

BIZ Vastgoed Binnenstad Enschede



INHOUD

NIEUWE SAMENWERKING	2
RESULTATEN ENQUÊTE	3
WAT IS EEN BIZ?	4
Wat betekent dit financieel voor een eigenaar?	
HET PROCES VAN DE AFGELOPEN PERIODE	5
Proces planvorming	
Richtlijnen afbakening BIZ-gebied	
AMBITIE EN THEMA'S	7
Centrale ambitie	
Doelstellingen	
Thema's	
HET SPEELVELD	8
MEERJARENPLAN	9
Versterken samenwerking	
De basis op orde	
Groei en transformatie	
Duurzame binnenstad	
Monitoring	
BEGROTING	11
ORGANISATIE	12
RELATIES MET PARTNERS	13

NIEUWE SAMENWERKING

Een bezoek aan de binnenstad is geen vanzelfsprekendheid meer. Er moet steeds meer uit de kast worden gehaald om publiek aan te trekken en te binden. Achterliggende trends zijn bekend: de groei van het internet, stevige concurrentie in de regio en economische neergang. Ook de binnenstad van Enschede ervaart deze uitdaging. Tegelijkertijd zien stakeholders de potentie van de binnenstad. In toenemende mate is de stad in staat om lokaal en regionaal publiek naar de stad te trekken. Het is echter geen vanzelfsprekendheid dat het retail aanbod daar automatisch van profiteert. Dat vraagt om een actieve sturing en een rijke programmering.

Actieve sturing vraagt om een actieve samenwerking. Vandaar dat in 2024 een nieuwe professionele binnenstadsorganisatie is opgericht: Stichting Binnenstadsmanagement Enschede (SBME).

De SBME wordt de drijvende kracht in de binnenstad. Stakeholders zoals ondernemers en de gemeente werken er samen om de economische aantrekkelijkheid van de binnenstad te versterken. De basis van de nieuwe samenwerking is de **Ambitie en Actie Agenda Binnenstad Enschede** die in 2022 is vastgesteld. Daarin staat concreet geformuleerd dat de opbouw van een robuuste en professionele samenwerkingsorganisatie voor de binnenstad de wens is.

“In onderscheidende en toekomstbestendige binnensteden is de samenwerking optimaal ingericht. De basis van de samenwerking is publiek-privaat, waarbij overheid en marktpartijen gezamenlijk werken aan de binnenstad. Plannen en agenda's worden in gezamenlijkheid opgesteld en gedragen door ondernemers, culturele instellingen en vastgoedeigenaren. De gemeente stimuleert en faciliteert hierin”.

Uit de Actie Agenda.



**STEDELIJK
GROEIEN**

Een concreet resultaat van de Actie Agenda is het vaststellen van een zestal **Gebiedsprofielen** in het voorjaar van 2024. In de profielen is de huidige/gewenste identiteit van zes gebieden beschreven. Ze vormen een basis voor toekomstige investeringen. De gebieden zijn:

1. Uitgaanskwartier
2. Winkelkwartier
3. Cultuurkwartier
4. Innovatiekwartier
5. Ontdekkwartier
6. Lokaalkwartier

De financiering van het programma met projecten is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De ondernemers investeren in de huidige situatie in een aantrekkelijke binnenstad via de reclamebelasting. De gemeente investeert zowel via het Actieprogramma Binnenstad in deze nieuwe samenwerking als in gebiedsontwikkelingen in en rondom de binnenstad.

Het beter committeren van vastgoedeigenaren verdient ook extra aandacht. Pandeigenaren spelen een belangrijke rol als het gaat om de uitstraling van het vastgoed, transformatie, veiligheid (ondermijning) en branchering in de binnenstad. Het doel is om het netwerk met de pandeigenaren te intensiveren en de betrokkenheid van de eigenaren bij de binnenstad te verhogen. Vandaar dat een breed gedragen groep van vastgoedeigenaren het initiatief heeft genomen om een Bedrijven Investeringszone (BIZ) voor commercieel vastgoedeigenaren te starten.

Een BIZ is belangrijk omdat:

- Deze bijdraagt aan het behoud van de waarde en het rendement van uw vastgoed;
- Er nieuwe projecten ontstaan die de aantrekkelijkheid van de binnenstad versterken;
- Alle vastgoedeigenaren betrokken worden in de financiering;
- De samenwerking tussen vastgoedeigenaren wordt versterkt;
- De samenwerking binnen het SBME wordt versterkt.

In dit plan staan alle basisprincipes en keuzes voor de periode 2025-2029.

RESULTATEN ENQUÊTE

Ruim draagvlak onder de vastgoedeigenaren in het gebied is een cruciale voorwaarde voor een succesvolle samenwerking. Om deze reden is door middel van een enquête onderzocht wat de belangrijkste wensen zijn voor de komende jaren. De enquête is uitgezet in de periode februari - maart 2024. Hieronder enkele resultaten:



Reacties

Aantal panden in bezit respondenten: 205 = 34%

Aantal panden in bezit VOOR BIZ: 156 = 76%

Aantal panden in bezit TEGEN BIZ: 16 = 8%

Aantal panden in bezit TWIJFEL: 33 = 16%



Resultaten

- 76% is er voorstander van om als vastgoedeigenaren gezamenlijk projecten in het centrum op te zetten en uit te voeren.
- Het merendeel is het er mee eens dat alle vastgoedeigenaren via een BIZ-heffing financieel bijdragen aan collectieve projecten die gezamenlijk tot stand komen.
- Het heeft de voorkeur om de bijdrage per vastgoedobject te bepalen naar de WOZ-waarde van het betreffende object.



Belangrijkste projecten

- Beter onderhoud/betere uitstraling en verblijfskwaliteit;
- Aanpak leegstand/acquisitie nieuwe ondernemers;
- Promotie van het centrum;
- Sfeer en beheer.



WAT IS EEN BIZ?

De belangrijkste eigenschappen van de BIZ samengevat:

- Een BIZ wordt opgericht van, voor en door vastgoedeigenaren. Het initiatief voor het oprichten van de BIZ ligt bij de vastgoedeigenaren. Men bepaalt zelf op welke manier men wil investeren in versterking van de binnenstad van Enschede.
- De gemeente faciliteert een BIZ maar heeft geen zeggenschap over de bestedingen. **Het beschikbare budget is volledig van vastgoedeigenaren.**
- Met de BIZ kunnen activiteiten gefinancierd worden die vanuit de wet op de bedrijven investeringszones geformuleerd zijn als activiteiten in de openbare ruimte, die gericht zijn op het bevorderen van de economische ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en/of veiligheid. Hieronder worden ook internet gerelateerde activiteiten verstaan.
- In een overeenkomst (service level agreement) wordt vastgelegd dat gemeentelijke taken niet overgeheveld kunnen worden naar de BIZ.
- De heffingsmaatstaf voor de BIZ-bijdrage is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde.
- De BIZ komt er alleen wanneer er aantoonbaar draagvlak is bij de bijdrageplichtigen.
- 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.

Voordelen van een BIZ

- Geen 'free-riders' omdat iedere vastgoedeigenaar en meebetaalt. Er hoeft niet (meer) geëvalueerd te worden voor een bijdrage.
- Collectieve investeringen komen gemakkelijker van de grond, bovendien is collectief aankopen vaak goedkoper en effectiever.
- Zorgt voor een betere uitstraling van de omgeving van het pand.
- Er is meer budget en voor een langere termijn, dus meer slagkracht.
- Vergroting onderhandelingskracht richting gemeente en andere partners.
- Het is democratisch: iedere vastgoedeigenaar kan ja of nee zeggen tegen de invoering van een BIZ.
- Onderlinge saamhorigheid tussen vastgoedeigenaren onderling wordt vergroot.
- Professioneler opereren en makkelijker organiseren.

Wat betekent dit financieel voor een eigenaar?

Op basis van voldoende draagvlak gaat iedere vastgoedeigenaar vervolgens per jaar per WOZ object een bijdrage betalen met een ondergrens van € 250,- en een bovengrens van € 750,-, afhankelijk van de WOZ-waarde van het pand.

Iedere vastgoedeigenaar kan de bijdrage uitrekenen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met een factor van 0,0008 (=0,08%). Deze factor is bepaald door het gemiddelde van alle WOZ-waardes in het BIZ-gebied te combineren met het gemiddelde van de BIZ-heffing. Daarbij is ook rekening gehouden met de gewenste inkomsten.

Rekenvoorbeelden:

- WOZ € 250.000,- = bijdrage van BIZ van € 200,00. Dit is onder het minimale tarief dus vandaar € 250,00,-.
- WOZ € 800.000,- = bijdrage BIZ van € 640,00.
- WOZ € 1.500.000 = bijdrage BIZ van € 1.200,00. Dit is boven het maximale tarief dus vandaar € 750,00,-.

De BIZ komt er alleen indien uit een draagvlakmeting blijkt dat het grootste deel van de achterban positief is over de invoering van de BIZ. Er is sprake van draagvlak wanneer:

- Minimaal 50% van de WOZ-objecten een stem heeft uitgebracht.
- 2/3 van de uitgebrachte stemmen voor de invoering is.
- De voorstemmers dienen meer WOZ-waarde te vertegenwoordigen dan de tegenstemmers.

Indexatie vanaf 2026

In de verordening wordt vastgesteld dat vanaf 2026 de geldende tarieven worden geïndexeerd conform de jaarlijkse consumentenprijsindex (CPI). In het eerste jaar is geen correctie toegepast.

HET PROCES VAN DE AFGELOPEN PERIODE



Proces planvorming

Vanaf het voorjaar van 2024 is er een intensief proces doorlopen om toe te werken naar de officiële draagvlakmeting die de BIZ-wet voorschrijft.

Een breed gedragen groep van vastgoedeigenaren, aangevuld met een vertegenwoordiging van de gemeente en het SBME, heeft de regie gevoerd over het volledige proces, waarbij er meermaals afstemming heeft plaatsgevonden met alle eigenaren in het beoogde BIZ-gebied. Onder alle vastgoedeigenaren in de BIZ-zone is begin 2024 een enquête uitgezet om de wensen en ideeën ten aanzien van het centrum - en meer specifiek de BIZ - in kaart te brengen. Ook is een informatiebijeenkomst georganiseerd waar ideeën zijn opgehaald en plannen zijn getoetst. Vanzelfsprekend is er ook een individuele aanpak gehanteerd waarbij door het bestuur vastgoedeigenaren zijn geconsulteerd om draagvlak op te halen. Dat alles is uitgemond in voorliggend plan wat ter stemming wordt gebracht.

Het plan is ook afgestemd met belangrijke partners zoals de gemeente Enschede en partners binnen de Stichting Binnenstadsmanagement Enschede (SBME).

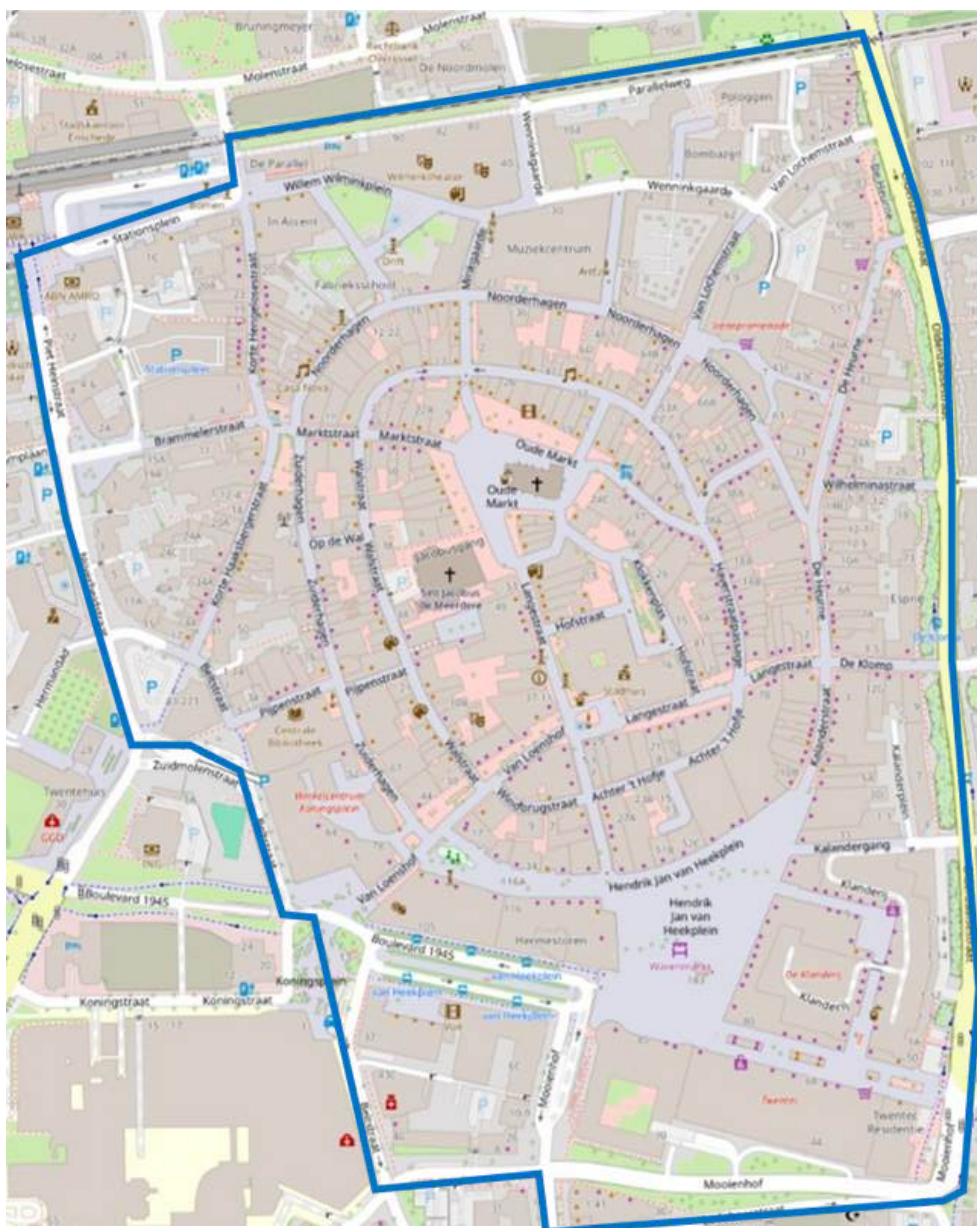


Richtlijnen afbakening BIZ-gebied

Het BIZ-gebied is een afgebakend en aaneengesloten gebied in de binnenstad van Enchede, waarbinnen alle vastgoedeigenaren van niet-woningen gezamenlijk gaan investeren. Voor de afbakening van dit gebied is gekeken naar:

- De intensiteit van publieksgerichte functies die in de binnenstad gelegen zijn en direct of indirect rendement krijgen van de projecten en activiteiten die in het kader van de BIZ worden opgepakt.
- Daarnaast moet het BIZ-gebied ruimtelijk gezien logisch zijn. Bovendien moet de afbakening aansluiten bij de doelstellingen van de BIZ.
- Het gebied kent een homogeniteit in gebruiksfunctie. Dat wil zeggen dat de categorieën 'winkels' en 'horeca' hoofdzakelijk aanwezig zijn in dit gebied. Hierdoor kan een programma worden opgesteld waarin iedereen zich in meer of mindere mate zal herkennen.
- Het gebied wordt vaak als centrale deel van de binnenstad gedefinieerd in beleidsstukken en is door partners geaccepteerd.
- Het BIZ-gebied komt overeen met de gebiedsafbakening van de reclamebelasting voor ondernemers.

Hieronder is de afbakening van de BIZ weergegeven. Alle panden binnen de blauwe omtrek vallen in de zone. In totaal gaat het om circa 600 objecten. Met de BIZ kan jaarlijks circa € 215.000,00 worden opgehaald.



AMBITIE EN THEMA'S

Centrale ambitie

De samenwerking in de binnenstad is zich aan het professionaliseren en het is de hoogste tijd voor vastgoedeigenaren om daarbij aan te haken. Om de positie van onze binnenstad binnen de gemeente, de regio en voor bovenregionaal bezoek, nu en in de toekomst, te versterken en meer aantrekkelijk te maken c.q. te houden, zijn investeringen nodig. Stilstand is immers achteruitgang en dat raakt ook zeker de vastgoedeigenaar. Om dit te bewerkstelligen moeten vastgoedeigenaren zich gezamenlijk hard maken voor de belangen van het vastgoed bij de gemeente, binnen het Binnenstadsmanagement en gezamenlijk investeren. Voor de BIZ vastgoed is de volgende ambitie geformuleerd:

“Het vergroten van de (economische) vitaliteit en de aantrekkingskracht van de binnenstad van Enschede voor de regio Twente, door middel van een sterke, structurele samenwerking tussen vastgoedeigenaren enerzijds en anderzijds tussen ondernemers en gemeente in het Binnenstadsmanagement Enschede. Met als doel dat onze binnenstad bruist en dat consumenten er graag komen, verblijven en besteden. Dit heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling, het vastgoedrendement en de verhuurbaarheid van het vastgoed.”



Thema's

In de volgende hoofdstukken worden de thema's uitgewerkt waar de BIZ vastgoedeigenaren zich de komende jaren op gaat richten. De thema's sluiten aan op de ambitie en doelstellingen, zoals hiervoor uitgewerkt. De thema's zijn:

- De basis op orde;
- Groei en transformatie;
- Versterken samenwerking;
- Duurzame binnenstad;
- Monitoring.

De gekozen thema's komen ook terug in de Ambitie en Actie Agenda uit 2022. Vastgoed kiest daarbij voor eigen accenten.

Per thema is de visie en zijn deelactiviteiten opgenomen die de vastgoedeigenaren de komende jaren kunnen oppakken. Benadrukt wordt dat het bestuur van de de BIZ Vastgoed, in samenspraak met de achterban, jaarlijks bepaalt waar de BIZ-gelden aan besteed worden. U krijgt als vastgoedeigenaar natuurlijk inspraak in de activiteiten die gekozen worden. Voor 2025 zijn reeds accenten benoemd en voorzien van een begroting. Per project is een doelstelling en meetmethode opgenomen. Hiermee kunnen de prestaties van de BIZ worden gemeten.



HET SPEELVELD

BIZ geen eiland

Voordat we specifiek ingaan op de verschillende thema's en de activiteiten staan we stil bij de bredere samenwerking in de binnenstad. De samenwerking tussen vastgoedeigenaren is namelijk onderdeel van een bredere samenwerking in de binnenstad. Een samenwerking die centraal wordt aangestuurd door het Binnenstadsmanagement (SBME). In de inleiding is al genoemd dat het versterken van de samenwerking een belangrijk accent vormt binnen de Ambitie en Actie Agenda uit 2022.

Aan de samenwerking is - en wordt - volop gebouwd. Alle partners hebben daarbinnen een eigen accent, waarbij de gezamenlijke agenda het vertrekpunt vormt. De totale aanpak wordt gevormd door de optelsom van de inzet van verschillende partners. Ondernemers leggen wat meer het accent bij marketing en evenementen, de gemeente wat meer bij een openbare ruimte die op orde is en een binnenstad die voor iedereen toegankelijk is en de vastgoedeigenaren moeten een steentje gaan bijdragen aan thema's als een aantrekkelijke aanbod en een sterke positionering in de regio. Allemaal ingrediënten die door het SBME worden bereid tot een aantrekkelijke gerecht.

De samenwerking tussen vastgoedeigenaren vormt een essentiële schakel in de slagkracht van de binnenstad. Niet voor niets is dit als een prioriteit benoemd in de Actie Agenda. Voor de binnenstad als geheel, maar zeker ook voor de eigenaren om een gezamenlijke vuist te kunnen maken.

Samen koers bepalen en vasthouden

Bij het lezen van de thema's met activiteiten komt meermaals terug dat de BIZ middelen van vastgoedeigenaren dienen als een cofinanciering vehikel voor de binnenstad. Zou er enkel een BIZ voor vastgoedeigenaren zijn dan mogen geen wonderen worden verwacht op projectniveau. Daarvoor is het totale bedrag te beperkt. Juist in de optelsom van de budgetten bij partners zit de crux.

Het budget van vastgoedeigenaren moet dan ook worden gezien als een katalysator voor een veel grotere investering. Want opgeteld en in samenwerking met elkaar kunnen eigenaren met partners zoals de ondernemers, de gemeente en Enschede Promotie het verschil maken.

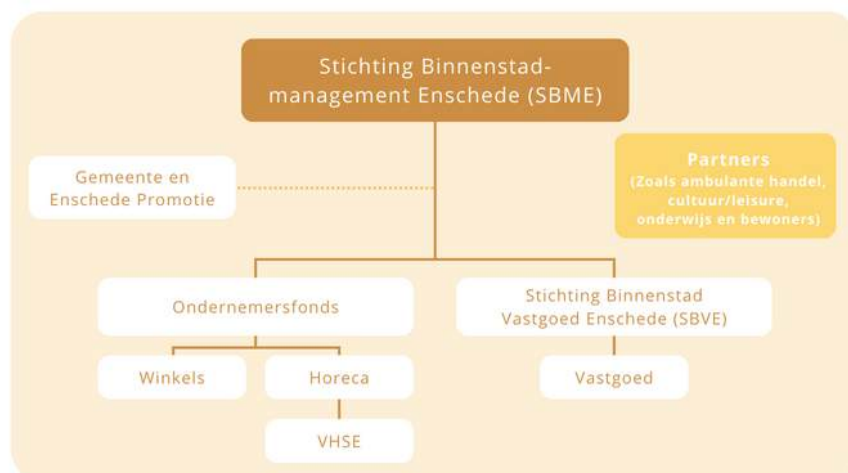
Dat vereist afstemming per thema. Vier voorbeelden:

- De basis op orde: *de gemeente zorgt voor een binnenstad die schoon, heel en veilig is; vastgoed zorgt voor aankleding en positionering.*
- Groei en transformatie: *de gebiedsprofielen zijn het kader waarbinnen de gemeente en vastgoedeigenaren investeren, zodat ondernemers succesvol kunnen ondernemen.*
- Duurzame binnenstad: *de gemeente investeert in de openbare ruimte, vastgoed op daken en aan gevels;*
- Monitoring: *iedere partner heeft een eigen databehoeftte. Enschede Promotie in de herkomst van bezoekers buiten de stad, vastgoed in de stromen binnen de stad. Koppelen zorgt voor data met waarde.*

Per thema wordt eerst gezamenlijk de behoefte van - en taakverdeling tussen - de partners in beeld gebracht, daarna zorgvuldig geïnvesteerd.

Vervolgfase partners binnenstad Enschede

1 januari 2025



..... Adviserend
— Stemrecht

MEERJARENPLAN

Versterken samenwerking

Doelstelling

Vastgoedeigenaren vormen nog onvoldoende één stem in de aanpak van de binnenstad. Enerzijds gaat het om belangenhartiging namens het vastgoed bij actuele thema's, anderzijds is noodzakelijk om zelf een financieringsmechanisme te bouwen via de BIZ waardoor we meer invloed hebben op de projecten en activiteiten van vastgoedeigenaren en in de gehele binnenstad.

Wat willen we bereiken?

- Beter betrekken van de vastgoedeigenaren bij de gezamenlijke opgave. Bijvoorbeeld het gesprek over locaties waar winkelmeters te onttrekken.
- Een beter proces bij vastgoedontwikkelingen zoals transformaties.
- Dialoog tussen vastgoedeigenaren onderling versterken.
- Dialoog tussen vastgoedeigenaren en de overige stakeholders bij de binnenstad versterken. Zoals gemeente en ondernemers.
- Samenwerking en projecten bouwen en financieren via het Binnenstadsmanagement Enschede (SBME).

Wat zijn de activiteiten?

- Projectmanagement van de BIZ activiteiten die samenwerkt via het SBME.
- Frequente communicatie tussen vastgoedeigenaren met netwerkbijeenkomsten en een innovatief digitaal communicatiesysteem.
- Gezamenlijk onderzoek naar gewenste activiteiten/investeringen die bijdragen aan waardebehoud, waardeontwikkeling en verhuurbaarheid.

Hoe gaan we dat meten?

- Binnen 5 jaar een zo goed als volledige deelname van vastgoedeigenaren bij de activiteiten in het BIZ gebied.
- Vastgoedeigenaren worden frequenter ingezet voor advies en gesprek met partners.
- Vastgoedeigenaren hebben een stevige stem als het gaat om de koers van de binnenstad.



De basis op orde

Doelstelling

De gemeente Enschede is verantwoordelijk voor de basiskwaliteit van de openbare ruimte, waarbij de BIZ Vastgoed invloed kan uitoefenen op het meer en beter investeren van overheidsmiddelen in een betere en aantrekkelijke openbare ruimte. Dat is hoog nodig zo laten de enquête resultaten zien. Specifieke aandacht gaat uit naar het thema 'schoon, heel en veilig'. De BIZ Vastgoed kan daar bovenop middelen investeren in 'services' in de openbare ruimte zoals sport, spel, entertainment, verlichting en zitmogelijkheden om bezoekers langer vast te houden. Vanuit de deelgebieden kunnen passende collectieve initiatieven worden gestimuleerd d.m.v. co-financiering vanuit de BIZ Vastgoed met de gemeente Enschede en de individuele eigenaren in het gebied. De Gebiedsprofielen zijn hierbij leidend. Dit alles moet leiden tot een betere positionering van de binnenstad. Een positionering die meer in zich heeft dan winkelen, die herkenbaar is voor bezoekers en die ambitie uitstraalt.

Wat willen we bereiken?

- De binnenstad van Enschede presenteert zich als de sfeervolle huiskamer van de stad, gemeente en EU-regio. Een binnenstad die aantrekkelijk, gezellig, groen, schoon en veilig is. Waar mensen graag samenkomen om elkaar te ontmoeten, te winkelen, recreëren en verblijven.
- Met de partners (gemeente en ondernemers) wordt geïnvesteerd in het DNA van Techniek, Innovatie en Creativiteit (TIC), met kwaliteit en identiteit in de uitstraling van het gebied als geheel en de gebiedsprofielen daarbinnen.
- Bovenstaande dient actief te worden uitgedragen via campagnes/promoties en investeringen in 'sfeer en beleving'.

Wat zijn de activiteiten?

- Samen met partners investeren in de gewenste positionering met gerichte promotiecampagnes in de gemeente, de regio en in Duitsland. Een belangrijk onderdeel is het uitdragen van lokale / typisch Enschedese verhalen.
- Alleen een goed aanbod is niet genoeg om bezoekers te trekken. Er is meer nodig om bezoekers te trekken en te binden. De BIZ draagt bij aan activiteiten/evenementen die de sfeer en beleving bevorderen.
- Lobby voor veiligheid: veiligheid is van groot belang voor een positieve beleving voor de bezoeker en dus om de bezoeker vast te houden. Het veiligheidsgevoel in de binnenstad is op sommige momenten en op deellocaties in de binnenstad nog niet op niveau.
- Lobby voor uitstraling: er zijn meer investeringen nodig om de uitstraling van de binnenstad naar een hoger niveau te tillen. Van schoonmaak, groen, reclame tot verblijfsmogelijkheden.
- Lobby voor bereikbaarheid: vanwege de regio- en grensfunctie van de binnenstad komen veel bezoekers met de auto. Een goede autobereikbaarheid met duidelijke bewegwijzering is van belang voor de economische vitaliteit. Dit staat investeringen in meer duurzame mobiliteitsvormen zoals OV en fiets niet in de weg.

Hoe gaan we dat meten?

- De binnenstad slaagt erin de positionering te verbreden met naast winkelen aandacht voor cultuur, wonen, recreatie, verblijf en nieuwe dienstverlening.
- Uit metingen onder bezoekers, ondernemers en vastgoedeigenaren is jaarlijks een stijging van de waardering te zien voor basiszaken in de binnenstad.



Groei en transformatie

Doelstelling

Het versterken van het aanbod door te investeren in de diversiteit en kwaliteit van het aanbod. We willen de komende jaren de vastgestelde gebiedsprofielen verder brengen door per gebied de gewenste functiemix te verbeteren. Het gaat dan niet alleen om winkels en horeca; ook om sectoren/branches zoals ambacht, dienstverlening en cultuur. Dit moet in de breedte leiden tot een gewenste kwaliteitsimpuls.

Wat willen we bereiken?

- Het versterken van de diversiteit en de kwaliteit van het aanbod in de binnenstad.
- Het aantrekken van nieuwe ondernemers en (vastgoed)investeerders in de binnenstad.
- Meer focus op functies zoals ambachtelijke makers, cultuur en nieuwe werkvormen.
- Leegstand een aantrekkelijke aangezicht geven.

Wat zijn de activiteiten?

- Actieve acquisitie van ondernemers met de verschillende gebiedsprofielen als basis. Het gaat om tijdelijke én permanente invulling.
- Aandacht voor een aantrekkelijke beleggings-/vastgoedmarkt c.q. het verleiden van potentiële investeerders.
- Begeleiden van transformatie waar dat voor alle partijen gewenst is. Ook naar wonen.
- In het geval van leegstand zorgen voor een uitstraling in een gezamenlijke stijl.
- Meer inzicht in het functioneren van de binnenstad en profielen van bezoekers (zie vervolg onder 'monitoring').
- Het versterken van de samenwerking tussen pandeigenaren en makelaars om op die manier sneller te kunnen inspelen op vragen vanuit potentiële huurders.

Hoe gaan we dat meten?

- De leegstand in de totale binnenstad is onder controle en de diversiteit in branchering/functiemix is toegenomen doordat nieuwe concepten de weg naar de binnenstad hebben gevonden.
- Een toename van initiatieven/investeringen vanuit vastgoedeigenaren in de Enschedese binnenstad. Bijvoorbeeld t.a.v. transformaties.



Duurzame binnenstad

Doelstelling

Met het oog op klimaatverandering, de hoge kosten van energie en nieuwe wetgeving ligt er een opgave om de binnenstad en het vastgoed te vergroenen en te verduurzamen. Wij geloven erin dat een collectieve aanpak van verduurzaming/vergroening een direct positief effect heeft op de waardeontwikkeling van het vastgoed. Met onze partners willen we inzetten op gezonde verstedelijking met meer groen en water. Naast de openbare ruimte hebben verduurzamingsvraagstukken van vastgoedeigenaren prioriteit. Via collectieve oplossingen willen we eigenaren informeren, verleiden en financieel voordeel bieden.

Wat willen we bereiken?

- Een concrete vergroening van verschillende locaties in de binnenstad.
- Panden die representatief en goed onderhouden zijn. Continuering van subsidie gevels binnenstad en uitbreiden met vergroening.
- Toepassing van de kansen die innovaties bieden om het eigen vastgoed (en daarmee het centrum) te vergroenen.
- Vastgoedeigenaren inspireren en activeren om bij te dragen aan initiatieven die het centrum en het vastgoed toekomstbestendig/duurzamer maken.

Wat zijn de activiteiten?

- Lobby bij gemeente om versteende locaties in de binnenstad te vergroenen. De entrees tot de binnenstad hebben hierbinnen prioriteit.
- Kennisoverdracht en collectieve aanpak van de verduurzaming/vergroening van vastgoed, bijvoorbeeld gericht op gevels en het dakoppervlak (inspiratieboek mogelijkheden).
- Duurzaamheidscans voor vastgoedeigenaren om mogelijkheden op individueel niveau in beeld te brengen.
- Streven naar het aanbieden van collectiviteitsvoordelen door gezamenlijke inkoop.

Hoe gaan we dat meten?

- Concrete resultaten van renovaties gevels.
- Concrete locaties die vergroenen.
- Een uitgerolde collectieve aanpak voor de verduurzaming van panden gericht op de kansen van bijvoorbeeld daken en installaties.

Monitoring

Doelstelling

Om een binnenstad goed te kunnen besturen, is het meten van de effecten op de bezoekers in de binnenstad onontbeerlijk.

Vandaar dat de BIZ samen met haar partners gemeente, Binnenstadsmanagement en Enschede Promotie inventariseert op welke wijze, met welke data en met welke technische oplossing het beste inzicht kan worden gegeven aan de wens tot inzicht. De BIZ legt daarbij de volgende accenten:

- Aantal unieke bezoekers in de binnenstad, per gebiedsprofiel en per straat naar gewenste tijdseenheid.
- Verblijfstijd van de bezoeker.
- Herkomst van de bezoeker.
- Vervoersmiddel van de bezoeker.
- Ontwikkeling bezetting parkeergarages.

Wat willen we bereiken?

- Samen met de partners een gedragen oplossing voor data en techniek.
- Continu inzicht in prestaties van de binnenstad om goed te kunnen sturen.
- Cijfers presenteren in een overzichtelijk dashboard, toegankelijk voor alle vastgoedeigenaren binnen de BIZ via een rapportage module.
- Dashboard inzetten om de KP in voorliggend meerjarenplan te kunnen monitoren.

Wat zijn de activiteiten?

- Samen met partners inventariseren van oplossingen en gezamenlijk kiezen voor data en techniek.
- Actief delen van een samenvattende rapportage met alle vastgoedeigenaren in het BIZ-gebied
- Het aanvullen van deze economische gegevens met ook andere gegevens, zoals waarderingen bezoekersprofielen, parkeerdata en omzetgegevens.

Hoe gaan we dat meten?

- Rapportage per maand, kwartaal en jaar, met een voortgang op de projecten en ontwikkeling van de prestaties in de tijd.

BEGROTING 2025-2029

Onderstaand is de algemene begroting van de BIZ Vastgoed opgenomen. De bedragen zijn indicatief. Het is aan het bestuur van de BIZ Vastgoed om op basis van concrete projecten de begroting (jaarlijks) te specificeren. Voor het eerste jaar is dat gedaan (zie vervolg).

Inkomsten 2025-2029	
Middelen BIZ (schatting)* <i>*dit bedrag is reeds aangepast op de jaarlijkse perceptiekosten conform opgave gemeente Enschede</i>	€ 215.000,00
Uitgaven 2025-2029	
<u>Kosten aan organisatie en samenwerking</u>	
1. Organisatie via het Binnenstadsmanagement	€ 80.000,00
2. Netwerk en communicatie	€ 15.000,00
<i>Subtotaal</i>	€ 95.000,00
<u>Operationele kosten</u>	
1. De basis op orde	€ 32.500,00
2. Groei en transformatie	€ 45.000,00
3. Duurzame binnenstad	€ 25.000,00
4. Monitoring	€ 17.500,00
<i>Subtotaal</i>	€ 130.000,00
Totaal	€ 215.000,00

Specificatie operationele kosten 2025

Per thema zijn deelactiviteiten opgenomen die de vastgoedeigenaren in het eerste jaar aanpakken. Onderstaande bedragen zijn daarbij richtinggevend.

De basis op orde	
• Sfeer en aankleding	€ 17.500,00
• Positionering en promotie	€ 15.000,00
Groei en transformatie	
• Projecten die de identiteit van gebiedsprofielen bevorderen	€ 25.000,00
• Aquisitie van ondernemers en (vastgoed)investeerders	€ 10.000,00
• Uitstraling vastgoed	€ 10.000,00
Duurzame binnenstad	
• Aanpak energielabels commercieel vastgoed	€ 10.000,00
• Collectieve aanpak verduurzaming gevels en daken	€ 15.000,00
Monitoring	
• Bijdrage aan specifieke inkoop data	€ 7.500,00
• Interpretatie van data die specifiek voor eigenaren van belang is	€ 10.000,00

ORGANISATIE

Stichting Binnenstad Vastgoed

Voor vastgoedeigenaren wordt de BIZ als een zeer belangrijk middel gezien om zich onderling sterker te verenigen en meer projecten in het BIZ gebied uit te voeren met als doel om de aantrekkelijkheid van de binnenstad te vergroten. Als juridische entiteit is gekozen voor een stichting. De Stichting Binnenstad Vastgoed Enschede (SBVE) beheert de BIZ-gelden en is formeel opdrachtgever voor de activiteiten die met de BIZ-gelden worden uitgevoerd.

Het statutaire doel van de stichting is in overeenstemming met de activiteiten zoals beschreven in artikel 1 lid 2 van de wet op de Bedrijven InvesteringsZones. Om controleerbaarheid en draagvlak te verzekeren, wordt de stichting uitsluitend voor de uitvoering van de BIZ opgericht.

Per jaar wordt rekening en verantwoording afgelegd over de uitgaven voor de uitvoering van de activiteiten in het voorafgaande jaar. Ook zorgt de stichting ervoor dat alle deelnemers kosteloos kennis kunnen nemen van de begroting, de rekening en de verantwoording.

Minimaal één keer per jaar wordt er door de stichting een bijeenkomst georganiseerd om enerzijds rekening en verantwoording af te leggen aan de bijdrageplichtigen en anderzijds inzicht te geven in de plannen rondom projecten en activiteiten, zodat bijdrageplichtigen inspraak kunnen leveren.

Het bestuur van de BIZ bestaat uit minimaal drie personen afkomstig uit de achterban van vastgoedeigenaren, eventueel aangevuld met een onafhankelijk voorzitter. Streven is een differentiatie aan te brengen naar type eigenaar: een particuliere vastgoedeigenaar, een institutioneel belegger/pensioenfonds en een eigenaar die tevens ondernemer (detailhandel of horeca) is in het BIZ gebied. Taak van het bestuur is het incasseren en beheren van de financiën. Ook stelt zij jaarplannen op met als basis de thema's in het meerjarenplan.

Het bestuur borgt of de middelen ook conform de inhoudelijke doelstellingen worden uitgegeven.

De BIZ wordt voor de initiële duur van 5 jaar opgezet. Jaarlijks evalueert de stichting met de bijdrageplichtigen. In het vijfde jaar vindt er een definitieve evaluatie plaats om te bekijken of de BIZ-doelstellingen zijn gerealiseerd en of er voldoende basis is om een nieuwe draagvlakmeting uit te voeren voor het continueren van de BIZ. In de uitvoeringsovereenkomst tussen Stichting Binnenstad Vastgoed Enschede en gemeente Enschede zijn nadere afspraken vastgelegd.



RELATIES MET PARTNERS

Binnenstadsmanagement Enschede (SBME)

De BIZ-middelen komen na aftrek van de perceptiekosten toe aan de Stichting Binnenstad Vastgoed Enschede (SBVE). De ambitie van de BIZ is om met de projecten zoveel mogelijk aan te sluiten bij het programma van het SBME. Natuurlijk heeft de BIZ eigen accenten die verband houden met het vastgoed, zoals de aanpak van leegstand en het investeren in vastgoed monitoring. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om met de BIZ een 'eigen' projectorganisatie te ontwikkelen. De BIZ kan daarentegen de integraliteit van de samenwerking versterken en zorgen voor de uitvoering van meer gezamenlijke projecten. Concreet betekent dit het uitbreiden van het team bij het SBME. Er is in de begroting budget gereserveerd voor het plaatsen van een 'projectmanager BIZ' bij het SBME. Deze projectmanager is het aanspreekpunt voor de voortgang in de uitvoering. Met het SBME worden afspraak gemaakt over huisvesting en dagelijkse aansturing van de projectmanager zodat kruisbestuivingen ontstaan.

Stichting Ondernemersfonds Enschede

Dit fonds van, voor en door ondernemers heeft tot doel extra activiteiten te organiseren om de Enschedese binnenstad te promoten en zo de economie een impuls te geven. De inkomsten van de reclamebelasting worden gebruikt deze activiteiten te financieren.

Gemeente Enschede

De gemeente Enschede is conform de landelijk BIZ wet verantwoordelijk voor het uitvoeren van de BIZ heffing. Inhoudelijk heeft de gemeente geen directe invloed op de bestedingen van de BIZ, maar natuurlijk is er wel goed overleg. Ook worden gedurende de looptijd van de BIZ geen gemeentelijke taken bij de BIZ ondergebracht. Alle bestedingen die lopen via de BIZ zijn dus extra. Vanzelfsprekend is de gemeente wel een inhoudelijk partner. Door in dezelfde thema's te investeren worden meer successen geboekt. Met een BIZ verwachten wij tot meer kruisbestuiving te komen waardoor schaalvoordelen ontstaan. Daarom is er op meerdere momenten per jaar op verschillende niveaus overleg.

Natuurlijk als het gaat om verantwoording over het afgelopen jaar en de plannen voor het nieuwe jaar. Daarnaast op projectniveau voor de 'dagelijkse' afstemming. Verder is het belangrijk om op te merken dat de BIZ haar projecten uitvoert met inachtneming vastgestelde kaders. Denk daarbij aan de Actieagenda Binnenstad en de Gebiedsprofielen Binnenstad.

Enschede Promotie

Uit de thema's en activiteiten blijkt dat een gerichte positionering en promotie onderdeel uitmaakt van de BIZ agenda. Hiervoor wordt de samenwerking gezocht met Enschede Promotie. Enschede Promotie bewaakt en draagt samen met partners uit de stad de vastgestelde citymarketing visie uit. De focus ligt op het aantrekken van meer bezoekers die langer verblijven en meer besteden. Daarnaast bouwt de organisatie aan het merk Enschede als technische, innovatieve en creatieve stad. Via de BIZ kunnen accenten namens de vastgoedeigenaren worden ingebracht zodat samen met de partners het beste resultaat kan worden behaald. Overigens is de wens tot data gestuurd werken ook bij Enschede Promotie aanwezig waardoor er kansen zijn om de monitoring gezamenlijk op te pakken.



Dit meerjarenplan is opgesteld onder regie van bureau StadsKracht.
Zomer 2024.

