



BIZ PLAN VASTGOED BINNENSTAD ROSENDAAL

2023 - 2027



Roosendaal

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Samenwerken met resultaat

De binnenstad van Roosendaal heeft zich in deze weerbarstige tijden tot dusver goed weten te handhaven. In samenwerking tussen gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren is er enorm veel opgepakt wat tot klinkende resultaten heeft geleid. Vanuit Bureau Binnenstad wordt er met de samenwerkende partners (ondernemers, vastgoed, cultuur, citymarketing, bewoners en gemeente) uitvoering gegeven aan een concreet plan om de economische vitaliteit van de binnenstad verder te verbeteren. Door de transformatie van een aantal concrete locaties zoals de Dr. Braberstraat wordt de leegstand substantieel teruggedrongen. Zo krijgt niet alleen de uitstraling van de binnenstad een enorme impuls, maar trekt de binnenstad ook nieuwe bewoners aan die hier meer gaan besteden. Dankzij investeringen in aanbod, citymarketing en een uitgebreid en aansprekend evenementenprogramma worden bezoekers vanuit Roosendaal én de regio steeds sterker gebonden aan de binnenstad.

De uitdaging

Er is veel bereikt, maar nog veel winst te behalen. De uitdagingen voor de Roosendaalse binnenstad zijn groot. Daar waar voorheen winkelen de boventoon voerde, wordt de binnenstad steeds meer een plek waar je wilt verblijven. Leisure, wonen en werken krijgen een steeds belangrijkere rol in binnensteden. Ook de klimaatopgave (vergroening en hittestress) en de veranderende mobiliteitsbehoefte vragen om een integrale aanpak. Om de consument blijvend te binden, is een goede omni-channelstrategie van groot belang. Roosendaal groeit naar een 100.000+ gemeente wat nieuwe eisen stelt en enorme kansen biedt om het aanbod en de uitstraling te versterken.

In de samenwerking met vastgoedeigenaren is een volgende stap gewenst. Ondernemers zijn als collectief vertegenwoordigd en investeren al ruim 10 jaar gezamenlijk in de economische aantrekkingskracht van de binnenstad (evenementen, hanging baskets, feestverlichting, professionele marketing en het loyaliteitsplatform ROOS24). Vastgoed doet dat nog op incidentele basis en nog niet structureel. Als collectief leer je elkaar beter kennen en kunnen er makkelijker samen successen worden bereikt. Er liggen kansen in transformatie, vergroening, versterking van het aanbod (acquisitie, leegstandsbeheer) en gevelaanpak (uitstraling en verlichting). Een gezamenlijke aanpak op deze thema's levert meer bezoekers op en daarmee betere huurders en verhuurbaarheid en een hoger vastgoedrendement. Bovendien heb je als collectief een krachtige stem in het beleid op thema's zoals parkeren, bereikbaarheid, zero-emissie etc.

Dit meerjarenprogramma geeft de hoofdlijnen van de vastgoedaanpak voor de compacte binnenstad van Roosendaal. In dit plan zijn de ambities en doelstellingen geformuleerd voor de vastgoedeigenaren die concreet zijn gemaakt in KPI's en projecten. Alles met het doel om het vastgoedrendement en de waardeontwikkeling van het vastgoed verder te verbeteren. De binnenstad heeft een overkoepelende Meerjarenvisie en actieplan. Dit meerjarenprogramma is een uitwerking voor de vastgoedsector, ingegeven vanuit het feit dat elke partij (ondernemers, gemeente én vastgoed) vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid investeert en uitvoert. De gezamenlijke plannen in de meerjarenvisie worden, bij aangetoond draagvlak, gezamenlijk gefinancierd vanuit een zogenaamde Bedrijven Investeringszone (BIZ).



1.2 WAT IS EEN BIZ?

Met de Wet op de bedrijveninvesteringszones wordt samenwerking tussen eigenaren onderling, en tussen eigenaren, gemeente en ondernemers versterkt en collectieve investering in het centrum van Roosendaal voor de komende 5 jaar mogelijk gemaakt. Door middel van een BIZ gaan álle eigenaren in de compacte binnenstad (eigenaar van niet-woningen) mee investeren in concrete projecten die ten goede komen aan het economisch functioneren van het centrumgebied. De BIZ is dus een instrument van, vóór en dóór eigenaren, waar de eigenaren van het centrum van Roosendaal de vruchten van plukken.

De belangrijkste eigenschappen van de BIZ samengevat:

- Het initiatief voor het oprichten van de BIZ ligt bij de eigenaren. Men bepaalt zelf op welke manier men wil investeren in versterking van het centrum van Roosendaal.
- In een overeenkomst wordt vastgelegd wat de taakverdeling is tussen gemeente en BIZ, zodat gemeentelijke taken niet overgeheveld kunnen worden naar de BIZ.
- De BIZ komt er alleen wanneer er aantoonbaar draagvlak is bij de bijdrageplichtigen. Er is sprake van voldoende draagvlak wanneer:
 - Het aantal eigenaren dat minimaal 50% van de WOZ-objecten vertegenwoordigt een stem heeft uitgebracht;
 - 2/3 van de uitgebrachte stemmen vóór de invoering van de BIZ is;
- 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.

1.3 DRAAGVLAKCREATIE

In een startbijeenkomst voor vastgoedeigenaren, georganiseerd door de Kopgroep van vastgoedeigenaren en Bureau Binnenstad, zijn de plannen voor een BIZ gepresenteerd en is een toelichting gegeven op het proces. Hier werden de plannen positief ontvangen. Dit heeft aanleiding gegeven om ook een enquête onder alle vastgoedeigenaren uit te zetten om het draagvlak te peilen. Aanvullend zijn er open coffees gehouden om een beeld te krijgen van het draagvlak. Uit de enquête en uit de open coffees kwam een positief beeld naar voren.

1.4 LEESWIJZER

Achtereenvolgens zijn de volgende onderwerpen uitgewerkt:

- Hoofdstuk 2 geeft inzicht in de afbakening van het BIZ-gebied en de bijdrage;
- In Hoofdstuk 3 zijn de ambities & doelstellingen van de BIZ uitgewerkt;
- Hoofdstuk 4 behandelt het Meerjarenprogramma op basis van de thema's;
- In hoofdstuk 5 is de meerjarenbegroting en de jaarbegroting voor 2023 toegelicht;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de organisatiestructuur voor de BIZ in relatie tot de Binnenstad Roosendaal B.V.

2 GEZAMENLIJKE AMBITIE & DOELSTELLINGEN

De ambitie

Het is de ambitie van de vastgoedpartijen in de binnenstad van Roosendaal om de lokale en regionale positie van de binnenstad te versterken door te investeren in het verbreden van de functie, het verbeteren van verblijfs- en vestigingsklimaat en het verhogen van de attractiviteit van de binnenstad.

Over vijf jaar staat de binnenstad van Roosendaal lokaal en regionaal bekend als dé etalage van de stad met betrekking tot winkelen, uitgaan, cultuur en verblijven. Van place to buy naar place to be en meet. Door de positionering van het merk en het gebied weten bewoners en bezoekers de binnenstad te waarderen als de huiskamer van de stad.

Eigenaren, maar ook ondernemers, gemeente en cultuur zorgen zelf, maar ook samen, voor een aantrekkelijke propositie en een aansprekend programma door het jaar heen. Het aanbod is afgestemd op de doelgroepen en is in staat om zich flexibel aan te passen aan trends en ontwikkelingen in de markt.

Het resultaat van de inspanningen is een nog passender aanbod, wat leidt tot meer en trouwe bezoekers die langer verblijven, meer besteden en vaker terugkomen. Dit draagt bij aan een kwalitatief hoog voorzieningenniveau, en daarmee aan een betere verhuurbaarheid en een hoger vastgoedrendement.

Doelstellingen

De BIZ vastgoed heeft de volgende doelstellingen:

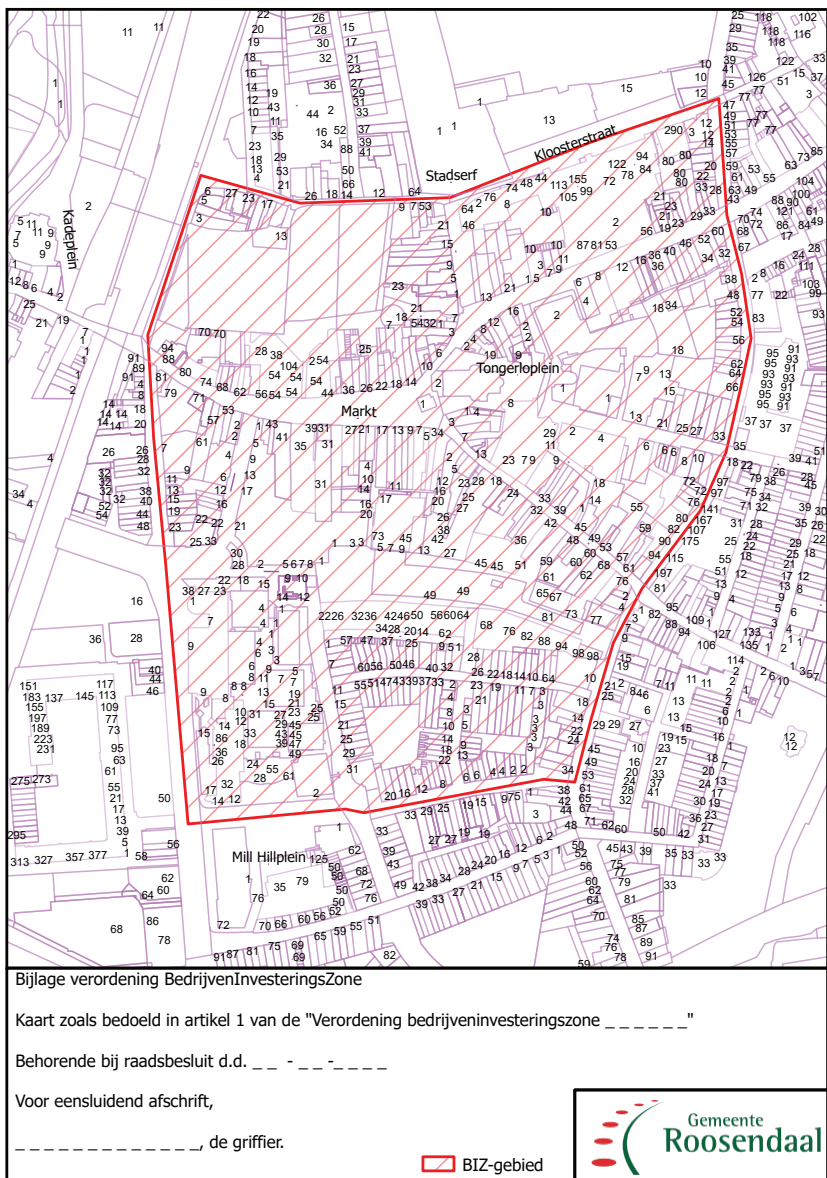
- ✓ **Intensiveren van de samenwerking** tussen eigenaren onderling, en de samenwerking tussen de partners in het centrum om de centrale ambitie te bereiken. Het bestuur van de BIZ heeft namens de vastgoedeigenaren een actieve stem in de Roosendaal Binnenstad B.V., zodat de belangen van vastgoedeigenaren actief worden behartigd.
- ✓ **Bereikbaarheid en parkeren** hoog op de politieke agenda houden en meedenken over creatieve oplossingen. Zowel aandacht voor kort parkeren als aandacht voor meer / andere parkeermogelijkheden, o.a. voor de toenemende woonfunctie en het beschikbaar houden van parkeerplaatsen voor bezoekers.
- ✓ **Compact centrum en leegstandsbestrijding** het versterken van het aanbod in het compacte centrum. Er wordt gebiedsgericht een strategie uitgezet om de eigenheid van de gebieden te versterken en actieve acquisitie op het aantrekken van nieuwe en vernieuwende ondernemers.
- ✓ **Ontmoeting en verblijfskwaliteit** versterken, door te investeren in vergroening van gevels en daken en herstel van historische gevels, een verlichtingsplan en investeringen in de openbare ruimte.
- ✓ **Beschikbare data** inzetten om te monitoren, actief bij te sturen en (potentiële) bezoekers gericht te benaderen.
- ✓ **Marketingstrategie** voor de binnenstad van Roosendaal intensiveren om het centrum positief onder de aandacht te brengen bij potentiële bezoekers uit de gemeente, regio en toeristen, alsook naar nieuwe ondernemers en het bedrijfsleven om investeringen uit te lokken.
- ✓ **Professionele uitvoeringsorganisatie** voor de binnenstad die efficiënt, flexibel en slagvaardig is, die partijen verbindt, ondersteunt en ontzorgt.

Deze doelstellingen zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.

3 BIZ-GEBIED ROSENDAAL CENTRUM

3.1 RICHTLIJNEN AFBAKENING

De BIZ vormt een afgebakend en aaneengesloten gebied in de compacte binnenstad van Roosendaal, waarbinnen eigenaren van niet-woningen gezamenlijk gaan investeren. Op het kaartbeeld hieronder is het BIZ-gebied weergegeven.



3.2 FINANCIËLE BIJDRAGE

Wanneer het draagvlak voor een BIZ wordt aangetoond gaat iedere vastgoedeigenaar in het BIZ-gebied per jaar een bijdrage betalen van € 200,- per WOZ-object.

Het totale investeringsbedrag voor de BIZ Vastgoed Roosendaal centrum komt daarmee op circa € 84.000 per jaar.

4 MEERJARENPROGRAMMA

4.1 INTRODUCTIE

In dit hoofdstuk zijn de thema's uitgewerkt waar de BIZ zich samen met de partners de komende jaren op gaat richten. Per thema zijn de doelstellingen en de concrete projecten benoemd. Benadrukt wordt dat de BIZ jaarlijks bepaalt waar de BIZ-gelden aan besteed worden. Voor 2023 is een concreet jaarplan opgenomen in hoofdstuk 5.

4.2 THEMA 1. VERSTERKEN VAN DE SAMENWERKING

Doelstelling

Intensiveren van de samenwerking tussen eigenaren onderling en de samenwerking tussen de partners in de binnenstad om de centrale ambitie te bereiken.

Wat willen we bereiken?

- Het stimuleren van de actieve betrokkenheid van eigenaren om gezamenlijke projecten uit te voeren.
- Het intensiveren van de samenwerking met en tussen eigenaren om zo de vastgoedbelangen bij partijen (zoals de gemeente) beter te vertegenwoordigen. Het collectief heeft een zwaardere stem dan de individueel vastgoedeigenaar.

Wat gaan we doen?

- Communicatie en activatie: Stimuleren van kennisuitwisseling, netwerkvorming en samenwerking tussen eigenaren wordt ingevuld middels een periodieke nieuwsbrief, kennis-en netwerkbijeenkomsten en actieve deelname in werk/projectgroepen. Alle vastgoedeigenaren die dat willen worden aangesloten op het communicatieplatform Chainels.
- De VVE wordt d.m.v. de BIZ verbreed tot een volwaardige vereniging van vastgoedeigenaren waar iedere eigenaar een stem heeft.
- Uitwisselen van data: het uitwisselen van bestaande data en investeren in nieuwe relevante data.

4.3 THEMA 2: BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Doelstelling

Een compact centrum wat goed bereikbaar is voor alle vervoersmodaliteiten, waar het fiets- en autoparkeren laagdrempelig en voor alle doelgroepen goed is georganiseerd. Er wordt aandacht gevraagd voor de vindbaarheid van de parkeergarages.

Wat willen we bereiken?

- Bereikbaarheid en parkeren hoog op de agenda houden om te verbeteren voor het blijvend aantrekken van bezoekers, met name vanuit de regio.

Wat gaan we doen?

- Parkeren voor bezoekers hoog op de agenda: met de realisatie van het woonprogramma in de binnenstad is het belangrijk dat het parkeren van deze nieuwe bewoners wordt gefaciliteerd op nieuwe locaties en niet ten laste gaat van bestaande parkeervoorzieningen. Deze moeten vooral beschikbaar zijn voor bezoekers uit de stad en de regio.
- Aandacht voor kort parkeren: om de bezoeker voor een efficiënte en snelle boodschap in het centrum te faciliteren.
- Aandacht voor de routing naar en de vindbaarheid van de bestaande parkeergarages

4.3 THEMA 3: LEEGSTANDSAANPAK IN DE COMPACTE BINNENSTAD

Doelstelling

Versterken van het voorzieningenaanbod in de compacte binnenstad en het terugdringen van de leegstand door nieuwe (onderscheidende) ondernemers aan te trekken, waardoor bezoekers langer verblijven en meer besteden.

Wat willen we bereiken?

- We zetten in op de compacte binnenstad en waar mogelijk stimuleren wij verplaatsingen naar binnen.
- De leegstand in het compacte en niet-compacte deel van de binnenstad neemt af. De ambitie is het terugdringen van de leegstand tot het gemiddelde niveau van de middelgrote steden.
- De balans tussen de functies in de compacte binnenstad neemt toe, ofwel een betere functiemix.
- Het economisch functioneren van het aanbod in de compacte binnenstad neemt toe.

Wat gaan we doen?

- Een BID-boek waar de kwaliteiten van Roosendaal gecombineerd met de cijfers op een aantrekkelijke wijze worden gepresenteerd aan potentiële investeerders en ondernemers.
- Een sterke acquisitiestrategie om het voorzieningenaanbod in het compacte centrum te versterken. Om zo nieuwe en onderscheidende ondernemers aan te trekken, als ook nieuwe concepten en ideeën voor transformatie te ontwikkelen.
- Leegstandscamouflage met tijdelijke invulling en/of bestickering.
- Binnen de compacte binnenstad de sfeergebieden definiëren en profileren.

4.4 THEMA 4: ONTMOETEN EN VERBLIJVEN

Doelstelling

De binnenstad van Roosendaal presenteert zich als de huiskamer van de stad. De binnenstad is groen, gezellig, schoon, duurzaam en aantrekkelijk.

Wat willen we bereiken?

- Een binnenstad waarin de panden een bijdrage leveren aan de aantrekkingskracht van de binnenstad.
- Met partners zoals ondernemers en gemeente investeren in een gezellige huiskamer met uniformiteit en identiteit in de uitstraling van het gebied als geheel.
- Verduurzamen van het vastgoedbezit.



Wat gaan we doen?

- Projecten opstarten die de renovatie, aanlichting en vergroening van gevels stimuleren.
- Vergroeningsprojecten in de openbare ruimte zijn primair de verantwoordelijkheid van de gemeente. Daar waar vergroening van privaat eigendom kansen biedt worden projecten aangejaagd. Denk bijvoorbeeld aan gevels, (dak) tuinen, bloembakken en overspanningen met groen. Dit levert een bijdrage aan het verblijfsklimaat als aan klimaatadaptatie (verminderen hittestress, waterberging, biodiversiteit).
- Verduurzaming van panden stimuleren door het organiseren van kennisbijeenkomsten en gezamenlijke projecten aanjagen.

4.5 THEMA 5: DATA

Doelstelling

Data inzetten voor monitoring, bijsturing en gerichte interventies / acties. Roosendaal Binnenstad B.V. beschikt over een grote hoeveelheid data. Deze data kunnen bijdragen aan inzicht in de ontwikkelingen in de stad, en dan met name de ontwikkeling in WOZ-waarden, bezoekersaantallen, combinatie-bezoeken etc.

Wat willen we bereiken?

- Sturen op de ontwikkeling van de binnenstad en de projecten op basis van feitelijke informatie.

Wat gaan we doen?

- Data beschikbaar stellen aan alle vastgoedeigenaren.
- Bijeenkomsten organiseren om data te delen.
- Op basis van de data actief sturen op voortgang van projecten en activiteiten.

4.6 THEMA 6: MARKETING

Doelstelling

De aantrekkingskracht, herkenbaarheid en het imago van de binnenstad versterken door middel van marketing. Op deze manier worden er meer bezoekers getrokken wat een direct positief resultaat oplevert voor de ondernemers en daarmee ook voor vastgoedeigenaren.

Wat willen we bereiken?

Een binnenstad met een herkenbaar en aantrekkelijk profiel voor de huidige en toekomstige doelgroepen, passend bij die van de stad. Het vermarkten van de veranderende functie van de binnenstad als aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfslocatie.

Wat gaan we doen?

- Mee investeren in de marketinginspanningen van Collectief Roosendaal.

5 MEERJARENBEGROTING & JAARPLAN 2023

5.1 BIJDRAGEPLICHTIGEN EN HEFFING

Op basis van de afbakening telt de zone op 1 januari 2022 in totaal ca. 420 bijdrageplichtigen. Per WOZ-object wordt een bijdrage van €200,- gevraagd. Daarmee komt het totale budget op Afgezet tegen de verdeling van de panden naar WOZ-waarde en de bijdrage komt het totale budget op ca. € 84.000,- per jaar.

5.2 MEERJARENBEGROTING 2023 - 2027

De begroting heeft betrekking op de benoemde thema's, projecten en organisatie.

BIZ-subsidie

De door de gemeente uit te keren BIZ subsidie bestaat uit de opbrengst van de heffing onder de bijdrageplichtigen, verminderd met de perceptiekosten (kosten voor invordering van de BIZ). Die bedragen naar verwachting 5% van de opbrengst. De BIZ-opbrengsten worden als subsidie overgemaakt aan de Stichting BIZ Vastgoed Compacte binnenstad en komen volledig ten goede aan het uitvoeren van het programma van de vastgoedeigenaren.

Thema	Budget per jaar 2023 - 2027 (kan per jaar per thema in het jaarplan nog wijzigen)
1. Versterken van de samenwerking	€ 4.000,-
2. Bereikbaarheid en parkeren	€ 4.000,-
3. Leegstands aanpak in de compacte binnenstad	€ 16.000,-
4. Ontmoeten en verblijven	€ 16.000,-
5. Data	€ 4.000,-
6. Marketing	€ 8.000,-
7. Projectbudget voor collectieve vastgoedprojecten	€ 12.000,-
8. Organisatiekosten	€ 16.000,-
9. Perceptiekosten	€ 4.000,-
Totaal	€84.000,-

5.3 JAARPLAN 2023

In 2023 wordt er met de BIZ-gelden de volgende zaken opgepakt:

- Communicatie en activatie: Stimuleren van kennisuitwisseling, netwerkvorming en samenwerking tussen eigenaren wordt ingevuld middels een periodieke nieuwsbrief, kennis- en netwerkbijeenkomsten en actieve deelname in werk/projectgroepen. Alle vastgoedeigenaren die dat willen worden aangesloten op het communicatieplatform Chainels.
- Uitwisselen van data: het uitwisselen van bestaande data en investeren in nieuwe relevante data.
- Parkeren voor bezoekers hoog op de agenda: met de realisatie van het woonprogramma in de binnenstad is het belangrijk dat het parkeren van deze nieuwe bewoners wordt gefaciliteerd op nieuwe locaties en niet ten laste gaat van bestaande parkeervoorzieningen. Deze moeten vooral beschikbaar zijn voor bezoekers uit de stad en de regio.
- Aandacht voor kort parkeren: om de bezoeker voor een efficiënte en snelle boodschap in het centrum te faciliteren.
- Aandacht voor de routing naar en de vindbaarheid van de bestaande parkeergarages.
- Een BID-boek waar de kwaliteiten van Roosendaal gecombineerd met de cijfers op een aantrekkelijke wijze worden gepresenteerd aan potentiële investeerders en ondernemers.
- Een projectenbudget voor eigenaren waarmee eigenaren zelf collectieve projecten kunnen indienen die vanuit de BIZ gefinancierd dan wel gestimuleerd worden.
- Leegstandscamouflage met tijdelijke invulling en/of bestickering.
- Eén vergroeningsproject en één verduurzamingsproject realiseren.
- Eén leegstandsproject.
- Mee investeren in de marketinginspanningen van Collectief Roosendaal.

Thema	Budget 2023
1. Versterken van de samenwerking	€ 8.000,-
2. Bereikbaarheid en parkeren	€ 4.000,-
3. Leegstands aanpak in de compacte binnenstad	€ 16.000,-
4. Ontmoeten en verblijven	€ 16.000,-
5. Data	€ 4.000,-
6. Marketing	€ 8.000,-
7. Projectbudget voor collectieve vastgoedprojecten	€ 8.000,-
8. Organisatiekosten	€ 16.000,-
9. Perceptiekosten	€ 4.000,-
Totaal	€84.000,-

6 ORGANISATIE BIZ

6.1 RECHTSVORM & TERMIJN

De BIZ Vastgoed compacte binnenstad Roosendaal kiest ervoor om samen te werken vanuit een Stichting als rechtsvorm. De BIZ wordt opgericht voor de maximale termijn van 5 jaar. Het BIZ-bestuur is verantwoordelijk voor de uitvoering van het voorliggende BIZ-plan.

6.2 HET BIZ-BESTUUR

Het bestuur van de BIZ Vastgoed compacte binnenstad Roosendaal 'zet de koers uit' met voorliggend Meerjarenprogramma en bijbehorende begroting voor de periode 2023 t/m 2027. Op basis van deze begroting worden jaarplannen opgesteld, die worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van het bestuur. De feitelijke uitvoering ligt voor een groot deel bij Bureau Binnenstad. Het bestuur van de BIZ legt jaarlijks verantwoording af aan de gemeente en aan haar achterban van eigenaren over de besteding van de beschikbare middelen. Bovendien zorgt zij ervoor dat alle BIZ-betalers kosteloos kennis kunnen nemen van de begroting, de rekening en de verantwoording.

6.3 SAMENWERKING MET BUREAU BINNENSTAD

Binnenstad Roosendaal B.V. is de uitvoeringsorganisatie van de samenwerkende partners (gemeente Roosendaal, Stichting Promotie Winkelstad Roosendaal, Vereniging Collectief Roosendaal, Koninklijke Horeca Nederland afdeling Roosendaal, Vereniging van Vastgoedeigenaren Compacte Binnenstad Roosendaal, Stichting Bewonersplatform Centrum Roosendaal, Stichting Cultuur Verbindt Roosendaal en Stichting City Marketingbureau Roosendaal). Bureau Binnenstad, onder dagelijkse aansturing van de directie van Bureau Binnenstad (bestuur van Roosendaal Binnenstad BV), is namens Roosendaal Binnenstad B.V. verantwoordelijk voor de integrale ontwikkeling en aanpak van de binnenstad.

Bureau Binnenstad zal voor de BIZ Vastgoed compacte binnenstad Roosendaal de voortgang bewaken op de gezamenlijk projecten en activiteiten.

Via de Vereniging van Vastgoedeigenaren Compacte Binnenstad worden de belangen van de Stichting BIZ Vastgoed compacte binnenstad Roosendaal behartigd in de Binnenstad Roosendaal B.V..

7 BIJLAGEN

1. Uitvoeringsovereenkomst
2. Verordening
3. Statuten BIZ-stichting



