

Businessplan voor
vastgoedeigenaren
BIZ binnenstad Venlo

Gezamenlijk handelen voor een sterke Venlose binnenstad



Inhoud

1. Inleiding.....	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Wat is een BIZ?.....	2
1.3 Wat is de financiële bijdrage?.....	4
1.4 Proces planvorming.....	4
2. BIZ gebied binnenstad Venlo.....	5
3. Meerjarenprogramma.....	6
3.1 Centrale ambitie.....	6
3.2 Thema's en doelstellingen.....	6
3.3 Meerjarenprogramma.....	6
3.3.1 Verbeteren van bereikbaarheid en parkeren.....	6
3.3.2 Leegstands aanpak en versterken woonfunctie.....	7
3.3.3 Stimuleren van duurzaamheid en vergroening.....	9
3.3.4 Historische, aantrekkelijke binnenstad.....	10
4. Intensieve samenwerking als voorwaarde voor succes.....	13
4.1 Activiteiten gericht op samenwerking en draagvlakcreatie.....	13
4.2 Stuurgroep Centrummanagement.....	13
4.3 Organisatie van de BIZ.....	14
De BIZ en de Stichting BIZ vastgoed binnenstad Venlo worden voor een periode van 5 jaar ingesteld vanaf 1 januari 2024. In het laatste jaar (2028) 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 per 2029. In de uitvoeringsovereenkomst tussen de Stichting BIZ vastgoed binnenstad Venlo en de gemeente Venlo zijn de afspraken over beëindiging vastgelegd.....	15
5. Jaarplan en begroting 2024.....	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De binnenstad van Venlo heeft van oudsher een grote aantrekkingskracht dankzij de rijke historie, strategische ligging in de Euregio en de bourgondische traditie. Ondanks de uitdagingen van deze tijd heeft de binnenstad van Venlo zich tot dusver goed weten te handhaven. Echter, dat ogenschijnlijk de problemen beperkt zijn, betekent niet dat er niets aan de hand is. De gevolgen van de pandemie, stijgende kosten, internetwinkelen en veranderend consumentengedrag hebben effect op het functioneren en de ontwikkeling van de binnenstad.

Eigenaren van vastgoed in de binnenstad van Venlo hebben een direct belang bij een economisch, ruimtelijk en functioneel goed functionerende binnenstad. In zo'n binnenstad bieden de onderliggende delen een logisch verbonden aantrekkelijk geheel voor gebruikers van het vastgoed (bezoekers, bewoners en bedrijven) en is er sprake van een gezonde balans tussen vraag en aanbod. Dit is geen vanzelfsprekendheid meer en vergt meer dan ooit een actieve bemoeienis van de vastgoedeigenaar.

We staan voor de uitdaging om in een krachtig concurrentieveld de bezoekers aan ons te blijven binden, waarbinnen het verbreden van het Duitse publiek en het nadrukkelijker aanspreken van de Nederlandse regio een belangrijke ambitie vormt. Voor de noodzakelijke transitie van vooral winkelaanbod naar een gevarieerd centrumprogramma met o.a. wonen hebben we als vastgoedeigenaren een deel van de sleutel in handen. Maar ook het kunnen beïnvloeden van lokaal beleid en wetgeving is van belang, omdat deze zaken een direct of indirect effect hebben op het vastgoedrendement.

Alleen als de vastgoedeigenaren zich goed organiseren en de samenwerking opzoeken met partners in de stad kan er invloed uitgeoefend worden op de essentiële vraagstukken van deze tijd. Als individuele eigenaar van een pand heeft u alleen invloed op de invulling van uw eigen pand, binnen de wettelijke kaders. De omgeving waarin u als eigenaar functioneert (o.a. aanbod, ruimtelijke uitstraling van de omgeving, bereikbaarheid en veiligheid) heeft echter een grote invloed op de verhuurbaarheid van uw vastgoed en het vastgoedrendement. Om hier invloed op uit te oefenen, is gezamenlijk handelen essentieel.

Daarom is er in 2015 een Vereniging van Vastgoed Eigenaren Venlo (kortweg VVEV) opgericht om hier een duidelijke rol in te vervullen. Als vereniging zijn wij een geaccepteerde en gewaardeerde partner om in samenwerking met Venlostad.com (ondernemersvereniging) en Gemeente Venlo sturing te geven aan de ontwikkeling van de binnenstad. Plan Binnenstad 2030, waarbinnen we samenwerken aan een toekomstbestendig binnenstad, is hier een mooi resultaat van.

Om onze invloed en slagkracht te vergroten, heeft de VVEV nu de handschoen opgepakt om een BIZ voor vastgoedeigenaren in de binnenstad op te zetten. Veel binnensteden gingen ons hier al in voor: o.a. in Eindhoven, Tilburg, Deventer, Ede en Doetinchem werken de vastgoedeigenaren succesvol samen onder de vlag van een BIZ.

1.2 Wat is een BIZ?

Een Bedrijveninvesteringszone (kortweg BIZ) is een afgebakend gebied waarbinnen ondernemers en/of eigenaren samen investeren in de kwaliteit van hun bedrijfsomgeving. Alle ondernemers en/of eigenaren in de BIZ betalen daaraan mee. Een BIZ kan worden opgezet door alleen ondernemers, door ondernemers en eigenaren samen of alleen door eigenaren. De BIZ in Venlo wordt ingesteld voor vastgoedeigenaren van panden met publieksgerichte functies die in de binnenstad zijn gevestigd. De ondernemers dragen via de reclamebelasting collectief bij aan de ontwikkeling van de binnenstad.

De belangrijkste eigenschappen van de BIZ

- Een BIZ wordt opgericht door en voor vastgoedeigenaren. Het initiatief voor het oprichten van de BIZ ligt bij de vastgoedeigenaren van de binnenstad van Venlo.
- De vastgoedeigenaren bepalen zelf op welke manier ze willen investeren in versterking van de binnenstad. Iedereen kan meepraten en meedoen.
- 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.
- 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 als 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 voor een volgende periode van 5 jaar.

Waarom een BIZ?

- Via een BIZ wordt de basis en het draagvlak verbreed; ook vastgoedeigenaren die nu nog niet aangesloten zijn bij de VVEV gaan meedenken en bijdragen aan het collectieve doel. Hierdoor wordt er onderling beter samengewerkt én kennis gedeeld. Ook hoeft er niet meer geleurd te worden voor een bijdrage.
- De vastgoedsector gaat eigenstandig investeren in de ontwikkeling van de binnenstad. Er is meer budget voor een langere termijn, dus meer slagkracht. Hierdoor kan de vastgoedsector professioneel opereren en projecten op binnenstadsniveau makkelijker organiseren.
- Er komt meer invloed van de vastgoedeigenaren op de verbetering van de binnenstad. De onderhandelingskracht richting gemeente wordt sterker.
- De samenwerking met gemeente en ondernemers wordt verstevigd, zodat er gezamenlijk meer en beter resultaat geboekt kan worden in de binnenstad: een vitale binnenstad met minder leegstand, wat leidt tot verbetering van het vastgoedrendement en de verhuurbaarheid van panden.



1.3 Wat is de financiële bijdrage?

Alle eigenaren van niet-woningen in het afgebakende gebied (zie vervolg) betalen een bijdrage per object. Die bijdrage is gerelateerd aan de WOZ-waarde van het object en wordt geïnd door de gemeente Venlo, die het vervolgens overmaakt naar de Stichting BIZ. De bijdrage blijft vijf jaar op hetzelfde peil.

De bijdrage per pand bedraagt per kalenderjaar per object 0,1% van de WOZ-waarde (de vastgestelde WOZ-waarde in 2024), met een minimum van € 100,00 en een maximum van € 1.000,-.

De heffing wordt alleen geheven indien uit de draagvlakmeting blijkt dat de wettelijk vereiste meerderheid positief is over de invoering van de BIZ. Er is sprake van voldoende draagvlak wanneer:

- Het aantal eigenaren dat minimaal 50% van de WOZ-objecten vertegenwoordigt een stem heeft uitgebracht;
- 2/3 van de uitgebrachte stemmen vóór de invoering van de BIZ is;
- De voorstemmers dienen daarnaast meer WOZ-waarde te vertegenwoordigen dan de tegenstemmers.

Wat ziet een vastgoedeigenaar daarvan terug?

In totaal komt de bijdrage voor de BIZ jaarlijks op circa € 190.000 euro. De BIZ vastgoed Venlo geeft sturing op dat budget via dit meerjarenprogramma en de daaruit voortkomende jaarprogramma's en houdt daarbij de portemonnee in handen. Wanneer het draagvlak voor de BIZ slaagt, gaat de gemeente daarnaast ook investeren in de binnenstad via de samenwerking in het Binnenstadsplatform. Dit komt bovenop de circa € 300.000 die de gemeente al investeert in Venlo Partners en het bedrag wat de ondernemers collectief investeren (€ 185.000 via de reclamebelasting).

Vastgoedeigenaren kunnen hun ideeën inbrengen voor de besteding van het budget. Dat betekent rechtstreekse invloed op een betere binnenstad: een betere bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, een aantrekkelijk verblijfsklimaat, versterken van de woonfunctie en een groter veiligheidsgevoel. Het rendement van de ingebrachte middelen is door samen op te trekken vele malen groter dan op individuele basis kan worden bereikt. De beoogde samenwerking in de BIZ en met de andere partners in de Stuurgroep Centrummanagement, zoals vastgelegd in dit plan, draagt daarmee substantieel bij aan een betere verhuurbaarheid en een hoger rendement.

1.4 Proces planvorming

Vanaf het voorjaar van 2023 is er een intensief proces doorlopen om toe te werken naar de officiële draagvlakmeting die de BIZ-wet voorschrijft. Een werkgroep bestaande uit diverse vastgoedeigenaren heeft de regie gevoerd over het volledige proces, in nauwe samenspraak met het bestuur van de VVEV. Er is een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd in september en oktober waar ideeën zijn opgehaald en plannen zijn getoetst. Vanzelfsprekend is er ook een individuele aanpak gehanteerd waarbij zoveel mogelijk eigenaren 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 de belangrijke partners zoals de gemeente.

2. BIZ gebied binnenstad Venlo

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

- De vastgoedeigenaren in het gebied hebben een direct of indirect profijt 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.

Hieronder is het heffingsgebied van de BIZ weergegeven.



3. Meerjarenprogramma

3.1 Centrale ambitie

Voor de Bedrijven Investerings Zone (BIZ) 2024 - 2028 is de volgende centrale ambitie geformuleerd.

Het is de ambitie van de vastgoedpartijen in de binnenstad van Venlo om in samenwerking met gemeente en ondernemers de attractiviteit, het verblijfs- en vestigingsklimaat van de binnenstad te verbeteren, o.a. door een betere bereikbaarheid en parkeren, een effectieve leegstands aanpak, zichtbaar maken van het historische DNA, verduurzaming en vergroening. Dit draagt bij aan een kwalitatief hoog voorzieningenniveau, en daarmee aan een betere verhuurbaarheid en een hoger vastgoedrendement op de lange termijn. Het resultaat van de inspanningen is een binnenstad waar het aantrekkelijk wonen, werken, winkelen en recreëren is, met een nog passender aanbod, wat leidt tot meer en trouwe bezoekers die langer verblijven, meer besteden en vaker terugkomen.

3.2 Thema's en doelstellingen

In dit hoofdstuk is de centrale ambitie vertaald in een aantal thema's waar de BIZ zich de komende jaren op gaat richten. Per thema zijn doelstellingen en projecten benoemd. Jaarlijks bepaalt de BIZ waaraan de BIZ-gelden besteed worden.

De thema's zijn:

- Verbeteren van bereikbaarheid en parkeren
- Leegstands aanpak en versterken woonfunctie
- Stimuleren van duurzaamheid en vergroening
- Historische, aantrekkelijke binnenstad

De thema's worden vertaald in concrete doelstellingen per thema en accenten voor de komende vijf jaar. Concreet: wat stellen we ons tot doel om de centrale ambitie te bereiken?

3.3 Meerjarenprogramma

3.3.1 Verbeteren van bereikbaarheid en parkeren

Het onderwerp parkeren en bereikbaarheid blijft urgent in Venlo. Op drukke dagen (weekenden, Duitse dagen) laat de bereikbaarheid te wensen over en is er te weinig parkeercapaciteit op de gewenste locaties. Met de intensivering van wonen in de binnenstad neemt de druk op de parkeermogelijkheden alleen nog maar toe. Daarnaast is er sprake van verrommeling in de stad door zwerffietsen, omdat er te weinig (bewaakte) fietsenstallingen voor handen zijn. Een goede bereikbaarheid en voldoende, betaalbare parkeergelegenheid dichtbij de winkels is een essentiële randvoorwaarde voor bezoekers om voor Venlo te blijven kiezen en daarmee voldoende bezoekers aan te trekken. Voldoende bezoekers zijn essentieel om panden ingevuld te houden en te krijgen. De BIZ vastgoed wil dit thema daarom prominent agenderen bij de gemeente met als doel tot concrete oplossingen te komen.

Wat willen we bereiken?

De binnenstad is voor alle modaliteiten (auto, fiets, OV) goed bereikbaar en toegankelijk, met een goed evenwicht tussen voetganger, fietser, openbaar vervoer en bereikbaarheid met voldoende parkeerruimte voor de auto en de fiets.

Wat gaan we doen?

- **Bereikbaarheid en parkeren op de politieke agenda:** we spannen ons in om bereikbaarheid en parkeren hoog op de agenda te houden, via het Binnenstadsplatform, het ambtelijk apparaat en bij het gemeentebestuur. Knelpunten worden bespreekbaar gemaakt, oplossingen worden aangedragen en overgangsmaatregelen / pilots worden geïntroduceerd om tot oplossingen te komen.
- **Lobby extra parkeervoorziening:** De BIZ vastgoed lobbyt voor een nieuwe, grote parkeervoorziening in de stad en eventueel een transferium buiten de stad, mits aangetoond kan worden dat dit kan bijdragen aan een verbeterde bereikbaarheid.
- **Uitbreiding fietsparkeermogelijkheden:** In samenwerking met gemeente en ondernemers wordt gezocht naar een geschikte locatie voor een grote bewaakte fietsenstalling en er worden op diverse locaties fietsenstallingen toegevoegd.
- **Fietsparkeergedrag:** Er wordt aangestuurd op een gedragscampagne en handhaving voor het terugdringen van zwerffietsen.

KPI:

Het rapportcijfer onder bezoekers op de thema's bereikbaarheid en parkeren verbetert.

3.3.2 Leegstandsaanpak en versterken woonfunctie

O.a. dankzij de gevolgen van de Coronapandemie, stijgende kosten en de concurrentie met internet staat retail in binnensteden onder druk. Er zijn minder meters nodig voor retail en meer voor horeca, leisure, cultuur en voorzieningen. Daarnaast is er behoefte aan kantoor- en bedrijfsruimte die flexibel is in meters en contracten. Het is van belang de krimp van retail zo goed mogelijk te geleiden en kansen voor versterking van het aanbod te verzilveren, zodat er in de compacte binnenstad een zo sterk mogelijk, divers aanbod overblijft wat aantrekkelijk genoeg is om de binnenstad van Venlo te bezoeken en wat optimaal profiteert van elkaars aantrekkingskracht (in verblijfsduur en bestedingen).

Daar waar retail geen perspectief meer heeft is het van belang dat transformatie naar andersoortige functies en wonen zo goed mogelijk op gang komt. Binnenstadbewoners brengen de binnenstad tot leven, besteden veel geld in de binnenstad en vergroten de veiligheid. Vanuit de BIZ Vastgoed is inzet op dit thema nadrukkelijk gewenst omdat een aantrekkelijk aanbod en een laag leegstandsniveau een direct positief effect heeft op de verhuurbaarheid van het vastgoed en het vastgoedrendement.

In de transformatie naar wonen lopen vastgoedeigenaren tegen diverse problemen aan. De monumentencommissie keurt veel plannen af en de huidige regelingen omtrent monumentale panden zorgen ervoor dat het erg lastig is om veranderingen te realiseren. O.a. hierdoor is het creëren van woningen in de binnenstad vaak een zaak van lange adem. De BIZ vastgoed wil zich inspannen om barrières voor transformatie zo veel mogelijk weg te nemen en tegelijkertijd de woonfunctie op de juiste plekken binnen de structuur te stimuleren zodat het centrum compacter en aantrekkelijker wordt. In diverse deelgebieden van de binnenstad liggen er kansen om wonen boven winkels te stimuleren (o.a. Vleesstraat, Lomstraat, Gasthuisstraat en Sint Jorisstraat) of leegstaande commerciële ruimte op de begane grond te transformeren naar wonen of anderszins en daarmee de kwaliteit van deze gebieden te versterken. Met name aan de zuidzijde van de Vleesstraat, rondom het Flujasplein, in de Hoogstraat en in de Beekstraten liggen hiertoe kansen.

Wat willen we bereiken?

- Toenemende concentratie van publieksgerichte functies in de compacte binnenstad.
- Het terugdringen van de leegstand door nieuwe (onderscheidende) ondernemers aan te trekken en verplaatsing te stimuleren naar passende deelgebieden in de binnenstad.
- Inzetten op functieverbreiding in de binnenstad, meer bezoekmotieven

Wat gaan we doen?

Op het gebied van van leegstandsbestrijding:

- **Acquisitie en behoud ondernemerschap:** Los van de individuele contractuele relatie tussen pandeigenaar en diens huurder zetten we vanuit het collectieve belang van een gezonde binnenstad in op het voorkomen van leegstand, vanuit het besef dat het geheel meer is dan de som der delen. We zetten daarom in op het collectief organiseren van acquisitie voor de binnenstad. Daarbij is behoud van ondernemers en ketenbedrijven net zo belangrijk als het aantrekken van nieuwe. Op basis van de gebiedsprofielen, aangevuld met de uitkomsten van de gesprekken met eigenaren in de deelgebieden, wordt actief gewerkt aan het verleiden van nieuwe ondernemers en bedrijven om zich in de binnenstad van Venlo te vestigen, maar ook wordt gekeken naar het desgewenst reloceren van in Venlo gevestigde bedrijven naar beter passende locaties in de binnenstad. De focus in de acquisitie ligt op de ontbrekende branches en het middenplusssegment in retail en horeca, om ook meer bezoekers met een wat grotere portemonnee aan de stad te binden. Daarnaast is het wenselijk om sectoren als ambachtelijke bedrijvigheid, onderwijs, dienstverlening, leisure, kantoorwerk en zorg verder te versterken.
- **Versterken van synergie:** de Gebiedsprofielen aanpak richt zich op het versterken van de kracht van elk deelgebied. Daarbij wordt uitgegaan van de aantrekkingskracht op de consument die de binnenstad wil bedienen. Het bereiken van synergie (het geheel is meer dan de som der delen) staat voorop. Door hierover het gesprek te arrangeren tussen pandeigenaren in elk deelgebied stimuleren we dit en voorkomen we tegelijk ook een te sterke opkomst van één bepaalde branche, die niet bijdraagt aan de kwaliteit en diversiteit van de binnenstad.
- **Subsidieregulering Transformatiefonds promoten:** de gemeente Venlo werkt met een subsidieregulering transformatiefonds waarmee subsidies aangevraagd kunnen worden voor (planvorming voor) bouwkundige aanpassingen aan een pand, transformatie naar wonen buiten het kernwinkelgebied, verplaatsing naar de binnenstad en gevelverbetering in de binnenstad. De BIZ Vastgoed pleit ervoor de subsidieregulering te verbreden, zodat meer vastgoedeigenaren de ruimte krijgen om gebruik te maken van de subsidie (bijv. transformatie van leegstaande ruimtes boven winkels in het kernwinkelgebied). Daarnaast zou er meer begeleiding moeten komen omdat de subsidieregulering vrij complex is, door eigenaren goed in te lichten over de regulering en betrokken te houden gedurende het gehele proces. De BIZ vastgoed kan daarnaast een rol vervullen in het breder kenbaar maken van deze subsidie naar de achterban.
- **Leegstandscamouflage:** naast de meer structurele oplossingen ter bestrijding van de leegstand is het tevens van belang aandacht te hebben voor de aanpak op de korte termijn. In de Gebiedsprofielen wordt opgeroepen om van leegstand een product te maken. Gedachte hierachter is dat een goede aankleding van leegstaande panden essentieel is voor het realiseren van een duidelijk en coherent straatbeeld richting consument, passend bij het aanbod en uitstraling van de straat. Een gezamenlijke professionele aanpak draagt bij aan de kwaliteitsbeleving van de binnenstad, door leegstand te verbloemen middels tijdelijke invulling of invulling / bestickering van etalages. Leegstandscamouflage wordt binnenstadsbreed middels één look and feel opgepakt.

Op het gebied van wonen:

- **Transformaties versnellen:** De BIZ Vastgoed wil als collectief de problemen bij de gemeente Venlo agenderen die transformatie naar wonen in de weg staan. Denk aan langdurige vergunningentrajecten van panden met monumentale waarde, de zelfbewoningsplicht, de verplichting van inpandige fietsparkeervoorzieningen en de verplichting om een opgang te voorzien aan de voorzijde van het pand. In gesprek met de gemeente dienen dit soort barrières zoveel mogelijk weggenomen te worden, daar waar dat mogelijk is.
- **Eén loketfunctie:** Gepleit wordt voor een gemakkelijker en effectievere samenwerking met de gemeente betreffende vergunningen en subsidies, door het creëren van één loketfunctie waar zaken omtrent vergunningen en verduurzaming

gecoördineerd, versimpeld en versneld kunnen worden. Dit loket kan ook het gehele vergunningentraject inzichtelijker en toegankelijker maken d.m.v. duidelijke informatie.

- **Faciliteiten op orde:** Wanneer er meer mensen in de binnenstad komen wonen dienen de faciliteiten als elektriciteit, hemelwaterafvoer, afvalverwerking en parkeermogelijkheden mee te groeien in de capaciteit. Vanuit de BIZ Vastgoed wordt hier nadrukkelijk aandacht voor gevraagd.
- **Stimuleren wonen in deelgebieden:** Het samenbrengen van eigenaren op straat- of deelgebiedniveau wordt gestimuleerd om planvorming voor wonen op gang te brengen en ervaringen te delen. De gebiedsprofielen worden hiervoor als onderlegger gebruikt.
- **Kennisdeling:** Succesvolle cases kunnen gedeeld worden met andere eigenaren om nieuwe woningen te realiseren.

KPI:

De leegstand in de totale binnenstad zet per jaar een dalende trend, het aantal woningen neemt toe en de bezoekersaantallen nemen toe.

3.3.3 Stimuleren van duurzaamheid en vergroening

Met het oog op klimaatverandering en klimaatadaptatie (meer neerslag, hogere temperaturen) ligt er een opgave om de binnenstad te vergroenen en te verduurzamen. Aangetoond is dat vergroening van de openbare ruimte leidt tot langere verblijfstijd en hogere bestedingen en dat 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.

Wat willen we bereiken?

- Het 'ontstenen' van de binnenstad.
- Verduurzamen van het vastgoedbezit.



Wat gaan we doen?

- **Lobby voor vergroening van versteende locaties:** Vastgoedeigenaren gaan lobbyen bij gemeente om versteende locaties in de binnenstad te vergroenen. De Lage Loswal en het pleintje bij de Arsenaal, waar vergroening reeds in gang is gezet, zijn hier voorbeelden van. O.a. het Nolensplein, kruising Jorisstraat / Grote Kerkstraat en het Flujasplein zijn locaties waar vergroening zeer wenselijk zouden zijn. De entrees tot de binnenstad hebben hierbinnen prioriteit.
- **Vergroening van gevels:** de gemeente Venlo heeft in samenspraak met vastgoedeigenaren en ondernemers een regeling opgetuigd waarmee geveltuinen en verticale gevelvergroening mogelijk is op basis van cofinanciering (financiering vanuit eigenaar, ondernemer of bewoner en gemeente gezamenlijk). De vastgoedeigenaren dragen hiervoor geschikte locaties aan en enthousiasmeren hun achterban hiervan gebruik te maken. Van belang is hierbij goed te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor vergroening van historische / monumentale gevels.
- **Uitstraling en verduurzaming van (historische) panden:** door het collectief raadplegen van kennis over verduurzaming van panden (o.a. via het duurzaam bouwloket van de gemeente) en het onderling uitwisselen van relevante informatie t.a.v. verduurzaming van panden kunnen vastgoedeigenaren elkaar op weg helpen en kwaliteitsverbetering en verduurzaming worden aangejaagd.

KPI:

Per jaar wordt er minimaal één groot vergroeningsproject gerealiseerd in de binnenstad en minimaal één succesvolle casus gedeeld van gevelvergroening en verduurzaming van panden.

3.3.4 Historische, aantrekkelijke binnenstad

Onderzoek van de Retailagenda wijst uit dat investeren in de openbare ruimte het meest efficiënt is om leegstand aan te pakken en bestedingen te laten toenemen. Een aantrekkelijke openbare ruimte is dus van essentieel belang voor een goed functionerende binnenstad en het renderen van het vastgoed. Het erfgoed, het historische DNA van Venlo, is uniek. Deze unieke belevingswaarde kan nog verder versterkt worden, door te investeren in de verblijfskwaliteit (inrichting en aankleding) van de deelgebieden met een eigen passende verhaallijn.

Wat willen we bereiken?

- De binnenstad van Venlo presenteert zich als de sfeervolle huiskamer van de stad, gemeente en 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 historische

Wat gaan we doen?

- **Inzetten op verblijfskwaliteit:** De gemeente Venlo 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. Specifieke aandacht gaat uit naar herkenbare entrees tot de binnenstad (zoals het Nolensplein en het Flujasplein), naar voorbeeld van straten en pleinen die al zijn opgepakt (Keulse Poort) en logische overgangen. De BIZ Vastgoed kan daar bovenop middelen investeren in 'services' in de openbare ruimte zoals sport, spel, entertainment, een openbaar toilet, aanlichting van panden, zitmogelijkheden en extra schoonmaak 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 Venlo en de individuele eigenaren in het gebied.
- **Erfgoed benutten:** Daar waar mogelijk kan het erfgoed en de veelzijdige historie van de stad gebruikt en benoemd worden, zodat er een uniek en verbindend verhaal ontstaat dat de eigen bewoners informeert en enthousiasmeert en dat voor (nieuwe) bezoekers een reden is naar Venlo te komen. Dit kan een veelheid van toepassingen hebben, wat gezamenlijk een enorme kracht heeft. Zoals historische wandelroutes, streekgerechten-festival, verhalenwedstrijd etc.
- **Investeren in 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. Intensieve samenwerking politie, ondernemers en handhaving is noodzakelijk om afspraken te maken en interventies uit te zetten, om zo het veiligheidsgevoel te bevorderen. Een aanpak rondom Keurmerk Veilig Ondernemen kan hieraan bijdragen. Aandacht voor beheer en onderhoud (zie volgend punt) is hierbij ook van groot belang.
- **Aandacht voor beheer en onderhoud:** om de kwaliteit te bewaken wordt met een periodieke centrumschouw verbeterpunten in het centrum gesignaleerd en acties uitgezet. Voorbeelden zijn het vervangen van bewegwijzeringsborden, losliggende stoeptegels, het tegengaan van zwerfafval, werking van verlichting, verwijdering van graffiti of kauwgom etc.
- **Bevorderen eenduidigheid in uitstraling:** middels het verbeteren van de samenwerking en het organiserend vermogen per straat en via de BIZ Vastgoed kunnen positieve afspraken gemaakt worden of gezamenlijke investeringen worden gedaan (inkoopvoordeel) om meer eenduidigheid en kwaliteit te brengen per straat. Denk hierbij aan afstemming van gevelreclame en materialen die aan de gevel (luifels e.d.) worden gebruikt. Om hier ook binnenstadsbreed invloed op uit te oefenen zullen de vastgoedeigenaren een actieve bijdrage leveren aan het Beeldkwaliteitsplan, wat door de gemeente wordt opgepakt.
- **Verlichtingsplan binnenstad:** om de historische kwaliteiten nog meer te benadrukken en de sfeer ook in de avonduren te bevorderen, dient de verlichting binnenstadsbreed te worden aangepakt. De aanpak van de Keulse Poort vormt hier de eerste aanzet voor. Hoewel de gemeente verantwoordelijk is voor de aanleg en het onderhoud, valt of staat het succes met de participatie van vastgoedeigenaren en ondernemers voor de aanlichting van panden. De BIZ vastgoed wil de verlichtingsaanpak aanjagen, de verbinding maken naar individuele pandeigenaren en als klankbord optreden in de verdere uitrol.
- **Verkennen van collectieve inkoop:** mogelijk kunnen er kostenvoordelen worden bereikt wanneer gezamenlijk zaken worden ingekocht of contracten worden afgesloten. Denk bijvoorbeeld aan logistiek, schoonmaak van gevels (o.a. graffitiwrijving), verduurzamingsadvies etc. Dit draagt bij aan kostenvoordelen voor vastgoedeigenaren en verbetert de aantrekkelijkheid van de binnenstad.

KPI:

Jaarlijks een langere verblijfsduur en meer (relevante) bezoekers.

4. Intensieve samenwerking als voorwaarde voor succes

De BIZ en haar projecten hebben alleen kans van slagen als deze gedragen worden door de vastgoedeigenaren. De BIZ is immers voor en door vastgoedeigenaren. Daarom is het van groot belang dat er goed naar de achterban geluisterd wordt en dat de vastgoedeigenaren zelf bepalen wat er moet gebeuren. Om de samenwerking goed te verankeren, wordt de samenwerking als volgt geprofessionaliseerd.

4.1 Activiteiten gericht op samenwerking en draagvlakcreatie

Vanuit de BIZ Vastgoed en de VVEV wordt kennisuitwisseling, netwerkvorming en samenwerking tussen eigenaren gestimuleerd. In onze visie is dit essentieel om de BIZ te laten slagen. Doelstelling is om jaarlijks een grote groep vastgoedeigenaren te interesseren voor de activiteiten van de BIZ en successen te boeken in belangenbehartiging. Om dit te bereiken, kunt u in ieder geval het volgende verwachten:

- **Kennisdeling en netwerkbijeenkomsten.** Informatie over de omgeving van uw vastgoedbezit is cruciaal; door deze informatie collectief en professioneel met elkaar te delen, bent u als eigenaar beter geïnformeerd en kunt u gefundeerder beslissingen nemen. Daarom organiseren we kennisbijeenkomsten, bijvoorbeeld over beleidsontwikkelingen en relevante informatie (verduurzaming panden, transformatie naar wonen, subsidiemogelijkheden etc).
- **Periodieke nieuwsbrief / Chainels.** Via deze kanalen wordt informatie en behaalde resultaten gedeeld, maar ook de mogelijkheden tot participatie en inspraak.
- **Actieve belangenbehartiging,** om de vastgoedbelangen beter te verankeren in de ontwikkeling van de binnenstad maar tevens ook de invloed op beleidsontwikkeling (binnen en buiten de binnenstad) te vergroten.
- **Stimuleren samenwerking in deelgebieden:** het afgelopen jaar hebben de ondernemers, gemeente en vastgoedeigenaren gezamenlijk de gebiedsprofielen voor de binnenstad bepaald. De aanpak met gebiedsprofielen geeft vorm en inhoud aan versterking van de binnenstad, door in deelgebieden, via samenwerking en in projecten, daadwerkelijk te bouwen aan (beter bij elkaar aansluitend) passend aanbod, uitstraling en positionering van deze deelgebieden. De pilot in de Gasthuisstraat met de vastgoedeigenaren is hier een voorbeeld van. Met de BIZ Vastgoed, en in samenwerking met de partners, willen we deze aanpak verder gaan uitrollen. Doelstelling hiervan is het organiserend vermogen te verbeteren en de uitstraling van de deelgebieden, en daarmee de binnenstad als geheel, te versterken.
- **Actieve deelname in werk- of projectgroepen:** onder de Stuurgroep Centrummanagement (zie 4.2) worden een aantal werk- en projectgroepen ingericht. Deze werken concrete thema's en projecten uit, om de ambitie en doelstellingen van de Stuurgroep Centrummanagement te realiseren. De werk- en projectgroepen kunnen diverse functies vervullen: projectuitwerking, klankbord of adviserend voor oplossingsrichtingen. Vanuit de BIZ Vastgoed wordt actieve participatie van vastgoedeigenaren hierin aangemoedigd, om zo de betrokkenheid en slagkracht te vergroten.

4.2 Stuurgroep Centrummanagement

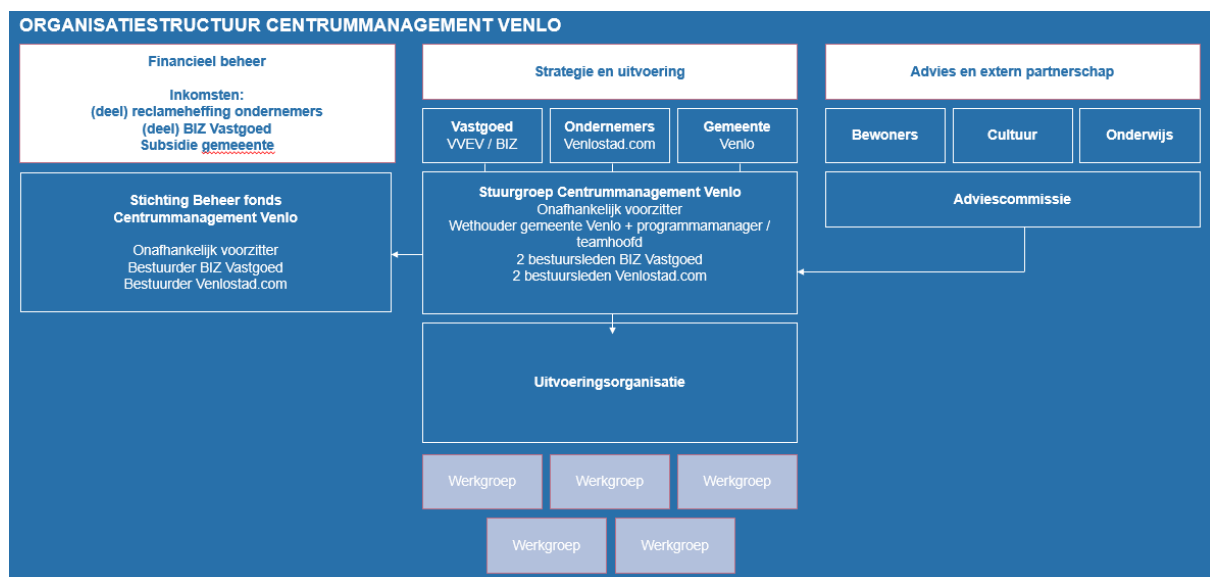
De binnenstad van Venlo beter maken is niet iets voor één partij, maar kan alleen slagen als er een gezamenlijk gedragen idee is. Door het verbinden en verankeren van de belangen van de eigenaren met de gemeente, ondernemers en andere centrumpartners kan gezamenlijk bepaald worden in welke richting de binnenstad zich moet ontwikkelen en op welke projecten we gaan investeren, zodat onze inspanningen ook gaan renderen.

Om dit te bereiken wordt er samen met gemeente Venlo en Venlostad.com (ondernemersvereniging) een Stuurgroep Centrummanagement Venlo opgericht waarmee we gezamenlijk uitvoering kunnen geven aan Plan Binnenstad 2030. Doel is dat er d.m.v. een sterk samenwerkingsverband tussen de stakeholders sneller en beter resultaat bereikt wordt in de binnenstad.

De activiteiten van deze Stuurgroep zijn gericht op:

- Visievorming voor de binnenstad, de inhoudelijke koers voor de binnenstad op de middellange- en lange termijn. Ten aanzien van beleidsthema's functioneert de Stuurgroep als klankbordgroep.
- Het bepalen van de gezamenlijke agenda met projecten voor de binnenstad o.b.v. een jaarlijks uitvoeringsprogramma, waar nadrukkelijk ook de voortgang van gemonitord wordt.
- Ambities en belangen van de eigen achterban vertegenwoordigen in de samenwerking. Het bestuur van de BIZ Vastgoed heeft namens de vastgoedeigenaren een actieve stem in de Stuurgroep, zodat de belangen van vastgoedeigenaren actief worden behartigd.
- Informeren stakeholders (over en weer) rondom activiteiten, projecten en ontwikkelingen in de binnenstad.

De Stuurgroep wordt samengesteld uit 2 afgevaardigden vanuit de gemeente Venlo, 2 uit het bestuur van de BIZ Vastgoed en 2 bestuursleden uit Venlostad.com. De VVEV en Venlostad.com zitten namens en met mandaat van hun achterban in het bestuur. De 3 partijen brengen financiën in om de gezamenlijke agenda te realiseren. De begroting wordt gevoed vanuit (een deel van) de reclamebelasting (namens de ondernemers), (een deel van) de vastgoed-BIZ en een subsidie van de gemeente. Jaarlijks wordt hiervoor door de partijen gezamenlijk een projectenprogramma met bijbehorende begroting opgesteld, waarin helder wordt waaraan het geld besteed wordt en welke bijdrage elke partij hierin levert. Door een BIZ voor vastgoedeigenaren op te zetten krijgen we op deze manier een rol in de collectieve aansturing van de binnenstad, waardoor we onze invloed vergroten op de ontwikkeling, aansturing en management van de binnenstad.



4.3 Organisatie van de BIZ

De BIZ is een stichting. Het bestuur van de stichting wordt voornamelijk gevormd uit bestuursleden van de VVEV. Streven is een differentiatie aan te brengen naar type eigenaar: een particuliere vastgoedeigenaar, een institutioneel belegger/pensioenfonds en een eigenaar die tevens ondernemer (retail) is in het BIZ gebied. Alle vastgoedeigenaren kunnen lid worden van de genoemde vereniging. Jaarlijks vindt er in

de VVEV een algemene ledenvergadering plaats waar het bestuur verantwoording aflegt en jaarplan en begroting worden besproken. Op deze manier kan elke vastgoedeigenaar optimaal inspraak leveren op de uitvoering van het BIZ plan.

Per jaar dient de stichting een Jaarplan in bij de gemeente voor de besteding van de BIZ-gelden. Na afloop van het jaar wordt bij de gemeente rekening en verantwoording afgelegd over de uitgaven voor de uitvoering van de activiteiten in het voorafgaande jaar. Ook zorgt de stichting ervoor dat alle BIZ-betalers kosteloos kennis kunnen nemen van de begroting, de rekening en de verantwoording.

De BIZ en de Stichting BIZ vastgoed binnenstad Venlo worden voor een periode van 5 jaar ingesteld vanaf 1 januari 2024. In het laatste jaar (2028) 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 per 2029. In de uitvoeringsovereenkomst tussen de Stichting BIZ vastgoed binnenstad Venlo en de gemeente Venlo zijn de afspraken over beëindiging vastgelegd.

5. Jaarplan en begroting 2024

In dit hoofdstuk is het jaarplan en bijbehorende begroting van de BIZ vastgoedeigenaren voor het jaar 2024 gepresenteerd. De bedragen zijn indicatief.

Begroting 2024

Inkomsten	
Middelen BIZ (schatting)	€ 190.000
Perceptiekosten conform opgave gemeente (4%)	€ 7.600
Totale inkomsten	€ 182.400
Uitgaven	
Organisatie- en communicatie	€ 25.000
Vereenvoudiging van vergunningentrajecten	€ 10.000
Bevorderen bereikbaarheid en parkeren	€ 15.000
Actieve leegstands aanpak	€ 20.000
Bevorderen veiligheid	€ 5.000
Aanjagen / stimuleren samenwerking deelgebieden	€ 60.000
Aantrekkelijke binnenstad	€ 40.000
Onvoorzien / nader te bestemmen	€ 7.400
Totale uitgaven	€ 182.400

Toelichting projecten 2024

- Organisatie en communicatie:** Om dit plan te laten slagen is het van groot belang dat het contact, de samenwerking en het vertrouwen tussen de vastgoedeigenaren én met de andere partners in de binnenstad groeit. In 2024 wordt het Binnenstadsplatform geformaliseerd. Door verbreding van de eigen organisatie én inbreng van financiële middelen vanuit vastgoed, wordt de invloed vanuit vastgoed vergroot en vastgoedsbelangen in de binnenstad beter geborgd. Een goede samenwerking tussen vastgoedeigenaren en het vergroten van de betrokkenheid is essentieel voor ons succes. Daarom wordt er geïnvesteerd in kennis- en netwerkbijeenkomsten en regelmatige communicatie middels een periodieke nieuwsbrief (4 x per jaar) en het delen van informatie via het online communicatieplatform Chainels. Secretariële ondersteuning bij de BIZ Vastgoed / VVEV is gewenst om zaken professioneel te organiseren. Daarnaast is de BIZ Vastgoed van mening dat het in de opstartfase van de Stuurgroep Centrummanagement noodzakelijk is om te werken met een onafhankelijk voorzitter voor een professionele coördinatie van de organisatie, het stroomlijnen van de vergaderingen en het aansturen / ontwikkelen van het Jaarplan. Hiervoor is een bedrag van € 25.000 gereserveerd.
- Vereenvoudiging van vergunningentrajecten:** om transformatie, renovatie en verduurzaming te versnellen is het van belang dat procedures bij de gemeente Venlo versimpeld en versneld worden. De BIZ Vastgoed pleit voor één loketfunctie bij de gemeente. Om zaken te verbeteren zijn wij van mening dat goed geïnventariseerd moet worden wat de problemen zijn inzake vergunningentrajecten en dat hiervoor, in samenspraak met gemeente, concrete oplossingen voor geformuleerd en geïmplementeerd moeten worden. Om dit professioneel te begeleiden is € 10.000 gereserveerd.
- Bevorderen bereikbaarheid en parkeren:** om inhoudelijk goed beslagen ten ijs te komen is het van belang om onafhankelijk advies in te winnen welke concrete kansen er zijn om de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden in Venlo te optimaliseren. De oplossingsrichtingen worden ingezet voor de lobby richting politiek en bestuur, in samenspraak met ondernemers en evt bewoners. Hiervoor is € 15.000 gereserveerd.

- **Actieve leegstands aanpak:** De acquisitie-aanpak wordt samen met de gemeente verder aangejaagd en opgepakt. Op basis van de gebiedsprofielen, aangevuld met de uitkomsten van de gesprekken met eigenaren in de deelgebieden, wordt actief gewerkt aan het verleiden van nieuwe ondernemers en bedrijven om zich in de binnenstad van Venlo te vestigen, maar ook wordt gekeken naar het desgewenst reloceren van in Venlo gevestigde bedrijven naar beter passende locaties in de binnenstad. In samenwerking met gemeente en ondernemers wordt er geïnvesteerd in een uniforme aanpak van tijdelijke invulling van leegstand. Hiervoor is € 20.000,- vanuit de BIZ gereserveerd.
- **Bevorderen veiligheid:** in samenwerking met gemeente (handhaving), politie en ondernemers worden de problemen omtrent veiligheid geïnventariseerd en interventies uitgezet. Investeren in veiligheid is van belang om de verblijfskwaliteit te verbeteren en de verblijfsduur te verlengen. Hiervoor is een impulsbudget gereserveerd, de grote investeringen hieromtrent dienen vanuit de gemeente te komen.
- **Aanjagen en stimuleren van samenwerking in deelgebieden:** in de deelgebieden waar eigenaren collectief bereid zijn om samen te werken en te investeren op thema's die genoemd zijn in dit Businessplan (denk aan gevelverbetering, verduurzaming, vergroening, verlichting, gevelreclame) kunnen de deelgebieden aanspraak maken op een bedrag voor het opstellen van een collectief plan. In het eerste jaar wordt er ruimte gemaakt voor 5 deelgebieden waarbinnen elk gebied een bijdrage kan krijgen van maximaal € 2.000,-. Ook voor de realisatie kan men aanspraak maken op een bijdrage, met een plafond van € 10.000,- per straat of deelgebied. In totaal is hier dus € 60.000,- gereserveerd. Het investeringsbudget wordt gezien als aanjager voor investeringen vanuit gemeente, ondernemers en individuele eigenaren. In samenspraak worden er richtlijnen opgesteld waar de deelgebieden aan moeten voldoen.
- **Aantrekkelijke binnenstad:** Er wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijke openbare ruimte en entrees tot de binnenstad, het zichtbaar maken van Venlose (historische) verhaallijnen in de binnenstad en/of sport, spel, entertainment etc in de openbare ruimte om bezoekers langer vast te houden en meer te laten besteden. Ook hierbij kan er aangesloten worden bij de energie in de samenwerking in de deelgebieden. De investeringen vanuit de BIZ worden ingezet om gemeentelijke investeringen en vastgoedinvesteringen aan te jagen en te stimuleren en/of gezamenlijke inkoop te organiseren en zo tot kostenvoordelen te komen. Het BIZ geld wordt nadrukkelijk niet ingezet voor activiteiten die onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen. Er wordt € 40.000,- gereserveerd.





HET KORENVAT
1566

MARKET