

Gebieds-gericht samen-werken via de bedrijveninvesteringszone (BIZ)

Author(s)

Risselada, A.

Publication date

2020

Document Version

Final published version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Risselada, A. (2020). Gebieds-gericht samen-werken via de bedrijveninvesteringszone (BIZ). *SERVICE Magazine*, 27(september), 96-99. <https://www.service-studievereniging.nl/magazine/artikel/gebiedsgericht-samenwerken-via-de-bedrijveninvesteringszone-biz/>

General rights

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

Disclaimer/Complaints regulations

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please contact the library: <https://www.amsterdamuas.com/library/contact>, or send a letter to: University Library (Library of the University of Amsterdam and Amsterdam University of Applied Sciences), Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

Gebieds-gericht samen-werken via de bedrijven-investeringszone (BIZ)

Een bedrijveninvesteringszone, kortweg BIZ, is een afgebakend gebied waar ondernemers en/of vastgoedeigenaren samen investeren in hun omgeving. Ze maken het gebied aantrekkelijker, schoner, veiliger en/of duurzamer. Na vijf jaar experimenteren is de BIZ-wet in 2015 officieel in werking getreden en de afgelopen vijf jaar is het aantal flink gegroeid. In opdracht van Platform De Nieuwe Winkelstraat, Stad & Co en Provincie Noord-Holland deden de Hogeschool van Amsterdam en de Hogeschool Rotterdam een evaluatieonderzoek naar de BIZ.

Het onderzoek bestaat uit een inventarisatie van alle BIZ'en in Nederland, een enquête onder actieve BIZ'en (door 117 BIZ-vertegenwoordigers ingevuld) en zeven case studies. In dit artikel ligt de focus op hoe de BIZ de samenwerking tussen vastgoedeigenaren kan versterken.

De BIZ is een lokale belastingmaatregel om gebiedsgerichte samenwerking vorm te geven. De BIZ is een 'verplichte' Ondernemersvereniging of Vereniging van Eigenaren, die het mogelijk maakt 'free-rider' gedrag tegen te gaan (ondernemers en/of pandeigenaren die profiteren van de voordelen zonder ervoor te betalen). Om een BIZ te starten moet de meerderheid van de ondernemers of pandeigenaren binnen het



Dr. A. Risselada

Anne Risselada is economisch geograaf en werkt als senior onderzoeker binnen het lectoraat Digital Commerce van de Hogeschool van Amsterdam. Ze doet praktijkgericht onderzoek naar detailhandel, toekomstbestendige binnensteden, gebiedsgericht samenwerken en de betekenis van (online) marketing voor winkelgebieden.



gebied vóór invoering van de BIZ stemmen. Als die meerderheid er is, moet iedereen binnen het afgebakende gebied meebetalen via een jaarlijkse heffing aan de gemeente. De gemeente geeft het ingezamelde geld weer terug aan de BIZ, die met dit geld investeringen doet in het gebied. De Nederlandse BIZ is geïnspireerd op het model van het Business Improvement District (BID) dat in de Verenigde Staten en Canada al veel langer gangbaar is. De BIZ *“belichaamt een overdracht van bestuursbevoegdheden van de lokale overheid naar een door het bedrijfsleven geleide organisatie”, waar deze organisatie de bevoegdheid heeft om “beslissingen te nemen over, en diensten en verbeteringen op dat gebied te leveren, volgens een agenda die door de stemgerechtigde bedrijven is opgesteld”* (De Magalhaes 2014 in Iaione, 2016, p.428). In Tabel 1 worden de mogelijke activiteiten die een BIZ kan ontplooiën genoemd.

In principe mag een BIZ in elk geografisch afgebakend gebied worden opgericht onder 'gebruikers' (meestal ondernemers) en eigenaren van niet-woningen. In de praktijk wordt de BIZ vooral ingezet in winkelgebieden en op bedrijventerreinen. Er zijn daarbij drie varianten mogelijk:

- BIZ van alleen gebruikers, zoals bijvoorbeeld de BIZ binnenstad Haarlem waarin alle centrumondernemers verenigd zijn, of de vele winkelstraten in Amsterdam waar de winkeliersvereniging is omgezet in een BIZ;
- BIZ van alleen vastgoedeigenaren, zoals bijvoorbeeld BIZ Kernwinkelgebied Tilburg;
- Gezamenlijke BIZ voor eigenaren en gebruikers, zoals bijvoorbeeld op Bedrijventerrein Tijvoort in Goirle.

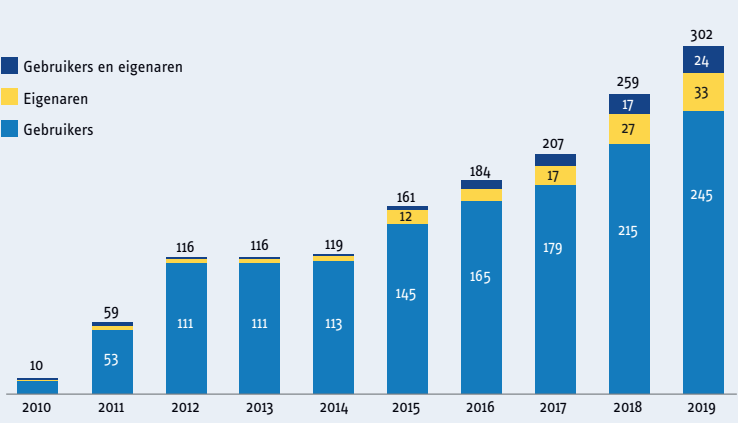
De BIZ is in opkomst, vooral onder vastgoedeigenaren Sinds de BIZ-wet in 2015 is ingevoerd is het aantal bedrijveninvesteringszones jaarlijks met gemiddeld 17 procent gegroeid. Nederland telt op dit moment 302 BIZ'en waarvan de meerderheid is opgericht door gebruikers. Bij de invoering van de BIZ-wet in 2015

TABEL 1

Mogelijke activiteiten van de BIZ, getypeerd van meer privaat naar meer publiek	
Zakelijke diensten	- Consumentenmarketing zoals festivals, evenementen, promotie, nieuwsbrieven, online - Economische ontwikkeling van BIZ leden zoals leningen aan nieuwe bedrijven, advies over bedrijfsvoering
Beleidsbeïnvloeding	- Bevorderen van overheidsbeleid ten gunste van BIZ, lobbyen bij verschillende stakeholders
Traditionele openbare diensten	- Onderhoud (afvalinzameling, wassen van trottoirs, snoeien van bomen, sneeuwschuiven) - Parkeren en vervoer zoals onderhoud en aanleg openbaar parkeren en aanbieden van OV-dienst - Beveiliging door middel van bewakend personeel, elektronische beveiligingssystemen, samenwerking politie - Sociale diensten zoals hulp aan daklozen, opleiding, jeugddiensten - Kapitaalverbeteringen van bijv. straatverlichting, straatmeubilair en openbaar groen
Omvangrijke openbare diensten	- Strategische planning zoals het ontwerp en regulering van de openbare ruimte (beheer van verkopers, laden en lossen van voertuigen) - Oprichting en werking van 'community courts'

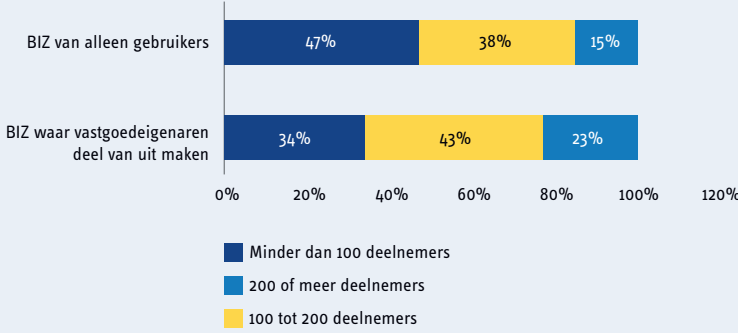
Bron: Mörçol & Zimmermann, 2006

FIGUUR 1
Ontwikkeling aantal BIZ'en in Nederland (2010 - 2019)



Bron: Risselada et al., 2019

FIGUUR 2
Aandeel BIZ'en naar type BIZ-bijdrageplichtigen en aantal deelnemers (2019)



Bron: Risselada et al., 2019

werd het mogelijk om een gezamenlijke BIZ van eigenaren en gebruikers op te zetten. De groei is dan ook het hoogst bij BIZ'en waar vastgoedeigenaren deel van uit maken (van 16 in 2015 naar 57 in 2019). Op dit moment is één op de vijf BIZ'en een vastgoed-BIZ.

Eigenaren-BIZ'en zijn relatief groot en hebben veel te besteden Bedrijveninvesteringszones van vastgoedeigenaren zijn vaak groot, met hoge inkomsten. Ze kiezen doorgaans voor een stichting als rechtsvorm. Gebruikers-BIZ'en zijn vaak klein, met een lager budget en hebben vaak een vereniging als rechtsvorm. Gemiddeld hebben BIZ'en van vastgoedeigenaren een budget van € 135.000 per jaar (ten opzichte van gemiddeld € 66.000 bij de gebruikers BIZ). Er is wel een grote variatie in grootte en budget. Echte uitschieters qua inkomsten zijn enkele grotere BIZ'en waar gebruikers en eigenaren gezamenlijk in zitten: bijvoorbeeld Eindhoven Centrum (€ 744.000 budget per jaar) en Spijkenisse (€ 450.000 budget per jaar). Grote BIZ'en van alleen eigenaren zijn bijvoorbeeld Kalverstraat-Heiligeweg in Amsterdam (€ 133.000 budget per jaar) en bedrijventerrein Larserpoort Lelystad (€105.000 per jaar). Grootte en budget hebben een positief effect op de mate van professionalisering. Professionalisering van de BIZ wordt meestal gerealiseerd door ondersteuning van buitenaf, en juist de relatief grotere vastgoed BIZ'en zijn in staat deze professionaliserings-slag te maken, bijvoorbeeld door het inhuren van een adviseur in het oprichtingstraject of een professional die de marketingactiviteiten in het plan van aanpak vorm geeft.

Vormgeven van samenwerking en gezamenlijk optreden tegen leegstand

Uit de enquête uitgezet onder de actieve BIZ-vertegenwoordigers (n=117) blijkt dat de belangrijkste redenen om via een BIZ te willen samenwerken zijn:

- om betrokkenheid en samenwerking te verbeteren en
- om de financiële slagkracht van de samenwerking te vergroten.

BIZ'en van vastgoedeigenaren noemen relatief vaak als reden 'het verbeteren van samenwerking en betrokkenheid' (70 procent t.o.v. 46 procent bij gebruikers) en 'de gezamenlijke aanpak van leegstand' (33 procent t.o.v. 7 procent bij gebruikers). BIZ-vertegenwoordigers geven aan dat de BIZ over het algemeen tot meer betrokkenheid leidt. Deze toename in betrokkenheid geldt vooral voor de grotere BIZ'en waar vastgoedeigenaren bij betrokken zijn. Dit is mogelijk te verklaren doordat de betrokkenheid in het begin lager was bij grotere gebieden dan bij kleine gebieden. Het feit dat er betrokkenheid toeneemt door komst van de BIZ, is op zichzelf al een interessant gegeven.

Wat heb je als vastgoedeigenaar aan een BIZ?

BIZ'en zijn goed in staat om als spreekbuis te fungeren van een groep belanghebbenden in een specifiek gebied. Via een BIZ worden belangen beter gekanaliseerd. Als gemeente is het immers makkelijker en effectiever om met één organisatie te praten dan met 10 verschillende individuele vastgoedeigenaren. De BIZ zorgt er volgens de BIZ-vertegenwoordigers dan ook voor dat de onderhandelingspositie van de deelnemers verbetert. Dat geldt vooral ten opzichte van gemeente (87 procent), maar ook ten opzichte van veel andere partijen die stakeholders zijn in het gebied.

De BIZ biedt, als juridisch instrument, een goede mogelijkheid om vastgoedeigenaren meer gebiedsgericht met elkaar te laten samenwerken. In veel gebieden is er nu namelijk nauwelijks sprake van samenwerking tussen vastgoedeigenaren. Veel van de vastgoed-BIZ'en geven dan ook aan dat het vergroten van samenwerken en betrokkenheid de voornaamste redenen was om een BIZ op te richten. De vastgoed-BIZ moet er echter wel voor waken om niet alleen 'te gaan samenwerken om het samenwerken'. Een belangrijke factor voor het succesvol uitvoeren van activiteiten van de BIZ is namelijk de urgentie die aan de BIZ ten grondslag ligt. Het is veel makkelijker om BIZ-deelnemers te activeren als de urgentie hoog is, bijvoorbeeld als plannen vanuit de overheid invloed hebben op de bereikbaarheid van een winkelgebied. Zoals één respondent het formuleerde:

“En toen dacht ik bij mezelf, nu moeten we toch wel in actie komen. [...] We moeten er gewoon voor gaan dat die [weg] niet afgesloten wordt, want dan kun je [het dorp] wel sluiten. [...] De provincie is eigenlijk wel overstag gegaan door al het rumoer vanuit het dorp. Daar heeft de BIZ een rol in gespeeld.”

Als de urgentie er niet is, dan is er vaak geen gedeeld belang en is de BIZ minder effectief. Zoals bij deze eigenaren-BIZ, opgericht om samenwerking te bevorderen, maar zonder een specifiek, urgent doel daarachter:

“Ik heb nu nog echt geen idee waar we de budgetten van de komende twee, drie jaar aan gaan uitgeven. Toen we begonnen hadden we wel het idee van dit kunnen we gaan doen, alleen de volgende stap en hoe

gaan we dat dan vormgeven, dat zie ik nog niet voor me. Dat is dan een uitdaging aan de kant van het bestuur en degenen die dus wat doen op dit moment. En dan hoop ik dat er nog aardig wat zit in de ideeënbus van de ondernemers waar wij dan als eigenaren aan kunnen bijdragen. Maar anders dan zie ik nog even niet waar we het geld aan gaan uitgeven.”

Uitdagingen: het vinden van actieve BIZ-leden en de democratische legitimiteit

De belangrijkste uitdaging voor een BIZ is de actieve betrokkenheid van de deelnemende ondernemers en/of vastgoedeigenaren. Een (te) kleine groep enthousiastelingen trekt vaak de kar. Bij de vastgoed-BIZ, die groter is en daardoor eerder een professionaliseringslag maken, geldt dat wellicht minder dan bij de gebruikers-BIZ. Maar ook bij grote BIZ'en blijft het lastig om voldoende menskracht in te kunnen zetten om de doelstellingen van de BIZ te realiseren. Het veranderen van de schaalgrootte van de BIZ kan hierbij helpen. Door bijvoorbeeld nabijgelegen BIZ'en samen te voegen, ontstaat de mogelijkheid om professioneel management in te schakelen. Door hele grote BIZ'en in kleinere zones te verdelen, ieder met een eigen profiel, wordt de betrokkenheid van verschillende ondernemers vergroot. Om het potentieel van een BIZ optimaal te kunnen benutten en om de toekomst van de BIZ te bestendigen is meer actieve betrokkenheid van BIZ-deelnemers daarom van essentieel belang. Daarnaast speelt de vraag over democratische legitimiteit van de BIZ ten opzichte van andere stakeholders (niet verenigd in een BIZ). Belangen van BIZ leden worden namelijk via de BIZ vertegenwoordigd, maar hoe verhoudt deze stem zich tot de stem van burgers in hetzelfde gebied, bijvoorbeeld bij participatieve gebiedsontwikkeling? Het is heel belangrijk dat bij processen rond stedelijke ontwikkeling ook de belangen worden gehoord van de stakeholders die zich in mindere mate kunnen of hebben verenigd. In gebieden met een hoge mate van functiemenging is het interessant om mogelijkheden te verkennen waarbij, naast bedrijven en vastgoedeigenaren, ook bewoners deelnemen in de BIZ. Zo is de toekomst van de BIZ democratischer en krijgt de BIZ meer slagkracht op langere termijn.

Lees meer over het BIZ onderzoek in het onderzoeksrapport, te downloaden via deze link of bekijk de resultaten in een online interactief dashboard via www.cmihva.link/dashboard5jaarbiz.

Bronvermelding

- Iaione, C. (2016). The CO-City: Sharing, Collaborating, Cooperating, and Commoning in the City. American Journal of Economics and Sociology, 75(2), 415–455. <https://doi.org/10.1111/ajes.12145>
- Morçöl, G. & Zimmermann, U. (2006). Metropolitan governance and business improvement districts. Intl Journal of Public Administration, 29(1-3), 5-29
- Risselada A, Troxler P, Ferguson J, van de Mosselaar M, Rutten P, Bhansing (2019) Denken, durven, doen. Delen? Onderzoek naar 5 Jaar BIZ in Nederland. Zeist: Platform De Nieuwe Winkelstraat.

