

Plan van Aanpak BIZ Gebruikers en Vastgoed Dillenburgplein 2026-2030



Inhoudsopgave:

- Aanleiding
- Proces & Afbakening
- Ambitie & Doelstellingen
- Agenda
- Conclusie
- Operationele Agenda
- Agenda
- Doelstelling
- Financiering
- Keuzes Dillenburgplein
- Begroting 2026 - 2030
- Opbouw Organisatie

Aanleiding

Sinds 2015 werken ondernemers en vastgoedeigenaren samen aan een aantrekkelijk en levendig Dillenburgplein via de BedrijvenInvesteringsZone (BIZ). Dankzij deze samenwerking is structureel geïnvesteerd in activiteiten die het plein veiliger, aantrekkelijker en economisch sterker hebben gemaakt.

Aan het einde van 2025 loopt de huidige BIZ-periode af. De Wet op de BedrijvenInvesteringsZone maakt het mogelijk om deze samenwerking te verlengen: alle ondernemers en vastgoedeigenaren dragen via een gezamenlijke bijdrage bij aan het verbeteren van hun bedrijfsomgeving. Verlenging is democratisch, want alleen mogelijk als een meerderheid van de deelnemers instemt.

Het bestuur van de BIZ Dillenburgplein stelt daarom voor de BIZ te verlengen met een nieuwe periode van vijf jaar (2026-2030). Hiervoor is een nieuwe draagvlakmeting vereist, met een bijbehorend plan van aanpak waarin de gezamenlijke ambities en projecten zijn vastgelegd.

Bij het opstellen van dit plan, is voortgebouwd op de resultaten van de afgelopen jaren. Het Actieplan van Platform De Nieuwe Winkelstraat en de input van ondernemers en vastgoedeigenaren vormen belangrijke bouwstenen voor het programma van de komende periode.

Proces en afbakening

Proces

In aanloop naar dit plan is een zorgvuldig traject doorlopen om wensen, ideeën en prioriteiten te verzamelen. Daarbij is gebruikgemaakt van:

- **Enquête** onder alle gebruikers en vastgoedeigenaren.
- **Informatiebijeenkomst** om plannen te bespreken en toetsen.
- **Persoonlijke gesprekken** door het bestuur om draagvlak op te halen.

Deze brede aanpak heeft geleid tot het voorliggende plan van aanpak, dat ter stemming wordt gebracht.

Afbakening

Voor de gebiedsafbakening gelden drie criteria:

1. Publieksgerichte functies profiteren direct of indirect van de activiteiten van de BIZ.
2. De afbakening is ruimtelijk logisch en herkenbaar.
3. De investeringen dragen bij aan de centrale doelstelling: een aantrekkelijker en economisch sterker centrum.



Ambitie en doelstellingen

Eigen accenten

Ondernemers en vastgoedeigenaren delen grotendeels dezelfde visie op de toekomst van het plein. Wel leggen zij verschillende accenten:

- **Ondernemers** richten zich vooral op zichtbare resultaten op de korte termijn (0-1 jaar).
- **Vastgoedeigenaren** kijken meer naar de lange termijn (1-5 jaar), met duurzame investeringen.

Samen vormen deze perspectieven een evenwichtige agenda voor 2026-2030.

Centrale doelstelling

De gezamenlijke ambitie is om te blijven investeren in een levendig en aantrekkelijk Dillenburgplein. Het plein moet zich ontwikkelen tot een toekomstbestendige omgeving die herkenbaar is als de **“Huiskamer van Slikkerveer”**.

Subdoelstellingen

1. Een schoon, heel en veilig winkelcentrum met goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden.
 2. Versterken van de aantrekkelijkheid en bijdragen aan de herinrichting van het plein.
 3. Vergroten van het winkelaanbod en voorzieningen.
 4. Meer levendigheid door activiteiten en evenementen.
 5. Profileren en merkontwikkeling van het winkelcentrum.
 6. Verbeterde samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente.
-

Agenda 2026-2030

De BIZ-agenda bestaat uit vijf hoofdthema's, met concreet afgebakende projecten:

1. De basis op orde

Een schoon, veilig en goed onderhouden winkelcentrum blijft de kern. Veiligheid blijft een prioriteit, ondanks behaalde resultaten zoals het **Keurmerk Veilig Ondernemen (2019)**.

Aandachtspunten:

- Verbeterde verlichting en uitstraling.
- Korte lijnen met oa school, gemeente en handhaving.
- Door middel van investeringen door ondernemers en winkeliers KVO 2 te behalen.
- Schoon op en rond het plein dmv communicatie met alle partijen

2. Evenementen

Evenementen zijn essentieel voor bezoekersaantallen en beleving. De focus ligt op:

- **Thematische activiteiten** rond feestdagen.
- **Eén iconisch jaarlijks evenement.**

Mogelijke invullingen: braderie, loterij, oldtimerdag, foodtruckfestival.

Doel: aantrekkelijke, kwalitatieve evenementen die lokale consumenten binden en nieuwe bezoekers trekken.

3. Aankleding openbare ruimte

De herinrichting biedt kansen om sfeer en uitstraling te versterken. Belangrijke acties:

- Feestverlichting en onderhoud bloembakken.
- Seizoensdecoratie en banieren.
- Creatieve invulling van lege gevels.
- Zichtbaar maken van de lokale historie.

4. Marketing, promotie en externe communicatie

Het merk "**Huiskamer van Slikkerveer**" blijft leidend. Speerpunten:

- Consistente communicatie in vaste huisstijl.
- Nog meer versterken van social media met verhalen, video's en acties.
- Offline campagnes voor regionale zichtbaarheid.
- Doorlopend onderzoek naar doelgroepen en klantreis.

5. Organisatie

Een stevige organisatie is nodig om de agenda te realiseren. De BIZ wordt bedrijfsmatig aangestuurd via een **stuurgroep** (gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren). Het bestuur en werkgroepen verzorgen de uitvoering. Daarnaast zijn meerdere bestuursleden een must.

Conclusie

De evaluatie van de afgelopen periode toont dat de BIZ breed gewaardeerd wordt. Voor 2026-2030 ligt de focus op het versterken van de aantrekkelijkheid en economische vitaliteit van het Dillenburgplein.

Met een relatief beperkt budget zijn scherpe keuzes noodzakelijk. Daarom ligt de prioriteit bij:

- Evenementen
- Aankleding en sfeer
- Marketing en promotie
- Basis op orde

Daarnaast verdienen bereikbaarheid, parkeren, leegstand en samenwerking blijvende aandacht.

De kracht van de BIZ ligt in het samenspel van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. Alleen door samen te investeren, kan het Dillenburgplein zich ontwikkelen tot een toekomstbestendig winkelgebied en kunnen we de **huiskamer van Slikkerveer** blijven.



Financiering:

De Wet op de Bedrijveninvesteringszones (BIZ) is per 1 januari 2015 in werking getreden. Met de BIZwet wordt mogelijk gemaakt dat gebruikers en eigenaren extra kunnen investeren in kwaliteit en beleving van hun gebied. Het verplichtende karakter van de BIZ-wet, alle gebruikers en/of eigenaren betalen mee, zorgt voor concrete projecten, continuïteit en professionaliteit.

Enkele eigenschappen:

- De BIZ wordt ingesteld voor een afgebakend gebied. Dit betreft het Dillenburgplein met de hoogste activiteit aan commerciële functies.
- Per BIZ kan besloten worden of alleen de gebruikers, de eigenaren, of gebruikers én eigenaren worden aangeslagen. Keuze: BIZ met gebruikers én eigenaren.
- Een BIZ wordt opgericht ter bestrijding van de kosten die verbonden zijn aan activiteiten in de openbare ruimte en het internet, die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid, de veiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en/of de economische ontwikkeling.
- Het tarief van de BIZ-bijdrage kan op verschillende manieren worden bepaald. In de basis is er de keuze tussen een vast en een gedifferentieerd tarief. Keuze: één tarief voor zowel gebruikers als vastgoedeigenaren.
- Er moet aantoonbaar draagvlak zijn bij de bijdrageplichtigen binnen het afgebakende gebied, alvorens een BIZ wordt ingesteld. Hieraan worden meerdere voorwaarden gesteld:
 - + de totale respons (gebruikers en eigenaren) bij de draagvlakmeting is minimaal 50%;
 - + van de respondenten (gebruikers en eigenaren) is minimaal 2/3 voor;
 - + en de voorstemmers vertegenwoordigen meer WOZ-waarde dan de tegenstemmers.
 - + de totale respons bij de draagvlakmeting voor de groep gebruikers is minimaal 50%;
 - + van de respondenten (gebruikers) is minimaal 50% voor;
 - + de totale respons bij de draagvlakmeting voor de groep eigenaren is minimaal 50%;
 - + van de respondenten (eigenaren) is minimaal 50% voor.
- Na inwerkingtreding van de BIZ geldt deze voor alle gebruikers en vastgoedeigenaren binnen het afgebakende gebied.
- De gemeente int de heffing in de BI-zone en keert dit bedrag als subsidie uit.
- De BIZ wordt opgericht voor een duur van maximaal 5 jaar. Daarna dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ te verlengen. Keuze: 5 jaar

Voordelen BIZ:

- Geen 'free-riders' omdat iedere gebruiker en vastgoedeigenaar meebetaalt. Er hoeft niet (meer) gepleurd te worden voor een bijdrage.
- De lasten worden gelijk verdeeld omdat alle gebruikers en vastgoedeigenaren aan het plein meebetalen.
- Collectieve investeringen komen gemakkelijker van de grond, bovendien is collectief aankopen vaak goedkoper en effectiever.
- Zorgt voor een betere uitstraling van de omgeving van de onderneming.
- Er is meer budget en voor een langere termijn, dus meer slagkracht.
- Vergroting onderhandelingskracht richting gemeente.
- Het is democratisch: iedere gebruiker kan ja of nee zeggen tegen de invoering van een BIZ.
- Er kunnen via uitvoeringsovereenkomsten duidelijke afspraken worden gemaakt over ieders verantwoordelijkheid.
- Onderlinge saamhorigheid vergroot (tussen gebruikers en vastgoedeigenaren onderling en met de gemeente).
- Professioneler opereren en makkelijker organiseren.
- Bevordering van de waardevastheid van bedrijfspanden.

Keuzes Dillenburgplein:

1. Evenals bij de BIZ 2021-2025 is de keuze gemaakt voor zowel gebruikers als eigenaren van alle nietwoningen aan het plein. Gebruikers en eigenaren vormen één BIZ. Voor het totaal houdt dat in dat bij de stemming minimaal 50% van alle stemgerechtigden (gebruikers en eigenaren) een stem uitbrengt. Daarvan dient minimaal twee derde voor de BIZ te stemmen. De opgetelde WOZ-waarden van de voorstemmers dient groter te zijn dan de opgetelde WOZ-waarden van de tegenstanders. Bovendien dient er binnen de eigen groep een meerderheid te worden aangetoond
2. Ook met betrekking tot de hoogte van de jaarlijkse bijdrage is de keuze gemaakt voor vaste tarieven. Enerzijds omdat het winkelcentrum dusdanig klein is dat alle gebruikers en vastgoedeigenaren in meer of mindere profijt zullen hebben van de bestedingen, anderzijds omdat één tarief helder communiceert. De uitgangspunten voor ondernemers/gebruikers en eigenaren:

Gebruikers/ondernemers: het vaste bedrag per object is € 600,- per jaar.

Eigenaren: het vaste bedrag per object is € 600,- per jaar.

Het tarief per belastingplichtige zal worden gefixeerd per 1 januari 2026 voor de looptijd van de BIZ (2026 t/m 2030).
3. In het geval van leegstand zal het gebruikersdeel van de heffing worden geïnd via de eigenaar van het object.
4. De vervolgtermijn van de BIZ zal een looptijd hebben van 5 kalenderjaren.

Begroting 2026 - 2030:

Het is aan de Stichting BIZ Dillenburgplein e.o. om op basis van concrete projecten de begroting (jaarlijks) verder te specificeren. Onderstaande bedragen zijn daarbij richtinggevend:

Inkomsten	2026 - 2030
Middelen BIZ	€ 24.000
Totale inkomsten	€ 24.000
Uitgaven	
Management & Bestuur	€ 4.000
Communicatie & Marketing	€ 3.000
Evenementen & Sponsoring	€ 10.000
Schoon, heel & veilig	€ 7.000
Totale kosten	€ 24.000

Opbouw organisatie:

Zoals eerder reeds uiteengezet ontstaat er één BIZ voor gebruikers en eigenaren. De groep heffingsplichtigen als totaal, evenals de beide bloedgroepen dienen draagvlakeisen te doorlopen. Slaagt men daarin dan is het vervolg van de Stichting BIZ Dillenburgplein e.o. een feit. De huidige statuten blijven dan ook de komende periode leidend.

Het bestuur van de BIZ bestaat statutair gezien uit maximaal 7 personen, bij voorkeur verdeeld over de achterban van gebruikers (gedifferentieerd naar sector) en de achterban van vastgoed. Taak van het bestuur is het incasseren en beheren van de financiën. Omdat zowel gebruikers als eigenaren jaarlijks de thema's benoemen waar zij aandacht aan willen besteden en borgt het bestuur of de middelen ook conform de inhoudelijke doelstellingen worden uitgegeven. Voort is het bestuur belast met communicatie over de voortgang van het programma, contact met de gemeente Ridderkerk en de 'standaard' taken die behoren tot een 'goed bestuur'. Denk aan een transparante overlegstructuur, inhoudelijke verantwoording en financiële verantwoording.

Bedrijfsmatige Aansturing:

In het onderzoek van Platform De Nieuwe Winkelstraat uit 2018 is een advies geformuleerd voor een meer bedrijfsmatige/projectmatige aansturing van het programma. Dat heeft geresulteerd in de start van een stuurgroep waarin gebruikers/ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente vertegenwoordigd zijn. Feitelijk is de stuurgroep de organisatorische laag waar inhoudelijke afstemming plaatsvindt tussen de partijen. Daar worden visies gedeeld (strategische agenda) en projecten besproken (operationele agenda). Vervolgens gaat het bestuur van de BIZ met de concrete projecten aan de slag, samen met het secretariaat en de werkgroepen (zie vervolg). De stuurgroep kent echter een breder programma dan enkel de BIZ projecten. Zo is de herinrichting van het Dillenburgplein ook een voornaam thema in de stuurgroep. De scope van de stuurgroep gaat ook verder dan de BIZ periode van 5 jaar. De frequentie van bijeenkomsten is circa 4 keer per jaar.

De Uitvoering:

Uiteindelijk worden de concrete projecten uitgevoerd door een centrale en lichte uitvoeringsorganisatie, bestaande uit een secretariaat en werkgroepen. Zij worden aangestuurd door het bestuur. Het aanstellen van een winkelcentrum manager blijft een ambitie maar daarvoor zijn de middelen die beschikbaar komen via de BIZ ontoereikend. Vandaar de tussenvorm met een betaald secretariaat. Een winkelcentrum manager maakt het mogelijk om de volgende stap te zetten in de samenwerking. Het zal de samenwerking verder professionaliseren en het bestuur ontlasten. De komende periode wordt verkend hoe meer middelen geworven kunnen worden om deze wens te realiseren.

De Werkgroepen:

De uitvoering van de organisatie zal zoveel mogelijk gebeuren via de werkgroepen. De werkgroepen kunnen zowel een structureel als een projectgebonden karakter hebben en worden aangestuurd door een afvaardiging van het bestuur. De werkgroep leden zijn zowel afkomstig vanuit de publieke sector als de private sectoren (gebruikers/vastgoedeigenaren). Ook niet-partners, zoals inwoners, kunnen zitting nemen in de werkgroepen. De werkgroepen zullen fungeren als de centrale ontmoetingsplekken voor beleids-, plan-, ideevorming en afstemming over de betreffende onderwerpen waarbij alle betrokken partijen aan tafel zitten en afspraken maken. Bovendien is het belangrijk dat de personen die zitting nemen in de werkgroepen bepaalde bevoegdheden hebben zodat ook direct actie kan worden ondernomen.

Rol van de Gemeente:

De gemeente heeft naast de rol van subsidieverstrekker van de BIZ-inkomsten ook een inhoudelijke rol in de stuurgroep. Veel van de activiteiten waar de Stichting BIZ zich op gaat concentreren spelen zich namelijk af in het publieke domein van het winkelcentrum. Zoals evenementen en de aankleding. Afstemming is daarom belangrijk. In 2019 is voor het eerst gestart met de stuurgroep zoals hierboven toegelicht. Namens de gemeente nemen de wethouder en bedrijvencontactfunctionaris zitting in de stuurgroep. Dat zorgt voor bestuurlijke en ambtelijke borging.