



BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid

Plan van Aanpak 2020



Oktober 2019

Versie: 1.0

Opgesteld door: Stichting BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid
Groene Hilledijk 163 B
3073 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	Hand in Hand	4
2.3	Doelstellingen	5
2.4	Activiteiten 2020	5
3.	Financieel.....	6
3.1	Inkomsten 2020.....	6
3.2	Financiële planning inkomsten.....	6
3.3	Reservering nieuwe BIZ in 2023	6
3.4	Begroting 2020 BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid	7
4.	Activiteiten	8
4.1	Schoonmaken luifels.....	8
4.2	Bijdrage evenementen	8
4.3	Laanmanagement Winkelboulevard Zuid	8
4.4	Servicekosten feestverlichting.....	8
4.5	Communicatie & organisatie	8



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.

Afgelopen jaar verliep de samenwerking met het bestuur van de Stichting BIZ-gebruikers moeizaam. De BIZ-eigenaren zullen zich echter blijven inspannen om samen te werken en te overleggen over de activiteiten en verbeteringen ten behoeve van het winkelgebied Boulevard Zuid.

In dit Plan van Aanpak wordt een nadere invulling voor het jaar 2020 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 2020.

Door de BIZ-gebruikers wordt een eigen Plan van Aanpak 2020 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. Een van de doelstellingen is, om het aantal “buitenwijkse” bezoekers te verhogen in het belang van de winkelstand.

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.

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 Hand in Hand

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 (programma Hand in Hand) voor de Beijerlandse laan / Groene Hilledijk.



Het Hand in Hand programma 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

Begin 2019 is het programma officieel van start gegaan. De BIZ-eigenaren voeren gesprekken met het alliantieteam om de belangen van de eigenaren te vertegenwoordigen.

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 ondernemers en eigenarenklimaat;
- Het aantrekken van nieuwe ondernemers binnen het brancheringsplan.

2.4 Activiteiten 2020

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

- Schoonmaken luifels
- Publiekstreckende, buurt en/of sociale evenementen, dit in samenspraak met de ondernemers (BIZ-gebruikers)
- Bedrage in de servicekosten feestverlichting, dit in samenwerking met de ondernemers (BIZ-gebruikers)
- Afstemming met Hand in Hand programma en leveren eigen visie al dan niet ondersteund door advies derden.
- Samenwerking: Ondanks het wegvallen van de samenwerking tussen ondernemers en eigenaren in de Stichting Winkelboulevard Zuid, willen de eigenaren blijven trachten de samenwerking tussen ondernemers en eigenaren te verbeteren.



3. Financieel

3.1 Inkomsten 2020

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 2021 volgt de eindafrekening over 2020. Ingediende bezwaren worden niet uitgekeerd tot het moment dat BIZ aanslagen onherroepelijk zijn.

3.3 Reservering nieuwe BIZ in 2023

De huidige BIZ heeft een looptijd t/m 2022. Voor de externe ondersteuning van de eigenaren bij de communicatie rondom de nieuwe BIZ stemronde wordt nu alvast een bedrag van 2000 euro gereserveerd. Bedoeling is om hetzelfde bedrag ook in begroting van 2021 en 2022 op te nemen.



3.4 Begroting 2020 BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid

De bedragen zijn inclusief 21% BTW. De BIZ-eigenaren kunnen de BTW niet terug krijgen van de Belastingdienst.

Begroting 2020 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	€ 12.500	
Laanmanagement Winkelboulevard Zuid		
Advieskosten, ondersteuning BIZ, onderzoekskosten	€ 6.000	
Kosten feest- en luifelverlichting		
Servicekosten boomverlichting	€ 3.500	
Elektriciteit	€ 2.500	
Communicatie		
Nieuwbrieven, eigenaren bijeenkomsten etc	€ 1.500	
Organisatiekosten		
Organisatie kosten, Secr.ondersteuning, website	€ 2.740	
Reservering ondersteuning bij nieuwe BIZ in 2023	€ 2.000	
Reservemarge bijdrage gemeente (8%)	€ 3.760	
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. In het kader van het Hand in Hand programma worden mogelijk luifels verwijderd maar de overige luifels moeten wel onderhouden worden. Schoonmaken zal in 2020 worden voortgezet.

Daarnaast zal worden onderzocht of de bestaande luifels vervangen kunnen worden door lichtdoorlatende luifels van een lichtere constructie.

4.2 Bijdrage evenementen

Ondersteunen van publiekstreckende, buurt en/of sociale evenementen. Dit kunnen activiteiten zijn die vanuit de BIZ-eigenaren worden georganiseerd en/of activiteiten in samenwerking met de BIZ-gebruikers. Als de publiekstreckende evenementen vanuit de BIZ-gebruikers worden opgestart zal er **vooraf** duidelijkheid moeten zijn over inhoud, bijdrage en organisatie. Hierbij is van belang dat er transparantie is over de evenementen en de financiering daarvan.

4.3 Laanmanagement Winkelboulevard Zuid

Vanuit het programma Hand in Hand gaan diverse activiteiten op de Winkelboulevard Zuid worden uitgevoerd. Afstemming met Hand in Hand programma en leveren eigen visie al dan niet ondersteund door advies van derden om de belangen van de eigenaren zo goed mogelijk te vertegenwoordigen.

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;

- Nieuwsbrieven worden ook gepubliceerd op de website www.epbz.nl (onder leden en documenten)
- 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 voortzetting 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.