

Meerjarenplan Bedrijveninvesteringszone

BIZ Vastgoedeigenaren

Haagdijken - Tolbrugstraat 2024-2028

Oktober 2023



BIZTOLBRUGSTRAATHAAGDIJK

Inhoud BIZ plan Haagdijken - Tolbrugstraat

Voor u ligt het BIZ plan voor de periode 2024-2028. Na een succesvolle 1^e BIZ periode is het ons doel om de onderlinge samenwerking tussen de pandeigenaren op de Haagdijk en Tolbrugstraat voort te zetten en uit te breiden met de Nieuwe Haagdijk.

In dit plan treft u achtereenvolgens aan:

1. Samenwerking en resultaten BIZ Haagdijk – Tolbrugstraat 2019-2023
2. Gebiedsafbakening en bijdrageplichtigen
3. Doelstellingen en wensen vastgoedeigenaren
4. Activiteiten BIZ Haagdijken-Tolbrugstraat 2024-2028
5. Organisatievorm en werkwijze
6. Begroting

1. Samenwerking en resultaten BIZ Haagdijk – Tolbrugstraat 2019-2023

Sinds 2019 zijn de pandeigenaren van de Haagdijk en Tolbrugstraat georganiseerd in de Stichting BIZ BIZ Haagdijk – Tolbrugstraat.

Het doel is: *“Gezamenlijk investeren in de samenwerking, economisch functioneren en aantrekkelijkheid van de Haagdijk en Tolbrugstraat met als doel de basis van de Haagdijk en Tolbrugstraat (schoon, heel en veilig) op orde te brengen, de leegstand te verminderen en het gebied te profileren als een uniek verblijf- en vestigingsklimaat om zo in te zetten op het behoud van een gezond vastgoedrendement”*

De huidige BIZ samenwerking in de Haagdijk-Tolbrugstraat loopt tot en met 31-12-2023. De afgelopen 4 jaar hebben we mede door de inzet van de BIZ de volgende verbeteringen tot stand gebracht:

- ☐ Aantrekken van nieuwe ondernemers naar de Tolbrugstraat en Haagdijk
- ☐ Aankleding van leegstand: met mooie foto's op de ruiten en sinds eind 2022 de tijdelijke kunstexpositie in Tolbrugstraat 1
- ☐ Hanging baskets (inmiddels overgedragen naar het ondernemersfonds)
- ☐ Welkomstverlichting Tolbrugstraat en Haagdijk
- ☐ Plantenbakken in de Tolbrugstraat
- ☐ Vergroening Haagdijk (plantvakken aanleg en onderhoud en blauwe regen)
- ☐ Kwalitatief kleurrijk en uniform terrasmeubilair voor de horeca ondernemers
- ☐ Een gezamenlijke toekomstvisie op de Haagdijken
- ☐ Het in stand houden van een (voetgangers)verbinding tussen Tolbrugstraat en Haagdijk tijdens de werkzaamheden van de Nieuwe Mark
- ☐ Initiatief verkenning fietsenstalling Haagdijk
- ☐ Verfraaien verkeersborden
- ☐ Schilderen afvalbakken
- ☐ Ontwerpen gevelbordjes uithangtekens Haagdijk
- ☐ Graffiti verwijdering
- ☐ Uitbreiding cameratoezicht, extra aandacht voor veiligheid
- ☐ Verbeteren uitstraling panden
- ☐ Ondersteuning pandeigenaren / ondernemers bij contacten met gemeente
- ☐ Lobby mbt parkeergarage Barones
- ☐ Behartigen van de belangen van de pandeigenaren
- ☐ Organiseren voorlichtingsavonden en bijeenkomsten

Jaarlijks wordt de bijdrage van de pandeigenaren à € 24.000 ingezet volgens de doelen van de BIZ. De gemeente heeft de afgelopen jaren menig doel van de BIZ omarmd met extra bijdrages en of werkzaamheden.

Daarom willen we de samenwerking tussen de pandeigenaren behouden en liefst ook verder uitbreiden met de Nieuwe Haagdijk.

Middels een bijeenkomst met pandeigenaren van de Nieuwe Haagdijk en een enquête in juli 2023 onder alle pandeigenaren is opgehaald wat zij belangrijk vinden voor de komende periode. Dit hebben we vertaald in het nieuwe plan voor de komende 5 jaar. We hanteren daarbij dezelfde uitgangspunten: Alle eigenaren leveren gedurende 5 jaar een verplichte jaarlijkse financiële bijdrage van € 250,- per WOZ object niet-wonen, van 2024-2028.

Met deze bijdrage worden de activiteiten uit het plan gefinancierd. Indien meer budget nodig is, wordt dit verkregen middels een bijdrage / subsidie vanuit gemeente en / of andere instanties.

Voor het verlengen van de BIZ is uiteraard draagvlak nodig. Om een BIZ succesvol te kunnen invoeren dient minimaal 50% van de eigenaren van de WOZ-objecten een stem uit te brengen, waarvan minimaal 2/3 voor de invoering van de BIZ moet stemmen. Na de invoering van de BIZ zal iedere eigenaar een bijdrage betalen.



2. Gebiedsafbakening en bijdrageplichtigen

Het BIZ-gebied is een afgebakend en aaneengesloten gebied, waarbinnen alle eigenaren gaan investeren. Als belangrijke criteria voor de gebiedsafbakening geldt dat de eigenaren binnen het afgebakende gebied direct of indirect rendement hebben van de activiteiten of projecten die in het kader van de BIZ worden opgepakt. Bovendien moet de afbakening aansluiten bij de ambitie van de BIZ.

In de aanloop naar dit plan is uitbreiding van de huidige BIZ verkend, met de pandeigenaren van het Nieuwe Haagdijk. Op basis van de positieve reacties wordt het huidige BIZ gebied verruimd.

De BIZ omvat:

- ☐ Tolbrugstraat 1 tot en met 30
- ☐ Haagdijk 1 tot en met 267
- ☐ Nieuwe Haagdijk 1 tot en met 69
- ☐ Fellenoordstraat 1
- ☐ Nieuwe Huizen 1
- ☐ Prinsenkade 1

De hoekpanden zijn zoveel mogelijk meegenomen in de afbakening. Indien eigenaren in aangrenzende straten zich vrijwillig willen aansluiten, is dat mogelijk. Zij betalen dan eenzelfde jaarlijkse bijdrage als de BIZ leden.

Bijdrageplichtigen zijn alle eigenaren in het BIZ gebied. Na de invoering van de BIZ zal eigenaar per WOZ object (niet-wonen) een bijdrage betalen. Dit geldt ook voor commerciële functies op verdieping. De WOZ objecten met een woonfunctie zijn uitgesloten.

Bijvoorbeeld:

- Een winkel/horeca/kantoor op begane grond met wonen erboven wordt telt als 1 WOZ object voor de BIZ
- Een winkel op begane grond en een kantoor op verdieping telt als 2 WOZ objecten voor de BIZ
- Een woning op begane grond valt buiten de BIZ.

De hoogte van de bijdrage bedraagt € 250,- per WOZ object (niet-wonen). De heffing vindt plaats via de gemeentelijke belastingen.

Op de volgende pagina is de gebiedskaart met de begrenzing van de BIZ te vinden.

3. Doelstellingen en wensen

De doelstelling van de BIZ samenwerking is:

“Gezamenlijk investeren in de samenwerking, economisch functioneren en aantrekkelijkheid van de Haagdijk, Nieuwe Haagdijk en Tolbrugstraat met als doel de basis van de Haagdijk, Nieuwe Haagdijk en Tolbrugstraat (schoon, heel en veilig) op orde te brengen, de leegstand te verminderen en het gebied te profileren als een uniek verblijf- en vestigingsklimaat om zo in te zetten op het behoud van een gezond vastgoedrendement”

Om de centrale ambitie te bereiken, worden er concrete acties ingezet op de volgende thema's:

- ☐ Investeren in ontmoetings- en verblijfskwaliteit
- ☐ Uitstraling vastgoed
- ☐ Veiligheid
- ☐ Aanbodversterking en leegstandsmaskering
- ☐ Samenwerking, organisatie, belangenbehartiging

Relatie BIZ tot taken van de gemeente

De BIZ voert geen activiteiten uit die de verantwoordelijkheid zijn van de gemeente (bijv. beheer openbaar gebied), maar pakt zaken op die aanvullend zijn op het basisniveau. Dit basisniveau is door de gemeente vastgelegd in het Service Level Agreement.

Wensen vastgoedeigenaren voor de nieuwe BIZ periode

De eigenaren hebben via een online enquête input gegeven voor de prioriteiten voor de nieuwe BIZ periode. Er hebben medio oktober ruim 30 pandeigenaren gereageerd, met een gezamenlijk bezit van 63 WOZ objecten (respons 45%).

Dit BIZ plan is in september tevens voorgelegd aan de eigenaren, waarbij er gelegenheid is geboden erop te reageren en de activiteiten aan te vullen. Ook zijn eigenaren persoonlijk benaderd. Daarnaast zal er gedurende de BIZ periode altijd worden ingespeeld op actuele en urgente onderwerpen.

De volgende zaken komen uit de enquête en de eerdere gesprekken:

- Aanpak veiligheid door uitbreiden cameratoezicht
- Aantrekken nieuwe ondernemers naar de Haagdijken en Tolbrugstraat
- Vergroenen op slimme locaties
- Verbinden van de gebieden door betere inrichting van de kruisingen
- Aanpak overlast op straat, door betere handhaving op foutparkeren (met name Nieuwe Haagdijk)
- Goede entree parkeergarage Barones aan de Tolbrugstraat
- De hoogste prioriteit wordt gegeven aan de thema's verbeteren uitstraling openbare ruimte (schoon en heel), inrichting en aankleding van het gebied en uitstraling panden.
- Aanvullend wordt duurzaamheid benoemd als thema.
- Samenwerking met de pandeigenaren organisatie voor de binnenstad, de VCOB.

4. Activiteiten BIZ Haagdijken - Tolbrugstraat 2024-2028

Investerings- en ontmoetings- en verblijfskwaliteit

Doel: Versterken van de aantrekkelijkheid van Haagdijken en Tolbrugstraat door (duurzaam) te investeren in de sfeer en beleving. Hiermee verbeteren we de cohesie tussen de straten en bevorderen we de loop van de stad naar de Haagdijken en van de Haagdijken naar de stad. Daarnaast zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte waar bezoekers graag (langer) willen verblijven.

Acties:

- ☐ Verbeteren uitstraling panden
- ☐ Graffiti reiniging in samenwerking met Stichting OndernemersFonds Breda.
- ☐ Hanging baskets in samenwerking met Stichting OndernemersFonds Breda
- ☐ Vergroenen van de straat, nieuwe initiatieven en onderhoud van de extra groenlocaties, conform afspraken met gemeente (wijkdeal). Daarbij wordt er een combinatie gemaakt van vast groen (plantvakken, gevelgroen, blauwe regens) en tijdelijk groen (bloemtorens en hanging baskets)
- ☐ Uniform terrasmeubilair, doortrekken naar de Nieuwe Haagdijk
- ☐ Gevelbordjes bij de uithangtekens op de Haagdijk
- ☐ Nieuwe toegang Parkeergarage Barones op de Tolbrugstraat (gepland eind 2024 in combinatie met groot onderhoud van de parkeergarage)
- ☐ Onderzoeken inzet kunstelementen in de straten, passend bij historie.
- ☐ Onderhoud van de sfeerverlichting 'Welkom op de Haagdijken / Welkom op de Brugstraten', mogelijke uitbreiding Nieuwe Haagdijk.
- ☐ Aansluiting en wisselwerking tussen de straten verbeteren door andere inrichting van de kruisingen Haagdijk-Fellenoord en Tolbrug. Zowel de verbinding over de Mark (de Tolbrug) als de verbinding naar de Nieuwe Haagdijk zijn voor verbetering vatbaar. De BIZ wordt en is betrokken bij verbeterplannen, nu en in de toekomst. Vanuit de visie op de Haagdijken zijn ook reeds suggesties gedaan.
- ☐ Verkennen mogelijkheden Impulsgelden Winkelgebieden (Subsidie Gemeente Breda) ter ondersteuning van bovengenoemde projecten.

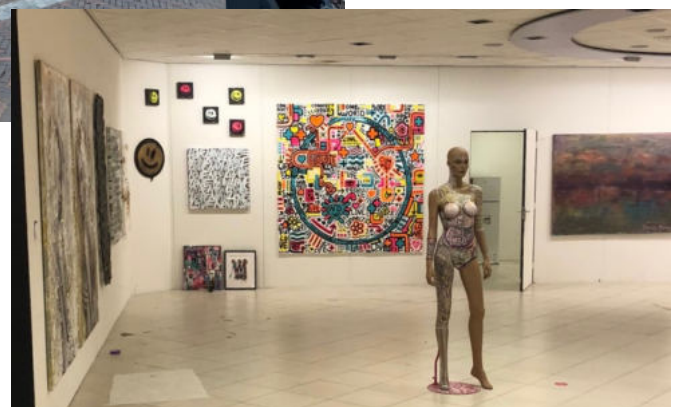
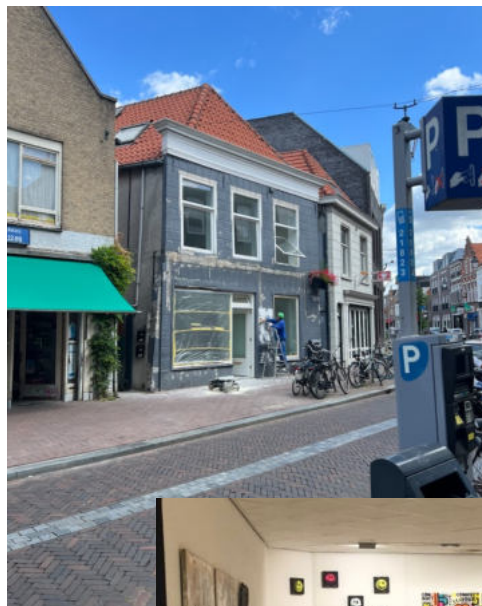


Uitstraling Vastgoed

Doel: Verbeteren van de uitstraling van het vastgoed door advies en investeringen van vastgoedeigenaren.

Acties:

- ☐ Eigenaren kunnen een gratis geveladvies krijgen, uitgevoerd door een deskundige architect. Insteek is het verfraaien van de algehele uitstraling, door passende reclame uitingen en het terugbrengen van karakteristieke elementen. Dit geveladvies kan de eigenaar gebruiken voor verdere uitwerking door een aannemer en voor het aanvragen eventuele subsidies (gemeentelijke of rijkssubsidies).
- ☐ Stimuleren van de aanlichting van panden (gevelverlichting), om de bijzonder historische panden beter zichtbaar te maken. Dit heeft ook positief effect op de veiligheidsbeleving in de avonduren. Pandeigenaren die interesse hebben, kunnen zich melden bij de BIZ voor een advies op maat.
- ☐ Helaas treffen we ook enkele slecht onderhouden, langdurig leegstaande of verloederde panden aan die het straatbeeld negatief beïnvloeden.
 - Opstellen lijst: welke locaties hebben een negatief effect op de omgeving.
 - Contact met de eigenaar vanuit de BIZ organisatie, verkennen van de opties en mogelijkheden
 - Ondersteuning middels een geveladvies
 - Verfraaiing / tijdelijke aankleding / kunstexpositie
 - Streven naar gevelaanpak en permanente verhuur

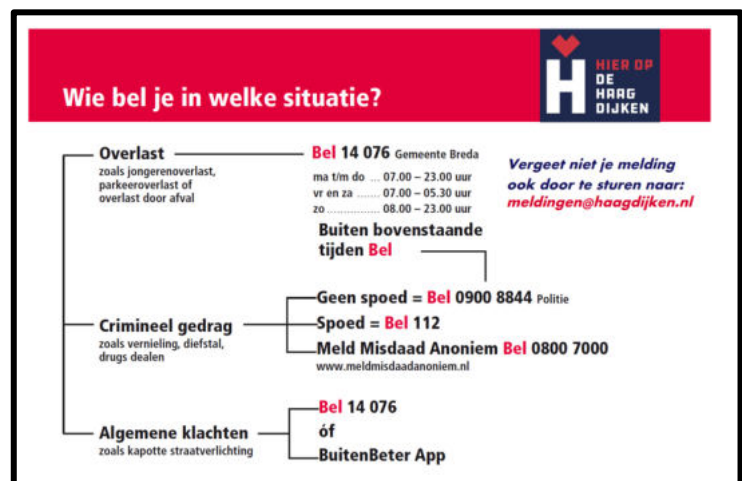


Veiligheid

Doel: Verbeteren van de veiligheidssituatie op de Haagdijk, Nieuwe Haagdijk en Tolbrugstraat, zowel qua aantal incidenten als qua veiligheidsbeleving.

Acties:

- Veiligheid is een vast agenda punt van het BIZ bestuur. De stadsmarinier van de gemeente sluit aan bij de bestuursvergaderingen en signalen worden gedeeld. Vaste gespreksonderwerpen zijn:
 - Actuele knelpunten en signalen
 - Fysieke veiligheid, donkere hoeken, verlichting
 - Aanpak ondermijnende activiteiten
 - Gebiedsexploitatievergunning: dit instrument betekent een 'bibob' check voor alle ondernemers, om dit in te kunnen voeren moet er voldoende onderbouwing zijn. Dat is op dit moment (gelukkig) niet het geval, maar we houden dit onder de aandacht.
- De contacten tussen politie/Boa's en ondernemers/pandeigenaren zijn momenteel minimaal. Streven is om de samenwerking op het gebied van veiligheid te verbeteren de komende periode door regelmatig contact, zichtbaarheid en middels een nieuw te organiseren kwartaal veiligheidsoverleg.
Daarnaast streven we naar het optimaliseren van de communicatie met gemeente en politie op bestuurlijk niveau.
- Vanuit de BIZ is verdere uitbreiding van het cameratoezicht wenselijk met daarnaast een goede opvolging na incidenten. Dit is momenteel in onderzoek bij de gemeente.
- Verhogen meldingsbereidheid van ondernemers, pandeigenaren en bewoners. Hiervoor zijn in 2022 meldingskaarten verspreid, dat doen we jaarlijks. Ook is er een mailadres meldingen@haagdijken.nl gemaakt, daarop kan men richting de ondernemersvereniging de gemaakte melding delen, zodat dit onder de aandacht blijft.



Versterking aanbod, aanpak leegstand

Doel: Aantrekken van nieuw ondernemerschap op de Haagdijk, Nieuwe Haagdijk en Tolbrugstraat, die een meerwaarde zijn ten opzichte van het huidige aanbod.

Acties:

- ☐ De BIZ heeft een eigen bestuurslid die als taak heeft het samenbrengen van potentiële huurders en pandeigenaren (met een beschikbaar pand). Hierin werken we nauw samen met de gemeente – Ondernemersadvies, Breda Business en de binnenstadsmakelaar. Doel is om nieuwe bedrijven op de Tolbrugstraat en Haagdijken te laten vestigen die een meerwaarde zijn ten opzichte van het huidige aanbod.
- ☐ Op de website www.haagdijken.nl is het huidige aanbod van beschikbare panden te vinden. Dit wordt door de BIZ actueel gehouden.
- ☐ Middels aankleding leegstand (met bijvoorbeeld foto's of kunst) wordt bovendien de uitstraling verbeterd. Zie acties rondom Uitstraling Vastgoed.



Samenwerking, organisatie, belangenbehartiging

Doel: Intensiveren van de samenwerking tussen de vastgoedeigenaren en het versterken van de lobby en de samenwerking met de gemeente.

Acties:

- ☐ Onderlinge samenwerking tussen pandeigenaren verbeteren. Dit doen we door het organiseren van bijeenkomsten, soms thema gericht, waar geïnteresseerde pandeigenaren op aan kunnen sluiten. Hierin zoeken we ook de samenwerking met andere BIZzen en de VCOB.
- ☐ Voorzetten samenwerking en overleg met de gemeente. Er zijn inmiddels vaste aanspreekpunten vanuit EZ, Wijkzaken en Veiligheid. De BIZ is inmiddels het aanspreekpunt namens de pandeigenaren geworden.

- Voortzetten ondersteuning door de BIZ-manager, deze werkt voor de vastgoedeigenaren. Samen met het bestuur is de BIZ manager verantwoordelijk voor de coördinatie van de projecten uit dit Meerjarenplan.
- De BIZ trekt samen met de ondernemers en bewoners op bij structurele knelpunten in de straat. Zoals bijvoorbeeld rondom verloederde panden en veiligheid. Dit kaarten we dan aan bij de betreffende partijen.



5. Organisatievorm en werkwijze

Stichting BIZ

Vanuit de BIZ-wet is het verplicht dat de jaarlijkse opbrengst van de BIZ-belasting wordt verstrekt aan een rechtspersoon, in dit geval Stichting BIZ Haagdijk - Tolbrugstraat. Voor de aankomende BIZ periode wordt het werkgebied van deze BIZ uitgebreid met de Nieuwe Haagdijk.

Het huidige BIZ bestuur bestaat uit: Gaston Creemers, Franka Koeman en Daniel Koeman. Monja van Baarle is actief rondom het aantrekken van nieuwe ondernemers en invulling leegstaande panden.

Daniel Koeman en Franka Koeman stoppen eind 2023 met hun bestuursfunctie. Het Bestuur wordt aangevuld met vertegenwoordigers namens de Nieuwe Haagdijk. We hebben reeds kandidaten op het oog. En er is een vacature voor een vertegenwoordiger namens de Tolbrugstraat.

Audrey van Doornspeek is sinds 2019 aangesteld als BIZ manager ter ondersteuning van het bestuur bij de uitvoering van het BIZ plan.

Het bestuur voert het meerjarenplan uit en komt maandelijks bijeen om de voortgang te monitoren.

Verantwoording, inzicht en participatie

Minimaal 1 keer per jaar wordt door de Stichting een bijeenkomst georganiseerd voor de vastgoedeigenaren met de volgende doelen:

- ☐ Inzicht in voortgang projecten en activiteiten
- ☐ Input en participatie
- ☐ Begroting en verantwoording van de besteding van de middelen van de Stichting
- ☐ Evaluatie voortgang

Tussentijds wordt er middels nieuwsbrieven gecommuniceerd over de stand van zaken.

Ondernemers kunnen zowel bij het secretariaat als bij de bestuursleden te allen tijde terecht voor informatie en input.

Duur en beëindiging

Streven is om de BIZ en de Stichting actief te laten functioneren voor de duur van 5 jaar. Jaarlijks evalueert de Stichting samen met de bijdrageplichtigen. Na 5 jaar vindt er een definitieve evaluatie plaats om te bekijken of de BIZ al dan niet succesvol is en of dit een basis vormt om opnieuw een draagvlakmeting voor te bereiden voor voortzetting van de BIZ.

Tussentijdse beëindiging van de BIZ is mogelijk en vastgelegd in de BIZ wet.

6. Begroting

De door de gemeente uit te keren BIZ subsidie bestaat uit de opbrengst van de heffing onder de bijdrageplichtigen. Jaarlijks is er met 142 bijdrageplichtigen (opgave juni 2023) en een bijdrage van € 250,- per WOZ object een BIZ budget beschikbaar van € 35.500,-. Hiervan wordt 80% als voorschot door de gemeente uitgekeerd, de resterende 20% volgt na de jaarlijkse verantwoording.

In onderstaande begroting zijn de inkomsten en uitgaven voor 2024 weergegeven. Jaarlijks wordt door de Stichting de begroting voor het volgende jaar aangescherpt en kunnen mogelijk wijzigingen optreden als gevolg van nieuwe inzichten of ontwikkelingen. De vastgoedeigenaren hebben hier zeggenschap in en worden hier middels de jaarlijkse bijeenkomsten uiteraard over geïnformeerd.

De BIZ heffing wordt niet met BTW belast. Bij de uitgaven is uitgegaan van bedragen inclusief BTW, omdat niet alle BTW op de uitgaven kan worden teruggevorderd (momenteel 45%).

Begroting 2024 – bedragen incl BTW	Inkomsten	Uitgaven
BIZ bijdragen 2024	€ 35.500	
Ontmoetings- en verblijfskwaliteit		€ 12.500
Uitstraling vastgoed		€ 7.500
Veiligheid		€ 2.500
Aanbodversterking en leegstandsmaskering		€ 5.000
Samenwerking en bestuurskosten		€ 3.000
BIZ manager		€ 4.000
Onvoorzien		€ 1.000
Totaal	€ 35.500	€ 35.500