

Businessplan
Bedrijven Investerings Zone
Vastgoedeigenaren winkelcentrum
Malden 2023- 2025



Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Gebiedsafbakening.....	4
3. Ambities en doelstellingen	5
4. Projectenprogramma	7
5. Organisatiestructuur en werkwijze.....	8
6. Financiering	10

1. Inleiding

Sinds 2017 is de Bedrijven Investerings Zone (BIZ) van kracht in Winkelcentrum Malden voor ondernemers en sinds 2018 ook voor de pandeigenaren. Hierdoor dragen alle ondernemers en vastgoedeigenaren bij aan een aantrekkelijk, leefbaar en toekomstbestendig winkelcentrum. Op steeds maar vlakken wordt er samengewerkt en gezamenlijke initiatieven hebben in de afgelopen zes jaar reeds gezorgd voor meer eenheid en structuur in het winkelcentrum.

De toekomst van het winkelcentrum - waarbij alle vastgoedeigenaren en ondernemers de mogelijkheid hebben hier een actieve bijdragen aan te leveren en waarbij zij investeren in gezamenlijke projecten - blijft van groot belang.

Uit de enquête gehouden onder alle vastgoedeigenaren over voorzetting van de BIZ, blijkt dat een meerderheid vanuit een BIZ wil bijdragen aan een leefbaar en aantrekkelijk winkelcentrum. Daarom is het belangrijk om de BIZ te continueren. Dit kan de samenwerking verder versterken, zeker nu er ook vergevorderde plannen zijn voor het verder versterken van een duurzaam en vitaal centrum.

Want het centrumgebied van Malden is toe aan vernieuwing. Het aantrekkelijker maken van het centrum van Malden, het verder vergroenen en het toevoegen van consumenten door meer woningbouw is dan ook een belangrijk speerpunt voor ondernemend Malden.

De projecten in dit programma komen voort uit de enquête onder alle vastgoedeigenaren in het winkelcentrum.

2. Gebiedsafbakening

Het gebied van de BIZ winkelcentrum Malden omvat het gebied dat is aangegeven op onderstaande kaart. Het gaat om de panden in het overdekte winkelcentrum en de panden gelegen aan het parkeerterrein (Promenade 2 en 14) . Hiermee blijft het gebied gelijk aan de voorgaande periode.



3. Ambities en doelstellingen

De ambities voor het centrum van Malden

De ambitie voor Malden centrum is erop gericht om de lokale en bovenlokale positie te versterken door:

- Een bruisend centrum te creëren waarin winkelen, horeca, dienstverlening een optimale mix vormen. Zo wordt de ambiance en het unieke overdekte karakter van het winkelcentrum versterkt.
- Voor de inwoners van de regio (circa 15 kilometer binnen een straal van Malden) een goede verzorgingsfunctie bieden met voldoende aanbod van dagelijkse voorzieningen (boodschappen) aangevuld met een compleet pakket van non – food, horeca en dienstverlening.
- Het lokaal en bovenlokaal profileren van de sterke combinatie aan winkels in een overdekt winkelcentrum.
- Het verder versterken van een goede bereikbaarheid van het winkelcentrum.

Centrale doelstelling

De centrale doelstelling luidt als volgt:

Structurele samenwerking tussen ondernemers, pandeigenaren en de gemeente Heumen met als doel het economisch functioneren en de aantrekkelijkheid van het centrum voor de inwoners, ondernemers (vastgoed)investeerders en bezoekers te verbeteren.

Subdoelstellingen

- Verbeteren van het ondernemersklimaat en de economische positie van het winkelcentrum van Malden.
- Het aantrekkelijk zijn en blijven voor toekomstige (vastgoed)investeerders als ook nieuwe ondernemers die in Winkelcentrum Malden willen vestigen;
- Verbeteren van de bekendheid van het vastgoed en winkelaanbod;
- Het verder versterken van het onderscheiden vermogen van het centrum van Malden t.o.v. andere omliggende concurrerende centra;
- Versterken van de verzorgingsfunctie voor minimaal de eigen inwoners en daar waar mogelijk versterken van de bovenlokale verzorgingsfunctie;
- Verbeteren van de aankleding en uitstraling van het winkelcentrum (vitaal centrum Malden zal hierin ook een rol gaan spelen);
- In stand houden van een leefbaar, veilig en schoon centrumgebied dat voor iedereen toegankelijk is;
- Versterken en intensiveren samenwerking tussen overheid, vastgoedeigenaren en ondernemers;
- Tegengaan van leegstand;
- Een bijdrage leveren aan de ontwikkelingen van het project Vitaal Centrum Malden;
- Streven naar een duurzaam en circulair winkelcentrum.

Gewenste resultaten

- Leegstand blijven beperken tot een minimum;
- Aantrekkelijk maken van het winkelcentrum voor nieuwe ondernemers en consumenten;
- Toename gemiddelde bestedingen van de consumenten;
- Verder op de kaart zetten van het winkelcentrum in de regio;
- Verbeteren promotie (zowel online als offline);
- Investeren in openbaar gebied;
- Herinrichting centrumgebied met als resultaat een aantrekkelijker centrumgebied, meer consumenten en meer horeca;
- Een winkelcentrum klaar voor de toekomst in een veranderende omgeving.

4. Projectenprogramma

De komende periode (2023 – 2025) zijn er diverse projecten en speerpunten. Deels zijn dit bestaande projecten die we continueren vanwege succes en deels komen de projecten voort uit de enquête onder vastgoedeigenaren, lopende ontwikkelingen en trends in de Retail branche. De projecten zijn gerubriceerd naar een aantal thema's:

1. Herinrichting winkelcentrum
2. Sfeer en beleving
3. Marketing en promotie
4. Branchering en leegstand
5. Meetinstrumenten

Herinrichting winkelcentrum en sfeer en beleving

Het versterken van het 'wow – effect' in het winkelcentrum. Het huidige winkelcentrum is op diverse fronten toe aan vernieuwing. Hiervoor liggen inmiddels al grootse verbouwplannen klaar waarin onder andere de huidige vloer vervangen zal worden als ook aandacht voor de winkelpuien, reclame uitingen, akoestiek, aankleding, kinderactiviteiten en ontmoetingsplekken. De BIZ pandeigenaren kan verder bijdragen aan de project – en advieskosten die noodzakelijk zijn voor deze verbouwing en bijbehorende investering.

Marketing en promotie

In de afgelopen drie jaar hebben we mede door de BIZ veel gedaan aan marketing en promotie. Zo is onze website volledig vernieuwd, hebben we een nieuwe logo en huisstijl laten ontwikkelen en zetten we met online marketing in op zichtbaarheid en leegstand.

De komende periode blijft marketing en promotie van het winkelcentrum een belangrijk aandachtspunt. Het handhaven als ook versterken van de huidige middelen blijft een belangrijk speerpunt om zo de huidige sterke positie minimaal te behouden.

Branchering en leegstand

Voor de aantrekkingskracht van het centrum van Malden is een aantrekkelijk winkel – en horeca aanbod van groot belang. Daarom dienen er inspanningen verricht te worden om in ieder geval het huidige aanbod op niveau te houden en waar mogelijk de aantrekkingskracht voor nieuwe ondernemers te vergroten. De leegstand in het winkelcentrum bedraagt momenteel 4%. Dit ligt onder het landelijke gemiddelde en het vraagt aandacht om dit zo te behouden of bij voorkeur nog verder terug te dringen.

Om de diversiteit in het winkelcentrum te waarborgen, een goede balans te behouden tussen zelfstandige ondernemers en ketens, het niveau van het diverse aanbod te bewaken en leegstand tegen te gaan, is acquisitie belangrijk.

Meetinstrumenten

De ontwikkeling van het economisch functioneren en de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum in kaart brengen door consumentenbestedingen, bezoekersaantallen, verblijfsduur, effecten online marketing en de vestiging van nieuwe ondernemers in kaart brengen/ monitoren. We kunnen hiervoor de samenwerking zoeken met diverse externe gespecialiseerde bureaus als mede de inzet van studenten en de samenwerking opzoeken met een ROC of de HAN.

5. Organisatiestructuur en werkwijze

Stichting als rechtspersoon

De BIZ wordt georganiseerd middels een stichting die formeel in 2018 is opgericht. Deze rechtsvorm bevestigt de onafhankelijke status, past bij de financieringsvorm, zorgt voor een juiste vorm van aansturing en inspraak en geeft de stichting de mogelijkheid om te beschikken over eigen middelen en het aangaan van contracten met onafhankelijke partijen. In de komende periode zetten we deze rechtspersoon door.

Opbouw van de organisatie

In de afgelopen jaren is gebleken dat een platte, uitvoeringsgerichte organisatie goed werkt. De ambitie is om deze organisatie in de komende jaren op dezelfde wijze te blijven vormgeven. Zo blijft er toezicht op de financiële situatie en het functioneren van het stichtingsbestuur. De organisatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Stichtingsbestuur
- Centrumcoördinator
- Werkgroepen

Stichtingsbestuur

De BIZ vastgoedeigenaren winkelcentrum Malden wordt aangestuurd door het stichtingsbestuur. Het bestuur heeft de leiding en de eindverantwoordelijkheid over de BIZ. Het bestuur richt zich met name op de volgende taken:

- Vaststellen van het jaarlijkse actieplan en activiteitenplanning
- Vaststellen van de begroting
- Toezicht op de besteding van de middelen
- Contacten met de gemeente
- Aansturen centrum coördinator
- Aansturen werkgroepen
- Toezien op de uitvoering van activiteiten en projecten uit het jaarplan
- Evaluatie van de BIZ vastgoedeigenaren winkelcentrum Malden
- Regelmatig overleg en afstemming met BIZ ondernemers winkelcentrum Malden
- Het daadwerkelijk benoemen, schorsen en ontslaan van bestuursleden.

Het stichtingsbestuur bestaat uit pandeigenaren en heeft minimaal 3 zetels. Binnen het bestuur is er een voorzitter, penningmeester en secretaris.

Centrum Coördinator

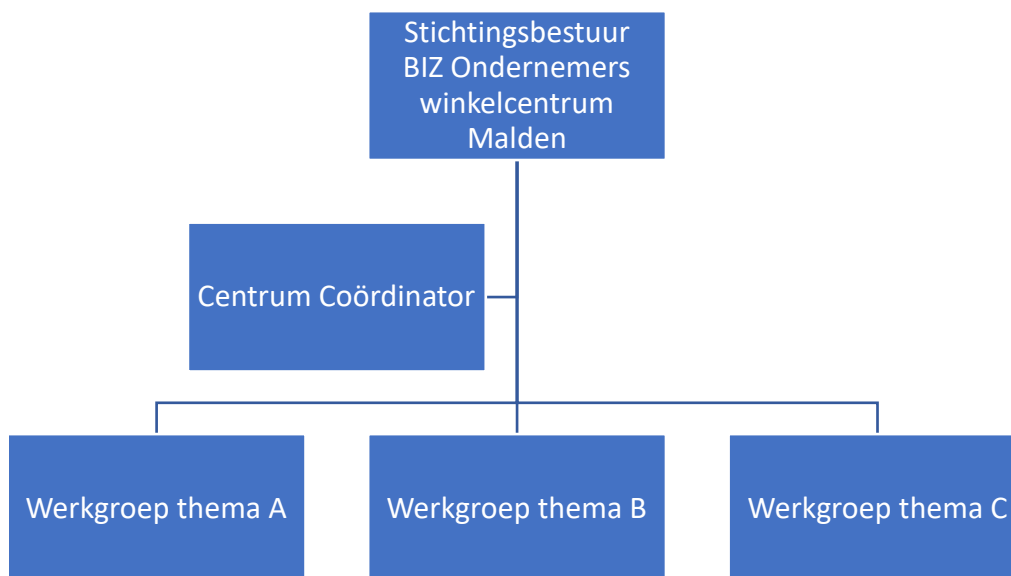
De centrum coördinator ondersteunt het stichtingsbestuur met het uitvoeren van het actieplan. De centrum coördinator wordt aangestuurd vanuit het stichtingsbestuur en voert taken uit m.b.t. de PR en communicatie, contacten met de gemeente en coördinatie uit te voeren activiteiten.

Werkgroepen

Indien nodig wordt bij grote/ belangrijke activiteiten een werkgroep ingericht. Zo is er in de afgelopen twee jaar een corona werkgroep actief geweest die zich heeft ingezet voor alle maatregelen m.b.t. de corona pandemie.

Jaarlijkse afstemming projectenprogramma op de ALV

Het stichtingsbestuur van de BIZ doet jaarlijks, op basis van de input van de achterban, de werkgroepen en de centrum coördinator, een voorstel voor het projectenprogramma inclusief begroting voor het komende jaar. Alle vastgoedeigenaren die zijn aangesloten bij de BIZ, worden tijdens deze avond in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Op basis hiervan worden mogelijke aanpassingen gedaan en wordt het jaarplan definitief vastgesteld. Tevens wordt het functioneren van de BIZ en de projecten van het afgelopen jaar geëvalueerd.



6. Financiering

Voortzetting structurele bijdragen ondernemers via de BIZ

Uit de enquête blijkt de meerderheid voorstander te zijn voor de voortzetting van de BIZ voor een periode van drie jaar.

De doelstelling is dan ook om de huidige BIZ in dezelfde vorm te verlengen per 1 januari 2023 voor een periode van 3 jaar.

Momenteel zijn er 64 objecten in het winkelcentrum van Malden. Het tarief per object is bepaald op basis van de huidige BIZ – belasting en de begroting voor de komende jaren. Op basis hiervan is gekozen om per object de uitgangspunten van de BIZ - heffing gelijk te houden: een BIZ – heffing van 0,15% per €1000,00 WOZ – waarde met een minimumbijdrage van €150,00 per WOZ object en een maximum van €750,00 per WOZ object. Wanneer hiervan wordt uitgegaan ontstaat er een bedrag van circa €27.000 euro op jaarbasis.

De methode

Op grond van de Wet Bedrijven Investeringszone is een gebied aangewezen waar een termijn van 3 jaar een BIZ – bijdrage mag worden geheven. Deze BIZ – bijdrage wordt jaarlijks geheven via een aanslag. Eigenaren van onroerende zaken gelegen in het aangewezen gebied en die op grond van artikel 220a Gemeentewet niet in hoofd tot woning dienen zijn belastingplichtig.

De Stichting BIZ Vastgoedeigenaren Malden wordt hierdoor voortgezet en die zorgt voor de uitvoering van de activiteiten en ontvangt de BIZ bijdragen door middel van een jaarlijkse subsidie. Zij gebruiken deze middelen ter financiering van een door de meerderheid van de bijdrage – plichtige gewenste voorzieningen zoals verwoord in dit plan.

Begroting 2023 en verder

Op basis van de resultaten van de afgelopen jaren en inschattingen van de komende jaren is een begroting gemaakt voor de komende drie jaar. De begroting is globaal en de totale kosten betreft een raming. Daarnaast is de begroting sterk afhankelijk van de wijze waarop budgetten worden toebedeeld. Op basis van deze meerjarenbegroting wordt jaarlijks samen met de achterban een jaarbegroting opgesteld.

Inkomsten

- Door de gemeente uit te keren subsidie bestaat uit de opbrengst van de BIZ – heffing onder de heffingsplichtigen.
- In de begroting is er van uit gegaan dat de gemeente de perceptiekosten (heffingskosten) voor haar rekening zal nemen zoals ook in de vorige BIZ periode het geval was.
- De BIZ – heffing voor de gehele BIZ periode wordt vastgesteld op basis van de WOZ – waarde vastgesteld in 2023.

Uitgaven

De uitgaven hebben betrekking op de in dit plan genoemde activiteiten. Daarnaast heeft de BIZ te maken met interne kosten zoals bestuurskosten, centrummanagement en andere onkosten.

Begroting

	2023	2024	2025
Inkomsten			
BIZ Inkomsten	€ 27.000,00	€ 27.000,00	€ 27.000,00
Heffingskosten	€ -1.450,00	€ -1.450,00	€ -1.450,00
Kwijtschelden heffingskosten	€ 1.450,00	€ 1.450,00	€ 1.450,00
Uitgaven			
Herinrichting winkelcentrum	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Sfeer en beleving	€ 2.250,00	€ 2.250,00	€ 2.250,00
Website en online marketing	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Branchering en leegstand	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Meetinstrumenten	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Totaal projectuitgaven	€ 14.750,00	€ 14.750,00	€ 14.750,00
Centrum management	€ 8.100,00	€ 8.100,00	€ 8.100,00
Administratie	€ 2.450,00	€ 2.450,00	€ 2.450,00
Vrijwilligersvergoeding	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
Totaal overige uitgaven	€ 11.750,00	€ 11.750,00	€ 11.750,00
Resultaat/onvoorzien	€ 500	€ 500	€ 500