde gebruiker naar omstandigheden beoordeeld bij elkaar horen, dan vormen ze voor de BIZ-bijdrage één object. Dit geldt niet voor eigenaren bij leegstand. Die worden voor ieder kadastraal pand dat zij in bezit hebben aangeslagen.

De BIZ wetgeving geeft de mogelijkheid om de BIZ bijdrage bij eigenaren en/of ondernemers te heffen. Door de SWHR is besloten om de BIZ bijdrage voor Oud Rijswijk te heffen bij de ondernemers en alleen bij leegstaande panden bij de eigenaar van het desbetreffende pand. De reden hiervoor is dat de activiteiten van de SWHR zich richten op de verbetering van het ondernemersklimaat in Oud Rijswijk. De ondernemers hebben direct belang bij deze activiteiten. Voor een eigenaar van een leegstaand pand is het van belang dat het ondernemersklimaat goed is waardoor de verhuurmogelijkheden verbeterd worden.

Bij de draagvlakmeting eind 2014 worden alle huidige ondernemers en alle eigenaren binnen het BIZ gebied aangeschreven waarbij gemeld wordt dat als een pand op 1 januari van het desbetreffende jaar het pand de ondernemer bijdrageplichtig is en indien het pand leeg staat de BIZ bijdrage voor rekening van de eigenaar komt.

De, op het moment van de draagvlakmeting, leegstaande panden hebben de mogelijkheid om tijdens de draagvlakmeting hun stem uit te brengen. De overige eigenaren hebben geen stemrecht tijdens de draagvlakmeting aangezien zij, op het moment van de draagvlakmeting, niet bijdrageplichtig zijn. De BIZ wetgeving geeft de mogelijkheid aan bijdrageplichtigen om, tijdens de termijn van de van toepassing zijnde BIZ, een nieuwe draagvlakmeting uit te laten voeren. Hiervoor dient minimaal 20% van de bijdrageplichtigen een nieuwe draagvlakmeting aan te vragen bij de gemeente. Toekomstige ondernemers en eigenaren waar het pand in de toekomst van leeg komt te staan hebben hiermee de mogelijkheid om het draagvlak van de lopende BIZ te toetsen.

Huidige situatie winkelgebied Oud Rijswijk

Het continueren van een BIZ heeft tot doel om activiteiten te ontwikkelen c.q. te continueren die gericht zijn op het bevorderen van leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit of economische ontwikkeling in de openbare ruimte van Oud Rijswijk. Dit wordt onder andere bereikt door de behartiging van de collectieve belangen van ondernemers en eigenaren van onroerende zaken in Oud Rijswijk, met het oogmerk Oud Rijswijk, met behoud en zo mogelijk versterking van zijn historische karakter, in stand te houden als aantrekkelijk winkel-, uitgaans-, werk- en woongebied. Om vast te kunnen stellen welke extra activiteiten door de ondernemers uitgevoerd moeten worden om het beoogde doel te bereiken, dient eerst vastgesteld te worden welke activiteiten, producten of plannen op dit moment al uitgevoerd worden of aanwezig zijn.

Reeds ingezette activiteiten, producten of plannen die betrekking hebben op het winkelgebied Oud Rijswijk zijn onder andere de volgende:

- Leefbaarheid: Beleidplan SWHR, vermelding in toeristische brochure Gemeente Rijswijk
- Verbetering Ondernemersklimaat: Detailhandelsnota Gemeente Rijswijk, Pandenbank SWHR
- Centrummanagement
- Openbaar gebied: regulier onderhoud (gemeente), beleid(-sregels) op het gebied van reclame, uitstallingen en terrassen.
- Maatschappelijke diensten: Samenwerking tussen SWHR, Museum Rijswijk, Kerk en culturele organisaties
- Veiligheid: Keurmerk Veilig Ondernemen

Deze activiteiten zijn tussen de Gemeente Rijswijk, de SWHR en overige belanghebbenden vastgelegd.

Het is belangrijk om een aantal zaken goed vast te leggen tussen de partijen zodat in de toekomst duidelijk is waar ieders verantwoordelijkheden liggen.

- Ten eerste is, door de ondernemers vastgelegd, in het beleidplan 2014 van de SWHR op welke wijze het winkelgebied Oud Rijswijk gepositioneerd wordt en welke activiteiten hiervoor uitgevoerd worden.
- Ten tweede is een overzicht van het onderhoudsniveau van de gemeente Rijswijk gegeven in een Service Level Agreement (bijlage 2)

Tevens zijn er een aantal onderzoeken geweest in Oud Rijswijk hoe passanten en ondernemers naar het winkelgebied kijken.

Vanuit deze informatie hebben we de volgende SWOT-analyse opgesteld. In een SWOT analyse worden de sterke en zwakte punten omschreven (intern/huidig) en de kansen en bedreigingen (extern/toekomst)

Sterke punten	Zwakke punten
• Historische omgeving • Kwaliteit historische bebouwing en openbaar gebied • Sfeer, gezelligheid en charme van dorpshart • Zelfstandig ondernemerschap, service en bediening • Goed werkende ondernemersvereniging • Aanwezigheid culturele voorzieningen • Zaterdagse weekmarkt • Veiligheid winkelcentrum • Goede samenwerking met politie, gemeente	• Aanbod levensmiddelen (supermarkt / trekker) • Klein (primaire) verzorgingsgebied • Verkeerssituatie • Bebouwing zonder historisch karakter (valt uit de toon) • Geen logische winkelroute (langgerekt winkelgebied) • Geen eenduidige inrichting openbaar gebied binnen winkelgebied • Onbekendheid bij consumenten / potentiële ondernemers
Kansen	Bedreigingen
• Profileren dorps sfeer / historisch karakter • Onderscheidende winkel / verblijfsomgeving • Toevoegen luxe winkels met modern assortiment • Combineren werken/ontmoeten/wonen • Versterken culturele en historische sfeer • Toerisme • Hoogopgeleiden met goed inkomen valt binnen de doelgroep. Op juiste wijze benaderen belangrijk	• Alleen dagelijkse boodschappen geen funshoppen • Leegstand / Eenzijdig winkelaanbod a.g.v. geen opvolging zelfstandig ondernemer

Conclusie:

Vanuit de SWOT analyse kunnen we concluderen dat Oud Rijswijk een goed winkelgebied is, met een sterk historisch karakter. De verdeeldheid in eigendom, exploitatie, beheer en onderhoud van het privaat eigendom en openbaar gebied bemoeilijkt de organisatie en collectiviteit. Daarom dient er een goed beleid te zijn waar Oud Rijswijk als gebied naar toe wilt.

Mede gezien de gedragswijzigingen bij consumenten, tijdgebrek/online/social media, is het belangrijk om de focus voor de marketing van het winkelcentrum te richten op de consumentenbeleving. Hierbij moeten de sterke punten en kansen benut worden en de bedreigingen adequaat aangepakt worden.

Missie winkelgebied Oud Rijswijk (waarvoor je staat)

Centrumgebied waar de bezoeker een volledig aanbod winkels, dienstverlening, cultuur en horeca kan vinden in een omgeving vol met historie, geborgenheid, rust en gezelligheid. Een kwalitatief hoogwaardige uitstraling vanuit een goede samenwerking van de eigenaren en exploitanten.

Visie winkelgebied Oud Rijswijk (doel)

Het centrumgebied moet een veilige, schone, vriendelijke en eigentijdse consumentenbeleving geven waar een ieder naar tevredenheid woont, winkelt, consumeert en onderneemt en graag onderdeel van uitmaakt.

Strategie winkelgebied Oud Rijswijk (weg te bewandelen)

Om de visie te bereiken en te waarborgen moeten er doelstellingen omschreven worden. De doelstellingen binnen Oud Rijswijk zijn:

- Uitstraling openbaar gebied verbeteren
 - Overleg met gemeente Rijswijk over toepassing van het nieuwe bestemmingsplan, gebruik en onderhoud openbaar gebied.
 - Middels een horecawerkgroep eenduidigheid in de uitstraling van de terrassen verkrijgen.
- Professionaliseren van gebiedspromotie en centrummarketing
 - Het continueren van het evenementenprogramma in het openbaar gebied ten behoeve van de versterking van het woon, leef en winkelgebied.
 - Professionelere organisatie tijdens evenementen door inhuur evenementenbegeleiding.
 - Het verder uitbouwen van het online en offline marketingbeleid voor Oud Rijswijk
- Draagvlak vergroten onder ondernemers voor het gezamenlijk belang
 - Het continueren / versterken van evenementen in het openbaar gebied waarbij het gebied als collectief gepromoot wordt
- Commitment met gebied en tussen ondernemers en overige belanghebbenden versterken
 - Verdere samenwerking tot stand brengen met zaterdagmarkt, museum en kerk om publieke acties in het openbaar gebied te organiseren (bijvoorbeeld Biënnale i.c.m. museum, Kerstconcerten i.c.m. kerk)
- Verhogen veiligheidsgevoel / veiligheidsimago van het gebied
 - Het continueren van deelname vanuit ondernemers aan het Keurmerk Veilig Ondernemen
 - Het uitvoeren van de maatregelen vanuit het Keurmerk Veilig Ondernemen voor zover deze onder de verantwoordelijkheid van de ondernemers vallen.
- Versterken historisch karakter
 - Bewaken van historische uitstraling gebied
 - In de evenementen “historische” elementen in het openbaar gebied benadrukken
- Verbeteren winkelaanbod om waardering te verhogen (vergroting supermarkten, zelfstandig ondernemerschap bevorderen)
 - Actief leegstandbeleid door middel van benaderen makelaars, potentiële ondernemers en franchiseketens.
 - Leegstand 31 december 2013: 13 panden (gemeten o.b.v. bijdrageplichtige panden)
- Imago profileren, behouden en verder uitbouwen
 - Uniforme uitstraling (“huisstijl”) behouden voor winkelgebied Oud Rijswijk
- Verbeteren verkeersveiligheid / verkeersafwikkeling om waardering te verhogen
- Verbeteren parkeervoorzieningen om waardering te verhogen
- Verbreding van functies (toeristisch/cultureel)

Uit de doelstellingen en de ervaringen van de afgelopen vijf jaar blijkt dat de BIZ Oud Rijswijk geslaagd is om de leefbaarheid, veiligheid en uitstraling van het winkelgebied Oud Rijswijk te verbeteren zodat het een aantrekkelijker gebied wordt voor consumenten, bewoners en ondernemers. Om deze doelstellingen te behalen is er een gezamenlijk belang van zowel de BIZ Oud Rijswijk als de gemeente Rijswijk. Tussen deze partijen dienen dan ook goede afspraken en goed overleg te zijn om de doelstellingen te behalen.

Om de doelstellingen te bereiken is het wel van groot belang dat de gemeente Rijswijk faciliteert c.q. actieve medewerking verleent.

Voorbeelden van onderwerpen die onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Rijswijk vallen, maar waarover overleg met de BIZ Oud Rijswijk zeer gewenst is, zijn bijvoorbeeld:

- Behouden en verbeteren uitstraling straatmeubilair in de gehele BIZ

- Goede parkeerrouteverwijzingen (1^e fase in 2013 uitgevoerd)
- Duidelijke, veilige, goed bereikbare parkeervoorzieningen met een bijbehorend parkeerbeleid
- Projectbegeleiding Keurmerk Veilig Ondernemen

De gemeente hanteert voor bovengenoemde onderwerpen een bepaald niveau. Bij een gewenst hoger niveau kan de BIZ-subsidie gebruikt worden voor activiteiten m.b.t. deze onderwerpen.

Op welke manier worden de doelen bereikt?

Binnen de BIZ Oud Rijswijk moet duidelijk zijn welke activiteiten er verricht worden om de gestelde doelstellingen te bereiken. Deze activiteiten kunnen en worden niet alleen door en op kosten van de SWHR verricht. Om de BIZ Oud Rijswijk tot een succesvol verblijfsgebied te maken dient ook de gemeente Rijswijk haar verantwoordelijkheden te nemen. Gezien het publieke belang wat de BIZ Oud Rijswijk nastreeft is goed en intensief overleg tussen de BIZ Oud Rijswijk en de gemeente Rijswijk van noodzakelijk en groot belang. Tussen de Stichting en de gemeente Rijswijk dienen, in de uitvoeringsovereenkomst, duidelijke afspraken gemaakt worden over ieders taken, verantwoordelijkheden en in de middelen die ingezet worden.

De middelen/acties die ingezet gaan worden om de doelen te bereiken zijn hieronder volgens de opsomming als eerder genoemd in het businessplan vermeld.

- **Leefbaarheid**
De promotie die door de BIZ Oud Rijswijk uitgevoerd wordt heeft tot doel om de leefbaarheid in het openbaar gebied te behouden en verbeteren. Door het aantrekken van publiek ontstaat een positieve impuls die de leefbaarheid en het ondernemersklimaat in het winkelgebied bevordert.
 - Evenementenprogramma
 - Consumentenacties conform jaarlijks beleid en actieplan
 - Consumentenacties in samenwerking met culturele / maatschappelijke functies
 - PR / Communicatie
 - Imago / Positionering gebied (bijv. UITagenda Oud Rijswijk)
 - Social Media
 - Website
 - Consumenteninformatie
 - Imago / Positionering
- **Verbetering Ondernemersklimaat:**
 - Samenwerking met overheid
 - Leegstandbestrijding
 - Informatie aan potentiële ondernemers, makelaars
 - Overleg met gemeente
- **Organisatiekosten**
 - **Centrummanagement**
 - Het professioneel uitvoeren van centrum(city)management ten behoeve van de positionering, professionalisering en verbetering van het imago van Oud Rijswijk bij bezoekers, gebruikers en belanghebbenden.¹

¹ Hiervoor wordt een subsidie van € 15.000,00 incl. BTW per jaar door de gemeente verstrekt.

- Afstemming verantwoordelijkheden tussen Gemeente Rijswijk – Bestuur
 - B&W 2x per jaar
 - Fracties 1x per jaar
 - Afdeling EZ 4x per jaar
- Reservering centrummanagement t.b.v. 2015.²
- **Organisatie en communicatie belanghebbenden:**
 - Bestuurskosten
 - Accountant
 - Ten behoeve van de financiële verantwoording van de BIZ Oud Rijswijk het controleren c.q. opstellen van de jaarstukken door een accountant
 - Bijeenkomsten belanghebbenden
 - Algemene jaarvergadering ondernemers 1x per jaar
 - Netwerkbijeenkomsten Ondernemers/Belanghebbenden 2x per jaar
 - Nieuwsbrief Ondernemers/Belanghebbenden 10x per jaar
- **Openbaar gebied:**
 - Intensivering en borging onderhoud openbaar gebied
 - De kwaliteit van het openbaar gebied is van groot belang bij de beleving van de bezoeker en gebruiker van Oud Rijswijk. Het onderhoud van het openbaar gebied dient daarom goed gecontroleerd te worden en zo nodig dient het onderhoud aangepast te worden aan de veranderende realiteit.
 - Toevoeging aankleding openbaar gebied:
 - Groenvoorziening (hanging baskets / plantenbakken)
 - Vlaggenmasten / vlaggen / banieren
 - Feestverlichting
- **Maatschappelijke diensten:**
 - Samenwerking tussen BIZ Oud Rijswijk, Museum Rijswijk, Kerk en culturele organisaties
 - Structureel overleg tussen deze partijen over gezamenlijke promotie, acties en samenwerking.
 - Toevoeging toeristische / culturele activiteiten
- **Veiligheid**
 - Activiteiten in verband met veiligheidsimago
 - Uitvoeren maatregelen, onder de verantwoordelijkheid van de ondernemers, omschreven binnen de maatregelenmatrix van het Keurmerk Veilig Ondernemen

De acties en middelen die ingezet gaan worden zijn nog niet te concreet opgesteld aangezien dit het beleid is voor de jaren 2015 tot en met 2019. Jaarlijks wordt er een beleid- en actieplan opgesteld wat door de ondernemers in een vergadering vastgesteld wordt. Het beleid- en actieplan zal als basis dit businessplan hebben qua richting en beleid.

Op deze wijze kan er adequaat en snel gereageerd worden op veranderende realiteit en invloeden van buitenaf. Een winkelgebied dient continu op basis van voorschrijdend inzicht zijn keuzes te maken op het gebied van leefbaarheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit.

Wat is de meerwaarde van een BIZ Oud Rijswijk i.r.t. de SWHR?

² De SWHR reserveert jaarlijks € 8.500,00 excl. BTW t.b.v. het centrummanagement van het opvolgende jaar.

- Geen freeriders; iedere ondernemer betaalt en beslist mee
- Continuïteit in verbetering gebiedspromotie, totaal beleid.
- Financiële borging;
 - Penningmeester hoeft niet meer met de pet rond.
 - Meer budget, meer slagkracht, waardoor het ingezette beleid van de SWHR verder verbeterd en uitgebreid kan worden.
 - Budget voor meerdere jaren zeker
- Professionalisering;
 - Continuering / versterking centrummanagement
 - Professionaliseren en uitbreiden van evenementenprogramma

De SWHR heeft geïnvesteerd in de positionering van het winkelgebied als een historisch en van de huidige tijd bewust winkelgebied.

Consumenten / bezoekers:

Door de consumenten wordt goed gereageerd op bijvoorbeeld de facebookpagina (vaste en groter wordende groep “vrienden”), sfeer en beleving, continuïteit in de evenementen (stijgende bezoekersaantallen) en wijze van communicatie.

Ondernemers:

Door de ondernemers wordt aangegeven dat de detailhandel een moeizame tijd heeft wat ook in Oud Rijswijk te merken is. Communicatie tussen de ondernemers en bestuur SWHR blijft een aandachtspunt en voor de ondernemers is het lastig om het collectieve belang, en het daarbij uiteindelijk verbeterde eigen belang, te onderkennen.

Bestuur SWHR:

Het bestuur van de SWHR is de afgelopen jaren gewisseld en bestaat uit een Dagelijks Bestuur, bestaande uit Nicolet van Graafeiland (voorzitter), Jacques Monster (penningmeester) en Eric Wilderbeek (centrummanager) en een Algemeen Bestuur bestaande uit diverse ondernemers Fatima Kocer (Groots!), Marja Bartels (Koster Klokken), Nicolai van Velzen (Anders en Meer) en Maljaerd Hartevelt (Aad van den Berg Modeschoenen). De bestuursleden zijn voor de ondernemers het directe aanspreekpunt in “de straat”.

Vanuit de ervaring van zesenhalf jaar SWHR en centrummanagement moet geconcludeerd worden dat zowel het bestuur van de SWHR (bestaande uit vrijwilligers) als de centrummanager zowel korte als lange termijn zaken opgepakt zijn, het ondernemersklimaat en de samenwerking tussen ondernemers verbeterd is.

Geconcludeerd kan worden dat door continuering van de BIZ Oud Rijswijk, het reeds door de SWHR ingezette pad ter verbetering van het imago en aantrekkelijkheid van Oud Rijswijk, professioneler en organisatorisch sterker gemaakt wordt.

Welke inkomsten heeft de Stichting/Vereniging BIZ?

De inkomsten van de Stichting / Vereniging die de BIZ organiseert bestaat uit:

- BIZ Bijdrage: Binnen de BIZ Oud Rijswijk zijn circa 150 bijdrageplichtigen (meetmoment feb 2014). Door de BIZ Oud Rijswijk is in maart 2014 een peiling gedaan welke bijdrageberekening voor de ondernemers wenselijk is. De drie opties bestonden uit:
 1. Alle ondernemers betalen evenveel namelijk € 578,00 per jaar (prijsspeil 2014), welke jaarlijks geïndexeerd zal worden (de huidige situatie)
 2. Onderscheid tussen enkel- (=aanloopstraten) en dubbelzijdige (=kernwinkelgebied) winkelstraten, waarbij de dubbelzijdige winkelstraten (de straten waar zich aan beide zijde van de straat winkels bevinden te weten Kerklaan, Herenstraat, Willemstraat, Emmastraat) een

bijdrage krijgen van € 615,00 per jaar en de enkelzijdige straten € 535,00 per jaar. Deze staan dan 5 jaar vast.

3. Alle ondernemers betalen evenveel namelijk € 600,00 per jaar zonder indexering (dus vast de komende 5 jaar).

Tijdens de algemene deelnemersvergadering is door een aantal ondernemers gevraagd om de (vierde) mogelijkheid van een bijdrage op basis van de WOZ-waarde te onderzoeken. Deze optie bleek echter niet uitvoerbaar i.v.m. ongesplitste panden, bergingen en opslagruimten die meetellen en een administratief moeilijkere afhandeling.

Derhalve is besloten om van een vaste bijdrage a € 600,00 per jaar (zonder indexering voor de periode van 2015-2019) per bijdrageplichtige uit te gaan.

Resultaat BIZ Oud Rijswijk.

Kosten: (excl.BTW)

Concept begroting 2015	€	103.500,00
Perceptiekosten voor rekening gemeente	€	0,00
Totaal kosten	€	103.500,00

Inkomsten: (excl. BTW)

Bruto BIZ Bijdrage (150 * € 600,00)	€	90.000,00
Niet aftrekbare BTW	€	1.500,00-
Netto BIZ Bijdrage	€	88.500,00
Subsidie centrummanagement (gemeente)	€	15.000,00+
Totaal Inkomsten	€	103.500,00

Opmerkingen bij resultaat BIZ Oud Rijswijk

1. Bij promotie t.b.v. evenementen worden de extra kosten doorbelast aan de betrokkenen ondernemers. De kosten en doorbelastingen vallen buiten de begroting.
2. De stichting kent ook donateurs, Donateursbijdrage, schatting 2014 t.h.v. € 1.000,00, valt buiten de begroting.
3. Jaarlijks wordt door het bestuur van de SWHR een jaarrekening opgesteld waarin het exploitatieresultaat vermeldt staat. De doelstelling is om de exploitatie gelijk te laten zijn aan de begroting. In de praktijk zal hier een afwijking in zitten. Positieve exploitatieresultaten van de SWHR blijven binnen de Stichting en worden ingezet ten behoeve van het gebied. Negatieve exploitatieresultaten worden ten laste gebracht van het eventueel aanwezige Eigen Vermogen en anders ten laste gebracht van de begroting van het opvolgende jaar.

Bijlagen:

- 1: Plattegrond BIZ zone Oud Rijswijk
- 2: Service Level Agreement Gemeente Rijswijk m.b.t. Oud Rijswijk

Bronvermelding:

- Wetsvoorstel BIZ d.d. 8 oktober 2013