



# **BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid**

**Plan van Aanpak 2018**



**April 2018**

Versie: 1.2

Opgesteld door: Stichting BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid  
Groene Hilledijk 163 B  
3573 AB Rotterdam

Contactpersoon: Henk Oedairam



## INHOUD

1.	Inleiding .....	3
1.1	Aanleiding .....	3
2.	Doelstellingen, activiteiten en afspraken .....	4
2.1	Algemeen .....	4
2.2	Visie .....	4
2.3	Doelstellingen .....	4
2.4	Activiteiten 2018 .....	5
3.	Financieel .....	6
3.1	Inkomsten 2018 .....	6
3.2	Financiële planning inkomsten .....	6
3.3	Begroting 2018 BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid .....	7
4.	Activiteiten .....	8
4.1	Schoonmaken luifels .....	8
4.2	Nieuwe luifels .....	8
4.3	Laanmanager Winkelboulevard Zuid .....	8
4.4	Servicekosten feestverlichting .....	9
4.5	Communicatie & organisatie .....	9



## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Het bestuur van de BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid heeft het initiatief genomen om vanaf 1 januari 2018 de BIZ-regeling te laten gelden voor het winkelgebied Boulevard Zuid.

In november 2017 heeft er een draagvlakmeting plaats gevonden onder de vastgoedeigenaren van de Winkelboulevard Zuid. De bijdrageplichtigen zijn in de gelegenheid gesteld om door middel van een stembiljet kenbaar te maken of zij het plan voor de BIZ wel of niet ondersteunen.

80 % van de vastgoedeigenaren die hebben gestemd was voor de instelling van een BIZ. Hierdoor kan de BIZ-eigenaren worden ingesteld.

In dezelfde periode is ook een draagvlakmeting gehouden onder de ondernemers op de Boulevard Zuid. Ook zij hebben ingestemd met een BIZ-gebruikers.

De besturen van beide BIZ stichtingen zullen samenwerken. Nu vind de samenwerking plaats in de Stichting Winkelboulevard Zuid waarin de activiteiten worden afgestemd. Begin 2018 zullen er nadere afspraken worden gemaakt over de werkwijze en overlegstructuur tussen de verschillende (BIZ) stichtingen.

In dit Plan van Aanpak wordt een nadere invulling voor het jaar 2018 geven aan het BIZ-plan eigenaren Winkelboulevard Zuid [2018 t/m 2022] van augustus 2017.

In het kort wordt beschreven wat en op welke wijze de BIZ-eigenaren stichting dit wil realiseren in 2018.

Door de BIZ-gebruikers wordt een eigen Plan van Aanpak 2018 opgesteld.



## 2. Doelstellingen, activiteiten en afspraken

### 2.1 Algemeen

De Winkelboulevard Zuid heeft als direct verzorgingsgebied de wijken Hillesluis, Bloemhof en Vreewijk. Met meer dan 200 winkels voorziet de Winkelboulevard daarmee het in de dagelijkse behoeften van de omwonenden. Vanuit de omliggende wijken kunnen ca. 38.000 inwoners in principe tot het marktgebied van de Winkelboulevard worden gerekend. Dit aantal consumenten is voldoende voor een wijk overstijgend winkelcentrum. Dit betekent dat er behalve winkels voor de dagelijkse boodschappen ook ruimte is voor winkels in de recreatieve sfeer

Op de Winkelboulevard zijn de afgelopen jaren verbeteringen gerealiseerd op het gebied van buitenruimte (herinrichting Beijerlandse laan, stoepen Groene Hilledijk, luifels Beijerkop) en bebouwing (particuliere woningverbetering, winkels Beijerkop en nieuwbouw Beijerlandse brug). De ambitie is om te komen tot een verdere structurele verbetering van het winkelgebied.

Wat betreft de bebouwing zijn nog te veel de winkelpanden op vooral de Beijerlandse laan midden en op de Groene Hilledijk gedateerd en ongeschikt voor de moderne consument van tegenwoordig. Kwalitatief gezien is de uitstraling, indeling en de staat van een aantal winkelpanden ondermaats.

In de buitenruimte is vooral de middenberm van de Groene Hilledijk aan verbetering toe. Ook het dagelijks onderhoud van de totale buitenruimte kan veel beter.

Als aan bovengenoemde problemen wordt tegemoet gekomen kan een compact, modern en onderscheidend winkelgebied met een aantrekkelijk winkelaanbod gerealiseerd worden.

### 2.2 Visie

Het toekomstbeeld voor de Winkelboulevard Zuid is een goed opgezet winkelcentrum met aansprekende multiculturele formules, enkele grotere zaken (ketenformules) en supermarkten, aangevuld met onderscheidende kleinschalige, specialistische bedrijven en andere speciaalzaken. Er zal worden ingezet op een combinatie van retailformules die aansluiten bij de 'couleur locale' van de wijk d.w.z. een goede mix van multiculturele en landelijke winkelbedrijven die elkaar ondersteunen.

Het gewenste eindbeeld door deze ontwikkeling is een sterk, schoon en veilig verblijfsgebied met een goed functionerend winkelhart waar alle bewoners van de omliggende wijken zich thuis voelen. Het kan er tevens voor zorgen dat de in de wijken wonende carrière stijgers en doostarters hier blijven wonen en dat biedt kansen voor een 'aangepast' woonprogramma, dure en middel dure huur en koopwoningen voor en doelgroep die zo node gewenst wordt.

### 2.3 Doelstellingen

De doelstellingen met betrekking tot de BIZ zijn te allen tijde aanvullend op de activiteiten die de gemeente reeds uitvoert met betrekking tot het BIZ-gebied. De BIZ-activiteiten zullen derhalve nooit de activiteiten van de gemeente kunnen vervangen.

Algemene (lange termijn) doelstellingen die wij met de BIZ willen bereiken, zijn:

- Het realiseren van een representatieve en veilige winkelstraat met een aangenaam verblijfsklimaat voor ondernemers en consumenten;



- Duidelijke profilering van de winkelstraat;
- Het versterken van het ondernemersklimaat;
- Het aantrekken van nieuwe ondernemers binnen het brancheringsplan.

## 2.4 Activiteiten 2018

In het kader van de BIZ-eigenaren worden de volgende activiteiten ondernomen

- Nieuwe (transparante) luifels op het deel waar de luifels nog niet vervangen zijn
- Schoonmaken luifels en/of winkelpuien
- Bijdrage aan de Laanmanager
- Publiekstreckende, buurt en/of sociale evenementen, dit in samenspraak met de ondernemers
- Bedrage in de servicekosten feestverlichting, dit in samenwerking met de ondernemers
- Samenwerking: BIZ-eigenaren zet in op een zo goed mogelijke samenwerking met de BIZ-gebruikers.



### **3. Financieel**

#### **3.1 Inkomsten 2018**

De inkomsten van de BIZ Eigenaren stichting bestaan uit:

- a. De BIZ-bijdragen van de heffingsplichtigen (uitgekeerd als subsidie door de gemeente)
- b. Overige subsidies van de gemeente Rotterdam of Rijk
- c. Vrijwillige bijdragen van eigenaren, ondernemers en/of instellingen
- d. Sponsoring

Toelichting

- a) Voor de bepaling van de bijdrage van de eigenaren is gekozen voor een vast bedrag per bijdrageplichtige van 200 euro per jaar. De door de gemeente uit te keren BIZ-subsidie bestaat uit de opbrengst van de heffing onder de heffingsplichtigen (240), verminderd met de perceptiekosten (3 %) die de dienst Belastingen van de gemeente als heffingskosten in rekening brengt.

#### **3.2 Financiële planning inkomsten**

In de maanden januari t/m mei wordt 5x een bevoorschotting van 8% van de begroting genoemd in de verordening (minus 3% perceptiekosten) uitgekeerd. In juli is de tussenafrekening over kwartaal 2, in oktober over kwartaal 3 en in januari 2019 volgt de eindafrekening over 2018. Ingediende bezwaren worden niet uitgekeerd tot het moment dat BIZ aanslagen onherroepelijk zijn.



### 3.3 Begroting 2018 BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid

Er loopt op dit moment nog een discussie over de wel/niet BTW plichtig zijn van de BIZ stichting.

Bedragen zijn daarom opgenomen ex/incl. BTW.

<b>Begroting 2018 BIZ-Eigenaren</b>			
		ex.BTW	Totaal
<b>Inkomsten</b>			
BIZ bijdragen (= BIZ Subsidie) minus 3 % perceptie	€ 46.560		
Overige subsidie gemeente Rotterdam / Rijk	-		
Vrijwillige bijdrage	-		
Sponsoring	-		
<b>Totaal Inkomsten</b>			<b>€ 46.560</b>
<b>Uitgaven (incl. 21% BTW)</b>			
<b>Schoonmaken luifels</b>			
Jobscorer / Schoonmaakbedrijf	€ 12.500	€ 10.330	
<b>Nieuwe luifels</b>			
Pilot nieuwe luifels	€ 6.770	€ 5.595	
<b>Laanmanager Winkelboulevard Zuid</b>			
Eigenaren bijdrage Laanmanager	€ 17.500	€ 14.462	
<b>Kosten feest- en luifelverlichting</b>			
Servicekosten	€ 3.000	€ 2.479	
Elektriciteit	€ 750	€ 620	
<b>Communicatie</b>			
Nieuwbrieven, eigenaren bijeenkomsten etc	€ 1.000	€ 826	
<b>Organisatiekosten</b>			
Organisatie kosten, Secr.ondersteuning, website	€ 1.200	€ 992	
<b>Reservemarge bijdrage gemeente (8%)</b>			
	€ 3.840	€ 3.174	
<b>Totaal uitgaven</b>			<b>€ 46.560</b>



## 4. Activiteiten

De doelstellingen met betrekking tot de BIZ zijn te allen tijde aanvullend op de activiteiten die de gemeente reeds uitvoert met betrekking tot het BIZ-gebied. De BIZ activiteiten zullen derhalve nooit de activiteiten van de gemeente kunnen vervangen.

### 4.1 Schoonmaken luifels

Periodiek schoonmaken van de luifels. In overleg met de coördinatie Jobscorer zal worden bepaald wat Jobscorer hiervoor kan betekenen. Gedurende 2018 is gebleken dat naast Jobscorer gekeken moet worden welke rol schoonmaakbedrijven kunnen vervullen.

Het gereserveerde bedrag in de 5 jaren begroting zal niet voldoende zijn. Het is daarom voor 2018 opgehoogd naar 12.500 euro. Er is een aanvullende subsidie op basis 50/50 aangevraagd via de Subsidieregeling gemeente Rotterdam winkelgebieden en bedrijventerreinen 2018. Na toekenning is er dan 25.000 euro beschikbaar voor het schoonmaken van de luifels.

### 4.2 Nieuwe luifels

Nieuwe (transparante) luifels op het deel waar de luifels nog niet vervangen zijn. Hiervoor zal een aparte werkgroep worden ingesteld om in eerste instantie een pilot te starten vanuit de Stichting Winkelboulevard Zuid en de haalbaarheid van de nieuwe luifels te bepalen.

Op basis van de werkgroep bevindingen zal het benodigde bedrag worden bepaald. Het opgenomen bedrag is voor verdere aanleg van de luifels na de pilot vanuit de Stichting WBZ.

Op dit moment is een kwartiermaker bezig een Plan van Aanpak te schrijven voor de Winkelboulevard Zuid. Hoe ziet de Winkelboulevard er over 10 jaar uit, en hoe komen we daar?

De luifels worden ook in dit plan worden besproken. Het gereserveerde bedrag is voor 2018 verlaagd.

### 4.3 Laanmanager Winkelboulevard Zuid

De laanmanager voert diverse werkzaamheden uit ten behoeve van het uitvoeren van winkelstraatmanagement op de Winkelboulevard Zuid. Dit zijn werkzaamheden in het kader van Branchering & Leegstand, Veiligheid en uitvoering van het Masterplan Winkelboulevard Zuid.

Voor deze werkzaamheden waren de afgelopen jaren gemiddeld 2 dagen per week beschikbaar waarvan 1 dag werd betaald door de Stichting Winkelboulevard Zuid en 1 dag door de Directie Veiligheid.

De directie Veiligheid heeft aangegeven dat hun dag met ingang van 1 januari 2018 niet meer beschikbaar is. De noodzaak wordt gevoeld om de laanmanager toch minimaal 2 dagen per week werkzaam te laten zijn voor de Winkelboulevard. In overleg met de Stichting BIZ-gebruikers is afgesproken de 10.000 euro die gereserveerd was bijdrage van de BIZ-eigenaren voor het





organiseren van evenementen te besteden aan inzet van de laanmanager. Vanuit de BIZ-eigenaren is dit bedrag verder aangevuld tot 17.500 euro.

Op 9 februari 2018 heeft hierover o.a. overleg plaatsgevonden met wethouder Struijvenberg mede naar aanleiding van het ontwerp Bestemmingsplan Bloemhof.

*De pandeigenaren vragen meer sturing van de gemeente op de kwaliteit van de ondernemingen. De wethouder geeft aan dat in het kader van de samenwerking aan de economische revitalisering van de Boulevard Zuid een zogenaamde laanmanager door de gemeente betaald wordt om nieuwe kwalitatieve ondernemingen aan te trekken. De pandeigenaren laten weten meer inzet van de laanmanager te wensen dan momenteel gebeurt. De wethouder zegt toe het budget ten behoeve van de economische revitalisering van de Boulevard Zuid te verhogen ten behoeve van extra inzet van de laanmanager mits de pandeigenaren daar ook aan bijdragen. Hiernaast zou ook de huidige bijdrage van de gemeente ten behoeve van de winkelboulevard een deel van de extra inzet kunnen dekken.*

In dit overleg met de wethouder is een 50/50 verdeling van de kosten afgesproken om de kwaliteit van de ondernemingen goed te monitoren. Totaal is er dan 35.000 euro beschikbaar voor 1 dag laanmanagement vanuit de BIZ-eigenaren naast de inzet van 1 dag vanuit de Stichting Winkelboulevard Zuid.

#### **4.4 Servicekosten feestverlichting**

In de periode oktober t/m februari wordt de Boulevard Zuid extra verlicht met feestverlichting. Vanuit de BIZ eigenaren wordt een bijdrage (helft van de kosten) geleverd aan de service- en elektriciteitskosten van deze feestverlichting. Door de BIZ gebruikers wordt ook een bijdrage (helft van de kosten) geleverd aan service- en elektriciteitskosten.

Daarnaast wordt de helft van de electriciteitskosten voor de luifel verlichting vanuit de BIZ-eigenaren betaald. De andere helft wordt door de BIZ gebruikers betaald.

#### **4.5 Communicatie & organisatie**

Het bestuur zal zorgdragen voor een open communicatie naar de eigenaren.

- Er wordt persoonlijk en d.m.v. een nieuwsbrief gecommuniceerd met de bijdrageplichtigen, waarvan het e-mailadres van bekend is;
- Iedere bijdrageplichtige kan zijn wensen en klachten inbrengen bij het bestuur;
- Jaarlijks organiseren we minimaal een keer een BIZ-bijeenkomst om de stand van zaken in de uitvoering van het BIZ-plan toe te lichten. Wijzigingen in het BIZ-plan worden in het BIZ-jaarplan verwerkt.

Het is van belang dat alle BIZ-activiteiten worden geëvalueerd. Op basis van de aan de BIZ-thema's gekoppelde concrete activiteiten, evalueert het BIZ-bestuur jaarlijks in het BIZ-jaarverslag de effecten van de activiteiten. Uit de evaluatie moet naar voren komen of de geformuleerde ambitie is bereikt, of de inzet van de middelen wordt voortgezet of dat bijsturing van de plannen en/of aanpassing van de strategie noodzakelijk is.



De resultaten die uit elke evaluatie naar voren komen, worden als uitgangspunt gebruikt voor de bepaling van de ambitie en de strategie voor de komende jaren. De eindevaluatie dient als basis voor een beslissing over de voorzetting van de BIZ in het winkelgebied.

Om de resultaten van het BIZ-plan meetbaar te maken worden de volgende instrumenten ingezet:

- Tijdens het eigenaren overleg zal aan de vastgoedeigenaren gevraagd worden of ze tevreden zijn met de ondernomen activiteiten en of de budgetten goed besteed zijn.
- Het monitoren van het aantal bezoekers.