

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 19 oktober 2023

Zaaknummer : 1203022
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : S.A. de Wit-van der Linden
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Bedrijfsinvesteringszone (BIZ) Vastgoedeigenaren Heemstede centrum

Kernboodschap

Op dit moment ontbreekt nog een georganiseerd collectief voor de vastgoedeigenaren in het centrum. Een groep vastgoedeigenaren heeft daarom het initiatief genomen om een samenwerking, in de vorm van een bedrijveninvesteringszone (BIZ), op te richten. Het college gaat de uitvoeringsovereenkomst met de Stichting BIZ Vastgoed Heemstede centrum aan. Het college stemt ook in met het Reglement draagvlakmeting om tot een stemming te komen. Het college stelt de raad voor om de Verordening BIZ Vastgoed Heemstede centrum 2024-2028 vast te stellen en de perceptiekosten voor het heffen van de BIZ-bijdragen ten laste van de algemene middelen te brengen (taakveld economische ontwikkeling) en dit te verwerken in de voorjaarsnota 2024 en de kadernota 2025-2028. Het doel van de BIZ vastgoed is om het centrumgebied van Heemstede economisch te versterken als aantrekkelijk vestigingsgebied.

Besluit B&W

1. Het *BIZ-plan BIZ Vastgoed Heemstede centrum 2024-2028* voor kennisgeving aan te nemen;
2. De uitvoeringsovereenkomst met Stichting BIZ Vastgoed Heemstede centrum aan te gaan;
3. In te stemmen met het *Concept Reglement draagvlakmeting BIZ Vastgoed Heemstede centrum 2023*;
4. De raad voor te stellen de *Verordening BIZ Vastgoed Heemstede centrum 2024-2028* vast te stellen;
5. De raad voor te stellen de perceptiekosten voor het heffen van de BIZ-bijdragen ten laste van de algemene middelen te brengen (taakveld economische ontwikkeling) en dit te verwerken in de voorjaarsnota 2024 en de kadernota 2025-2028;
6. Het voorstel voor te leggen aan de commissie Middelen om advies te geven aan de raad (A-stuk).

Besluit burgemeester

De wethouder Economische Zaken te machtigen om namens de gemeente de uitvoeringsovereenkomst BIZ Vastgoed Heemstede centrum te ondertekenen.

Besluit raad

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023

Besluit:

1. De *Verordening BIZ Vastgoed Heemstede centrum 2024-2028* vast te stellen;
2. De perceptiekosten voor het heffen van de BIZ-bijdragen ten laste van de algemene middelen te brengen (taakveld economische ontwikkeling) en dit te verwerken in de voorjaarsnota 2024 en de kadernota 2025-2028.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Wettelijke grondslag

Juridisch en beleidskader

- Economisch Actieprogramma 2023-2027
- Wet op de bedrijveninvesteringszones (Wet BIZ)
- Algemene wet bestuursrecht

Bevoegdheden

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het vaststellen van gemeentelijke verordeningen (artikel 147 Gemeentewet). Daarnaast heeft de raad het 'budgetrecht', wat inhoudt dat zij de bevoegdheid heeft om financiële middelen beschikbaar te stellen voor het heffen van de perceptiekosten (artikel 191 en 192 van de Gemeentewet). Perceptiekosten omvatten de kosten die ontstaan bij de heffing en invordering van belastingen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om namens de gemeente privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, waaronder het aangaan van uitvoeringsovereenkomsten (artikel 160, eerste lid, aanhef en onder d Gemeentewet). Het college is ook verantwoordelijk voor het uitvoeren van de draagvlakmeting voor de BIZ (artikel 4, tweede lid, Wet op bedrijveninvesteringszones). Bovendien kan het college een of meer leden machtigen om een deel van zijn bevoegdheden uit te oefenen (artikel 168 Gemeentewet). De wethouder Economische zaken zal daarom de uitvoeringsovereenkomst ondertekenen.

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft op 24 januari 2023 het Economisch Actieprogramma 2023-2027 vastgesteld. Een van de actiepunten is het onderzoeken van de mogelijkheid om een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) voor vastgoedeigenaren in het centrumgebied op te richten. Een groep vastgoedeigenaren heeft het initiatief genomen om tot een BIZ te komen. De vastgoedeigenaren hebben hiervoor de Stichting BIZ Vastgoed Heemstede centrum (hierna: Stichting BIZ Vastgoed) opgericht. Het BIZ-gebied omvat de Raadhuisstraat-Binnenweg en een aantal zijstraten. De volledige gebiedsafbakening is terug te vinden in het BIZ-plan (hoofdstuk 4) in de bijlage.

Motivering

Hieronder wordt per besispunt de motivering gegeven.

Argumenten

1. BIZ-plan

Het BIZ-plan is de basis van een BIZ. In het BIZ-plan leggen de eigenaren vast welk gebied tot de BIZ gaat behoren, welke activiteiten men in de BIZ wil uitvoeren en hoe de kosten worden verdeeld. De investeringen van een BIZ moeten volgens de BIZ-wet verbonden zijn aan activiteiten in de openbare ruimte of op het internet, en gericht zijn op het bevorderen van de leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van het gebied. De gemeente heeft de wettelijke taak om te controleren of de activiteiten die in het BIZ-plan worden genoemd, in overeenstemming zijn met wat de wet hierover bepaalt. Het BIZ-plan van de Stichting BIZ Vastgoed voldoet aan de Wet BIZ. De Stichting BIZ Vastgoed zet in op vier thema's:

- Professionaliseren BIZ-organisatie;
- Verbeteren uitstraling, aanbod en attractiviteit;
- Marketing en promotie;
- Belangenbehartiging en kennisdeling.

2. Uitvoeringsovereenkomst

In de uitvoeringsovereenkomst staan de afspraken tussen de Stichting BIZ Vastgoed en de gemeente. Voorafgaand aan de behandeling van de verordening BIZ Vastgoed in de gemeenteraad, is het noodzakelijk om een uitvoeringsovereenkomst te sluiten tussen de gemeente en de Stichting BIZ Vastgoed, conform artikel 7, derde lid, van de Wet BIZ. Deze overeenkomst heeft als doel om de samenwerking tussen de gemeente en de Stichting BIZ Vastgoed te regelen, met als uiteindelijk doel het opzetten van een BIZ Vastgoed in het winkelgebied. In het geval dat de raad niet besluit tot de vaststelling van de Verordening BIZ Vastgoed, kan dit leiden tot de beëindiging van de overeenkomst conform Artikel 15, tweede lid, van de uitvoeringsovereenkomst.

In de uitvoeringsovereenkomst worden diverse afspraken vastgelegd. Hierbij gaat het onder andere om de verantwoordingsvoorwaarden van de Stichting BIZ Vastgoed met betrekking tot de financiering en de uitvoering van de activiteiten, evenals de subsidiëring van deze activiteiten door de gemeente. Daarnaast worden ook de diensten die de gemeente zal verlenen in het kader van de BIZ opgenomen in de overeenkomst. Er is overeenstemming met de Stichting BIZ vastgoed over de uitvoeringsovereenkomst

Een BIZ vastgoed draagt bij aan het versterken van een goed vestigingsklimaat

Door het oprichten van een BIZ worden de vastgoedeigenaren in de positie gebracht om samen te werken aan een gedeelde ambitie en zelf activiteiten te ontplooiën. Daarnaast ontstaat er een sterkere samenwerking tussen de vastgoedeigenaren, de ondernemers en de gemeente Heemstede. Belangrijk is dat de gemeente op verzoek van de eigenaren de BIZ-heffing invoert in het centrumgebied. Met deze financiële middelen kan de stichting BIZ Vastgoed investeren in zaken zoals een schoon, heel en veilig centrum. Daarnaast kan de BIZ het geld gebruiken voor activiteiten die de aantrekkelijkheid van het centrum vergroten. De vastgoedeigenaren zetten eigen middelen in voor het versterken van het

centrumgebied. Een BIZ leidt tot extra investeringen in het centrumgebied. Dit draagt bij aan de doelstelling van de gemeente om een aantrekkelijk ondernemersklimaat te behouden.

3. Reglement draagvlakmeting

De draagvlakmeting is een wettelijk vereiste stap in dit proces. Het college stelt conform artikel 4, tweede lid, van de Wet BIZ na vaststelling van de Verordening BIZ Vastgoed elke bijdrageplichtige in de gelegenheid zich schriftelijk voor of tegen inwerkingtreding van de verordening uit te spreken. De bijdrageplichtige is de eigenaar van een in de BIZ gelegen onroerende zaak. De wetgeving voorziet in richtlijnen voor het bepalen van een meerderheid bij deze stemprocedure:

1. De respons van de bijdrageplichtigen (schriftelijke stemming) is minimaal 50%.
2. Van de respondenten is minimaal tweederde vóór.
3. De voorstemmers vertegenwoordigen meer WOZ-waarde dan de tegenstemmers.

Pas wanneer er een positieve uitkomst is verkregen van de draagvlakmeting, zal de verordening daadwerkelijk in werking treden.

Het Reglement draagvlakmeting kan niet onder voorbehoud worden vastgesteld. Daarom zal pas na het vaststellen van de Verordening BIZ Vastgoed door de raad, het reglement definitief aan het college worden voorgelegd ter vaststelling.

4. Verordening BIZ Vastgoed

De BIZ-bijdrage is een bestemmingsbelasting die op verzoek van de eigenaren in het centrum wordt geheven. Het biedt vastgoedeigenaren de mogelijkheid om met hulp van de gemeente aanvullende diensten uit te voeren om de aantrekkelijkheid van het centrumgebied te verbeteren. Het heffen van een BIZ-belasting is slechts mogelijk als de gemeenteraad een verordening vaststelt. Na het in werking treden van de verordening op 1 januari 2024, als er voldoende draagvlak is binnen BIZ Vastgoed Heemstede centrum, zal de gemeente de nieuwe belasting gaan heffen via GBKZ (Gemeentebelastingen Kennemerland Zuid).

Hieronder worden een aantal belangrijke punten uit de verordening kort toegelicht, met betrekking tot de keuzeruimte die de Wet BIZ biedt:

- **Heffingsgrondslag**
Het tarief van de BIZ-bijdrage is gebaseerd op een vast bedrag per jaar, dat wordt opgebracht door de panden binnen de bedrijfsinvesteringszone gedurende de jaren 2024 tot en met 2028. Aan het einde van elk jaar stelt GBKZ de heffingslijsten voor de eigenaren en gebruikers van niet-woningen binnen het BIZ-gebied vast, zodat de laatste mutaties nog kunnen worden meegenomen.
- **Vrijstelling**
De verordening is niet van toepassing op woningen binnen het BIZ-gebied. Daarnaast zijn gebouwen met een maatschappelijke en/of niet-winstgevende doelstelling vrijgesteld van de verordening. Dit betekent dat deze eigenaren geen BIZ-bijdrage verschuldigd zijn.
- **Belastingplichtigen**
De BIZ-bijdrage wordt geheven van de eigenaar van een onroerende zaak gelegen binnen de bedrijveninvesteringszone.

- **Looptijd**

De looptijd van een BIZ-verordening is maximaal vijf jaar. In de Verordening BIZ Vastgoed hanteren we deze maximale looptijd van 2024-2028.

5. Perceptiekosten

De gemeente ondersteunt de BIZ vastgoed door de perceptiekosten op zich te nemen. Onder perceptiekosten worden in dit geval specifiek de kosten verstaan die zijn gemoeid met de heffing van de BIZ-bijdrage. De Wet BIZ biedt de gemeente de mogelijkheid om de (terugkerende) kosten van het innen van deze belasting (perceptiekosten) ten laste te brengen van de geïnde belasting. In veel gemeenten waar momenteel een BIZ bestaat rekenen ze daarvoor een percentage van de 3%.

Als de gemeente geen gebruik maakt van deze mogelijkheid, dan komen deze kosten ten laste van de gemeente. De gemeente Heemstede kiest ervoor om de perceptiekosten niet door te berekenen. Een BIZ Vastgoed draagt zoals hierboven genoemd bij aan het versterken van een goed vestigingsklimaat, waarbij zij eigen middelen investeren. De gemeente wil de eigenaren ondersteunen in dit traject. De gemeente neemt ook voor de BIZ voor de ondernemers (BIZ Heemstede Centrum) de perceptiekosten voor haar rekening.

Kanttekeningen, risico's en beheersmaatregelen

De bestaande taken en verantwoordelijkheden voor de gemeente blijven ongewijzigd

Het is belangrijk om te benadrukken dat de doelstellingen van de BIZ altijd aanvullend zijn op de activiteiten die de gemeente al uitvoert binnen het BIZ-gebied. Met andere woorden, de BIZ-activiteiten zijn niet bedoeld om de taken van de gemeente te vervangen, maar om deze aan te vullen. De gemeente behoudt haar huidige verantwoordelijkheden en financiële taken ongewijzigd, evenals haar uitvoerende rol.

Een BIZ leidt tot extra taken voor de gemeente

Bij het aangaan van de uitvoeringsovereenkomst, verplicht de gemeente zich om:

- al het mogelijke te doen om te komen tot vaststelling van de Verordening BIZ;
- na vaststelling van de verordening tot het houden van het onderzoek naar voldoende steun onder de bijdrageplichtigen (uitvoeren draagvlakmeting);
- na inwerkingtreding van de Verordening BIZ tot het verstrekken van een jaarlijkse subsidie aan de Stichting BIZ, na toetsing aan het BIZ-Plan, het gemeentelijk beleid en de Wet BIZ.

Duurzaamheid

Met de oprichting van de Stichting BIZ Vastgoed zetten vastgoedeigenaren gezamenlijk een belangrijke stap in de richting van samenwerking op het gebied van duurzaamheid. De BIZ Vastgoed heeft als doel de mogelijkheden te verkennen om gezamenlijk te verduurzamen. Voorbeelden die zij noemen zijn het implementeren van groene daken, sedumdaken en zonnepanelen. Evenals het gezamenlijk gebruik van warmtepompen voor duurzame energievoorziening. Daarnaast wil de Stichting BIZ Vastgoed plannen opstellen om gevelvergroening en andere collectieve acties te realiseren, met als uiteindelijk streven het bevorderen van een groen karakter in Heemstede centrum.

Financiën

De BIZ-bijdrage is een bestemmingsbelasting die op verzoek van de eigenaren wordt geheven. De heffing is beperkt tot een specifiek gebied in de gemeente, het BIZ-gebied. De belastingopbrengst wordt vervolgens als subsidie uitgekeerd aan de Stichting BIZ Vastgoed. De BIZ-subsidie bedraagt de daadwerkelijk in het kalenderjaar netto ontvangen BIZ-bijdragen. Hieronder worden drie punten uit de uitvoeringsovereenkomst extra toegelicht in verband met de keuzeruimte die de Wet BIZ hier biedt:

1. Bevoorschotting subsidie

De Gemeente maakt uiterlijk op 1 maart van het subsidiejaar een voorschot over ter hoogte van 90% van de begrote BIZ-subsidie. Voor het startjaar 2024 dient voor '1 maart' te worden gelezen als '1 januari'. Zo kan de Stichting BIZ Vastgoed direct van start gaan met haar activiteiten.

2. Jaarverslag, verantwoording na afloop subsidiejaar

Uiterlijk 1 mei van het kalenderjaar volgend op het subsidiejaar dient de financiële verantwoording van de Stichting aan de gemeente aangeleverd te worden op basis waarvan de gemeente de eindafrekening kan opmaken en een bedrag kan terugvorderen/verrekenen, dan wel het resterende bedrag kan uitbetalen.

3. Perceptiekosten (structurele kosten vanaf 2024)

In veel gemeenten met een bestaande BIZ, ligt het percentage van de perceptiekosten op 3%. De gemeente ondersteunt het oprichten van de BIZ Vastgoed vanwege de economische voordelen. Daarom wordt voorgesteld om de jaarlijkse perceptiekosten van GBKZ niet door te berekenen aan de BIZ, maar ten laste van de algemene middelen te brengen (taakveld economie). Voor de BIZ Vastgoed verwachten we hetzelfde bedrag aan perceptiekosten als bij de BIZ ondernemers. Voor de BIZ Heemstede Centrum van de ondernemers is een jaarbedrag ingeschat van € 2.000. De afrekening van de daadwerkelijke kosten vinden plaats via de jaarrekening van GBKZ en de doorberekening daarvan aan de gemeente. Voorgesteld wordt dit te verwerken in de voorjaarsnota 2024 en de kadernota 2025-2028. Verder zijn er geen structurele kosten voor de gemeente.

Incidentele oprichtingskosten BIZ-vastgoed 2023

Naast de eerder genoemde structurele kosten, zijn er ook incidentele opstartkosten verbonden aan de oprichting van de BIZ-vastgoed. Deze opstartkosten zijn gefinancierd door middel van een subsidie van de provincie Noord-Holland, in combinatie met cofinanciering van de gemeente, de initiërende vastgoedeigenaren en de BIZ Heemstede centrum. In de onderstaande tabel staat een overzicht van de gemaakte kosten. Deze kosten passen binnen de begroting van 2023.

Tabel 1 Overzicht kosten oprichten BIZ-vastgoed

	Bijdrage
Subsidie Provincie Noord-Holland	€24.620,-
Bijdrage Gemeente Heemstede	€13.690,-
Bijdrage vastgoedeigenaren en BIZ Heemstede centrum (ondernemers)	€11.110,-
Totaal	€ 44.440

Samenwerking en communicatie

De gemeente waardeert het initiatief van de groep vastgoedeigenaren om een BIZ Vastgoed op te zetten en ondersteunt dit financieel. De gemeente heeft hiervoor deels subsidie ontvangen van de provincie Noord-Holland. Een onafhankelijk adviesbureau met ervaring bij het oprichten van BIZ-en in Nederland ondersteunt de vastgoedeigenaren. We informeren de Stichting BIZ Vastgoed over het genomen besluit. De verordening wordt bekend gemaakt op www.overheid.nl en treedt, als er voldoende draagvlak is binnen BIZ Vastgoed Heemstede centrum, per 1 januari 2024 in werking.

Planning/uitvoering

De inwerkingtreding van de verordening is afhankelijk van de uitkomst van de draagvlakmeting. Bij voldoende draagvlak, treedt de verordening per 1 januari 2024 in werking.

Fase & Besluitvorming	Okt '23	Nov	Dec	Jan '24
Vaststellen Reglement draagvlakmeting door college				
Draagvlakmeting (31 oktober – 28 november)				
Inwerkingtreding Verordening BIZ Vastgoed				
Start BIZ vastgoed				

Bijlage(n)

1. BIZ plan 2024-2028 BIZ Vastgoed Heemstede centrum
2. Uitvoeringsovereenkomst BIZ Vastgoed Heemstede centrum, inclusief bijlagen
3. Reglement draagvlakmeting BIZ Vastgoed Heemstede centrum 2023
4. Verordening BIZ Heemstede centrum 2024-2028