



BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid

Plan van Aanpak 2019



Oktober 2018

Versie: 0.2

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 | Plan Kwartiermaker | 4 |
| 2.3 | Doelstellingen | 5 |
| 2.4 | Activiteiten 2019 | 5 |
| 3. | Financieel..... | 6 |
| 3.1 | Inkomsten 2019..... | 6 |
| 3.2 | Financiële planning inkomsten..... | 6 |
| 3.3 | Begroting 2019 BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid | 7 |
| 4. | Activiteiten | 8 |
| 4.1 | Schoonmaken luifels..... | 8 |
| 4.2 | Bijdrage evenementen | 8 |
| 4.3 | Laanmanager Winkelboulevard Zuid..... | 8 |
| 4.4 | Servicekosten feestverlichting..... | 8 |
| 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 en overleggen over de activiteiten ten behoeve van het winkelgebied Boulevard Zuid.

In dit Plan van Aanpak wordt een nadere invulling voor het jaar 2019 gegeven aan het meerjaren 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 2019.

Door de BIZ-gebruikers wordt een eigen Plan van Aanpak 2019 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 Plan Kwartiermaker

In 2018 is een kwartiermaker (Ron van Gelder) in opdracht van de gemeente Rotterdam gestart met het opstellen van een plan voor de lange termijn voor de Beijerlandse laan / Groene Hilledijk.

Het plan heeft een looptijd van 10 jaar en bevat ingrijpende met elkaar samenhangende, voorstellen op 4 pijlers, zeer beknopt samengevat:



- Ondernijning, Aanpak criminaliteit
- Fysiek, Renovatie en nieuwbouw daar waar mogelijk en verbetering uitstraling winkelpanden; luifels en dichte rolluiken verwijderen
- Branchering, Concentreren nieuwe winkelen op de Beijerlandse laan; aantrekkelijke Mix-Zone Groene Hilledijk: winkels, wonen en dienstverlening
- Imago, Campagne voeren om reputatie te verbeteren

Besluitvorming wordt verwacht in het 4^e kwartaal van 2018, dit kan consequenties hebben voor de activiteiten en begroting die zijn opgenomen in dit BIZ plan.

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 2019

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

- 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: De eigenaren en ondernemers werken al jaren samen. De samenwerking van de BIZ-eigenaren en BIZ-ondernemers is een verdere continuering van deze samenwerking.



3. Financieel

3.1 Inkomsten 2019

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 tussenafranking over kwartaal 2, in oktober over kwartaal 3 en in januari 2020 volgt de eindafrekening over 2019. Ingediende bezwaren worden niet uitgekeerd tot het moment dat BIZ aanslagen onherroepelijk zijn.



3.3 Begroting 2019 BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid

De bedragen zijn inclusief 21% BTW.

De plannen van de kwartiermaker Ron van Gelder i.o.v. de gemeente kunnen overlappingen hebben met onze begroting. Nav. de besluitvorming over de plannen van de kwartiermaker kan deze BIZ begroting worden aangepast.

| Begroting 2019 BIZ-Eigenaren | | |
|----------------------------------------------------|----------|-----------------|
| | | Totaal |
| Inkomsten | | |
| BIZ bijdragen (= BIZ Subsidie) minus 3 % perceptie | € 47.000 | |
| Overige subsidie gemeente Rotterdam / Rijk | - | |
| Vrijwillige bijdrage | - | |
| Sponsoring | - | |
| Totaal Inkomsten | | € 47.000 |
| | | |
| Uitgaven (incl. 21% BTW) | | |
| Schoonmaken luifels | | |
| Schoonmaakbedrijf | € 12.500 | |
| | | |
| Evenementen | | |
| Ondersteunen evenementen | € 6.700 | |
| | | |
| Laanmanager Winkelboulevard Zuid | | |
| Eigenaren bijdrage Laanmanager | € 17.500 | |
| | | |
| Kosten feest- en luifelverlichting | | |
| Servicekosten | € 3.000 | |
| Elektriciteit | € 1.500 | |
| | | |
| Communicatie | | |
| Nieuwbrieven, eigenaren bijeenkomsten etc | € 1.000 | |
| | | |
| Organisatiekosten | | |
| Organisatie kosten, Secr.ondersteuning, website | € 1.000 | |
| | | |
| Reservemarge bijdrage gemeente (8%) | € 3.800 | |
| | | |
| | | |
| Totaal uitgaven | | € 47.000 |
| | | |



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

In 2018 is gestart met het schoonmaken van de luifels door een professioneel bedrijf. De uitvoering zal worden geëvalueerd en op basis van de evaluatie zal wel/niet een vervolgoopdracht worden gegeven in 2019.

4.2 Bijdrage evenementen

Ondersteunen van publiekstrekkende, buurt en/of sociale evenementen. Publiekstrekkende evenementen zullen vanuit de Stichting Winkelboulevard Zuid worden opgestart. Vanuit de BIZ-eigenaren zal een bijdrage worden gegeven aan benoemde publiekstrekkende, buurt en/of sociale evenementen.

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/BIZ-eigenaren.

De kwartiermaker wil het laanmanagement onder zijn plan te laten uitvoeren echter het is nog onduidelijk hoe de besluitvorming hierover gaat lopen. Om de continuïteit van het laanmanagement toch door te laten lopen is in het BIZ-eigenaren plan 1 dag laanmanagement (17.500 euro) voor het eerste halfjaar van 2019 opgenomen.

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.