Ondernemersfonds Bergen op Zoom en de binnenstad

In Bergen op Zoom vindt momenteel een onderzoek plaats naar de mogelijkheden van een ondernemersfonds voor de gemeente. In een fonds investeren eigenaren en gebruikers van niet-woningen via een ozb-bijdrage gezamenlijk in het collectief. Via trekkingsrechten maakt ieder gebied aanspraak op een budget naar rato van de eigen inleg. Meer dan 50 steden in Nederland, zoals Utrecht, Leiden, Helmond, Delft en Groningen, hebben inmiddels een dergelijk fonds.

De binnenstad van Bergen op Zoom beschikt al over een sterke organisatie van ondernemers. Het gemeentebrede ondernemersfonds biedt een kans om de gehele gemeente te organiseren. Tegelijkertijd moet er zorg voor worden gedragen dat de positie van de BIZ en de daarbij horende ondernemersvereniging geborgd worden in het fonds. Vanuit Ondernemersvereniging Sterck zijn een aantal vragen gesteld over het fonds. In dit document doen wij ons best deze zo goed mogelijk te beantwoorden

In deze notitie wordt ingegaan op:

- Waarom een Ondernemersfonds?
- Hoe gaat het fonds werken?
- Financiële uitwerking voor 2 gebieden, namelijk:
    - Het huidige BIZ-gebied
    - Het voorgestelde trekkingsgebied "Brede binnenstad"
- Verduidelijking van de afbakening van deze gebieden
- De verhoudingen van de gebieden op basis van WOZ-waarde
- Wat betekent dit voor de huidige BIZ?

Waarom een fonds?

De belangrijkste motieven voor een fonds op een rij.

- **Versterken organisatiegraad** in de hele gemeente
- **Geen freeriders** meer, iedereen met gebruik of eigendom van vastgoed doet mee
- **Investeringsbudget** voor ieder gebied, lokale zeggenschap over budget dat lokaal wordt opgebracht
- **Stadsbrede samenwerking**, krachtenbundeling op grote thema's en belangen
- Het kunnen inleggen van **cofinanciering**: er ligt veel publiek investeringsgeld klaar, een private investering is rand voorwaardelijk om er gebruik van te maken
- **Bewezen praktijk**, in ruim 50 gemeenten is een fonds actief waaronder in Utrecht, Groningen, Leeuwarden, Dordrecht, Alkmaar, Delft
- **Stabiliteit**, geen verplichte her peilingen. Bij bewezen succes kan fonds voor onbepaalde tijd worden gecontinueerd.
- **Gemeente doet mee** als vastgoedpartij, zonder mee te besluiten over de bestedingen
- Onderwijs, cultuur, zorg, doen ook mee, **meer cross-overs** en samenwerking

- Het fonds wordt verdeeld in trekkingsgebieden. Per gebied komt er één trekkingsgerechtigde partij, een collectief (stichting, vereniging). Die partij krijgt de beschikking over de opbrengst in het gebied. De opbrengst is afhankelijk van de vastgoedwaarde in een gebied.

  Het voorlopige voorstel is om te werken met de volgende trekkingsgebieden:
  - Bedrijventerreinen
    - TNP
    - LMM
    - Oude Molen
  - Binnenstad
  - Woonboulevard/de Zeeland
  - Kern Halsteren
  - Wijken BoZ
  - Buitengebied

- Een onafhankelijke stichting is de 'bankier' en zorgt voor goed financieel beheer. De stichting gaat niet over de bestedingen, daar gaan de collectieven in de gebieden en het platform over.

- Geen onnodige, extra bestuurlijke druk: het fonds wordt een instrument in handen van bestaande collectieven, zoals bijvoorbeeld ook Sterck en de BIZ.

- Geen extra administratieve last, ieder trekkingsrecht kan werken met één algemene begroting met bevoorschotting vooraf en reguliere verantwoording achteraf.

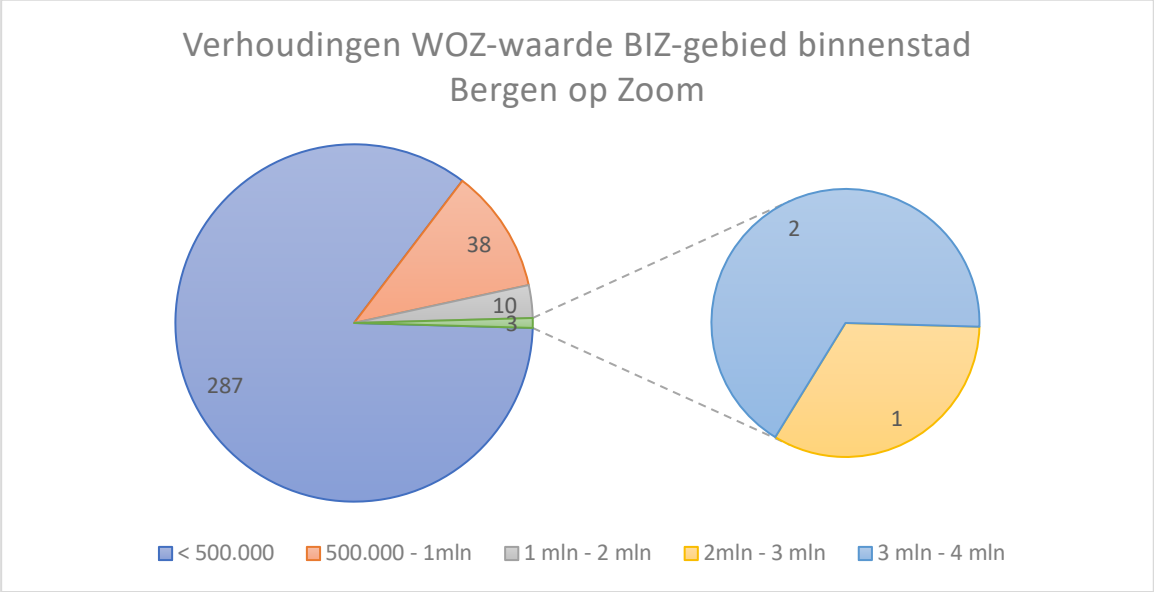
- Het tarief wordt telkens verdeeld over eigenaar (56%) en gebruiker (44%), gelijk aan de huidige verdeelsleutel in de ozb.

- Met de gemeente worden afspraken vastgelegd waaronder tenminste onderstaande 2:
  - Non-interventie: de gemeente gaat niet over de bestedingen of organisatie van het fonds. Het is echt een fonds vóór en dóór ondernemers.
  - Non-substitutie: de gemeente gaat geen publieke taken afstoten naar het fonds

Opbrengsten en investering BIZ-gebied

We geven in de volgende tabel een overzicht van de in het BIZ-gebied aanwezige zakelijke panden. Het gaat om alle niet-woningen binnen het gebied zoals gedefinieerd in de BIZ-verordening. Hier zitten tevens enkele panden tussen die vrijgesteld zijn van de BIZ-heffing, maar wel ozb niet-woningen betalen en daarmee ook investeren in een ondernemersfonds.

Hoogte WOZ-waarde	Aantal panden	Percentage van geheel
0 t/m 500.000 euro	287	84,9%
500.001 t/m 1.000.000 euro	38	11,2%
1.000.001 t/m 2.000.000 euro	10	3,0%
2.000.001 t/m 3.000.000 euro	1	0,3%
3.000.001 t/m 4.000.000 euro	2	0,6%
Meer dan 4.000.000	0	-
Totaal aantal panden	338	100%



Op basis van de maximale inleg bij een tarief van 60 euro per 100.000 WOZ, zijn er 19 objecten (5,6% van de panden) die bij een ondernemersfonds meer betalen dan de huidige bovengrens van de BIZ van 500 euro. Daar staat tegenover dat 84,9% van de objecten minder dan 300 euro bijdraagt. 53,3% gaat minder dan 150 euro betalen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de verdeling tussen gebruiker en eigenaar.

In Bergen op Zoom betaalt de gebruiker 44% van de OZB-bijdrage, en de eigenaar 56%. Wanneer de gebruiker ook de eigenaar is, betaalt deze de volledige bijdrage. In de huidige BIZ-regeling betaalt alleen de gebruiker. Dat zou betekenen dat wanneer er wordt gekozen voor een ondernemersfonds, voor een deel van de huidige betalers het bedrag grof gezegd nog eens wordt gehalveerd. Omdat Blaauwberg geen inzicht heeft in wie de gebruikers of eigenaren zijn van de objecten, kunnen wij geen uitspraak doen over voor hoeveel gebruikers dit het geval is.

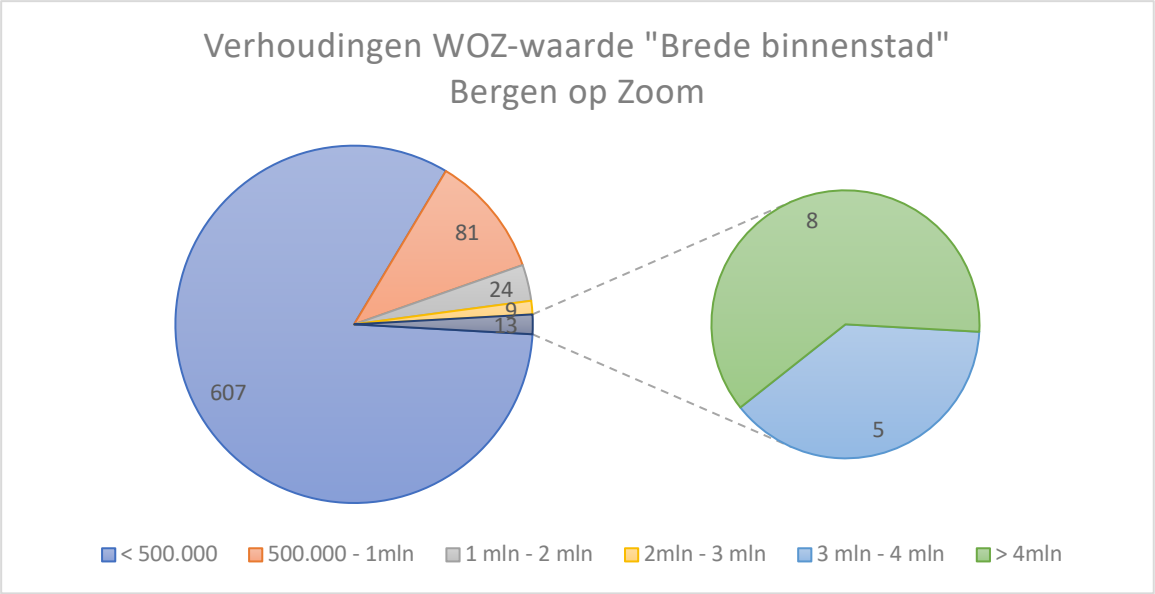
Opbrengsten en investering 'Brede binnenstad"

De overweging om het trekkingsgebied binnen het ondernemersfonds uit te breiden ten opzichte van het huidige BIZ-gebied is tweeledig. Enerzijds leidt een groter gebied tot een bredere financiële basis voor de bestaande centrumorganisatie, doordat meer partijen binnen het trekkingsgebied bijdragen aan het fonds. Anderzijds draagt een uitbreiding bij aan een hogere organisatiegraad van de binnenstad als geheel. Door het gebied te vergroten, vallen ook onderwijsinstellingen, verspreide bedrijvigheid en zorginstellingen binnen het trekkingsgebied. Dit biedt kansen om bestaande netwerken en belangen sterker met elkaar te verbinden, waardoor schaalvoordeel kan ontstaan en de gezamenlijke slagkracht en vertegenwoordiging kunnen toenemen. Het kan ook gezien worden als een vorm van gewenste solidariteit. De bedrijven gevestigd in de schil rondom het kern-BIZ gebied zijn gebaat bij een dynamische en bruisende binnenstad. Ook als de activiteiten niet direct voor het eigen winkelraam plaatsvinden of als het gaat om een kantoor/bedrijf zonder een consumentenaanbod of zelfs een onderwijs- of zorginstelling. De activiteiten van de BIZ dragen in brede zin bij aan de bekendheid van Bergen op Zoom, de aantrekkelijkheid van de binnenstad voor bezoekers, bewoners, klanten, personeel, scholieren.

Zo bezien kan de uitbreiding van het trekkingsgebied worden gezien als een billijk voorstel. Nu dragen enkel de huidige BIZ-betalers de financiële lasten voor voorzieningen en activiteiten waarvan een bredere kring van partijen profiteert. Door te werken met een fonds met een ruimer trekkingsgebied wordt die last eerlijker verdeeld: ook ondernemingen, instellingen en organisaties buiten het huidige BIZ-gebied leveren een redelijke bijdrage aan het collectieve belang van een aantrekkelijke en goed georganiseerde binnenstad. Dit hoeft niet eens gepaard te gaan met een wezenlijke uitbreiding van taken of verantwoordelijkheden — het zou al primair kunnen gaan om een rechtvaardiger verdeling van de kosten die al worden gemaakt.

In de onderstaande tabel geven we wederom de verwachtte opbrengst per WOZ-categorie en het totaal, alleen ditmaal over het voorgestelde trekkingsgebied. Omdat het trekkingsgebied groter is dan het huidige BIZ-gebied, zijn de opbrengsten ook hoger.

Hoogte WOZ-waarde	Aantal panden	Percentage van geheel
0 t/m 500.000 euro	607	82,7%
500.001 t/m 1.000.000 euro	81	11,0%
1.000.001 t/m 2.000.000 euro	24	3,3%
2.000.001 t/m 3.000.000 euro	9	1,2%
3.000.001 t/m 4.000.000 euro	5	0,7%
Meer dan 4.000.000	8	1,1%
Totaal aantal panden	734	100%



Zoals in de tweede tabel op de vorige pagina en de grafiek hierboven is af te lezen, zou de verruiming van het gebied zorgen voor meer dan een verdubbeling van de meebetalende panden. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de straten die in de berekeningen voor dit gebied zijn meegenomen. De vermelde huisnummers geven de uiterste bekende nummers binnen een straat aan. Alleen adressen waar sprake is van een niet-woning zijn opgenomen in de berekeningen. Het overzicht is bedoeld om inzicht te geven in de ligging van de betreffende objecten, zonder individuele adressen volledig te specificeren. In enkele gevallen zijn er objecten zonder huisnummer in de lijst opgenomen. Dit betreft doorgaans voorzieningen zoals transformatorhuisjes, technische installaties of andere nutsvoorzieningen waarvoor geen officieel huisnummer is toegekend. Deze indeling dient slechts als voorstel en staat nog niet definitief vast.

Wat betekent dit voor de huidige BIZ?
Wanneer wij de ze cijfers vergelijken met de huidige begroting van de BIZ, moeten we constateren dat wanneer de opbrengsten met het ondernemersfonds geëvenaard moeten worden, er twee dingen nodig zijn. Allereerst moet het tarief voldoende zijn, ten tweede moet het gebied over voldoende vastgoed beschikken om met het afgesproken tarief een werkbaar budget op te brengen.

Bijlage 1 – Stratenlijst trekkingsgebied “Brede binnenstad”

Antwerpsestraat: nr. 1 t/m 149
Arnoldus Asselbergsstraat: nr. 1 t/m 25
Auvergnestraat: nr. 3 t/m 49
Battusplaats
Beursplein: nr. 5 t/m 7
Blauwehandstraat: nr. 3 t/m 36
Blokstallen: nr. 2 t/m 3
Bolwerk-Noord: nr. 89
Bolwerk-Zuid: nr. 134 t/m 172
Bosstraat: nr. 1 t/m 42
Boutershemstraat: nr. 25 t/m 54
Boxhornstraat
Bredasestraat: nr. 2 t/m 84
Bruinevisstraat: nr. 14 t/m 32
Burgemeester Stulemeijerlaan: nr. 1 t/m 55
Burgemeester Van Hasseltstraat: nr. 1 t/m 82
Burgemeester Vergroesenstraat: nr. 5
Coehoornstraat: nr. 16 t/m 39
De Statie: nr. 1 t/m 141
Dubbelstraat: nr. 2 t/m 90
Dumontsdreef
Emplacement: nr. 2
Engelsestraat: nr. 2 t/m 30
Faurestraat: nr. 14
Fluwelenbroekstraat: nr. 47
Fortuinstraat: nr. 1 t/m 28
Geweldigerstraat: nr. 20
Glymesstraat: nr. 9 t/m 40
Gouvernementsplein: nr. 1 t/m 29
Grote Markt: nr. 1 t/m 37
Havenstraat
Hermusstraat: nr. 12 t/m 15
Hof van Asselbergs: nr. 39 t/m 50
Hofstraat: nr. 2 t/m 5
Hoogstraat: nr. 2 t/m 32
Hovenierssteeg: nr. 1
Huijbergsestraat: nr. 3 t/m 14
Jacob Obrechtlaan: nr. 1 t/m 9
Keldermanslaan: nr. 3
Kerkstraat: nr. 1 t/m 16
Kloosterstraat: nr. 2 t/m 101
Koepelstraat: nr. 4 t/m 112
Koevoetstraat: nr. 20 t/m 52
Korenbeursplein: nr. 1 t/m 12
Korenbeursstraat: nr. 4 t/m 34
Korenmarkt: nr. 7 t/m 13
Korte Bosstraat: nr. 1 t/m 12
Korte Parkstraat: nr. 11
Kortemeestraat: nr. 1 t/m 35
Kremerstraat: nr. 2 t/m 30
Lievevrouwestraat: nr. 1 t/m 62
Lindebaan: nr. 2 t/m 21
Lombardenstraat: nr. 1 t/m 34
Louis Porquinlaan: nr. 1 t/m 3
Meeussenstraat: nr. 13
Minderbroederstraat: nr. 46
Moeregrebstraat: nr. 2 t/m 84
Molenbergstraat: nr. 5
Molenpad: nr. 2
Molstraat: nr. 1 t/m 20
Nieuwstraat: nr. 7
Noordsingel: nr. 12 t/m 188
Noordzijde Haven: nr. 40 t/m 78
Oude Stationsweg: nr. 12 t/m 47
Pakhuisstraat: nr. 5
Paradeplaats: nr. 13
Pastoor Joorenplein: nr. 2 t/m 6
Pastoor Lancrietstraat: nr. 25
Penstraat: nr. 2 t/m 37
Peter Vineloolaan: nr. 4 t/m 50
Potterstraat: nr. 23 t/m 56
Ravelijn op den Zoom: nr. 1
Rijkebuurtstraat: nr. 5 t/m 11
Rijtuigweg: nr. 6 t/m 44
Rozemarijnstraat: nr. 3
Scholiersberg: nr. 10 t/m 14
Schoolstraat: nr. 10 t/m 21
Sint-Annastraat: nr. 10 t/m 12
Sint-Antoniusstraat: nr. 7 t/m 34
Sint-Catharinaplein: nr. 4 t/m 39
Sint-Josephstraat: nr. 1 t/m 70
Smakkestraat: nr. 4
Spirituslaan: nr. 4 t/m 6
Spui: nr. 1
Stadsschuur: nr. 1 t/m 3
Stationsplein: nr. 2 t/m 15
Stationsstraat: nr. 1 t/m 48
Steenbergsestraat: nr. 1 t/m 50
Thomas de Rouckstraat: nr. 2 t/m 3
Van Dedemstraat: nr. 13 t/m 198
Van der Rijtstraat: nr. 1 t/m 57
Van Overstratenlaan: nr. 1
Voetboog: nr. 1 t/m 5
Wagenpleintje: nr. 2 t/m 24
Wassenaarstraat: nr. 4 t/m 66
Westersingel: nr. 4 t/m 79
Wilhelminaveld: nr. 96 t/m 97
Williamstraat: nr. 7 t/m 33
Wouwsestraat: nr. 2 t/m 48
Zuidmolenstraat: nr. 11
Zuid-Oostsingel: nr. 10 t/m 45
Zuidsingel: nr. 2 t/m 46
Zuid-Westsingel: nr. 202 t/m 212
Zuidzijde Haven: nr. 11 t/m 61
Zuidzijde Zoom: nr. 61
Zuivelplein: nr. 2 t/m 6
Zuivelstraat: nr. 1 t/m 51