



Startnotitie

voor het oprichten van

Centrum Management Woerden

Beleidsproduct: startnotitie Centrum Management Woerden

Ambtelijk opdrachtgever: Merijn Nijhuis

Bestuurlijk opdrachtgever: het college van B&W, vertegenwoordigd door,
Jelmer Vierstra, wethouder financiën & duurzaamheid, klimaat & energiegroen

Programmamanager: Lidia van Ingen



Deze startnotitie is goedgekeurd door:

Ambtelijk opdrachtgever:

Bestuurlijk opdrachtgever:

Programmamanager:

Merijn Nijhuis
<datum>

Jelmer Vierstra
<datum>

Lidia van Ingen
<datum>

Inhoudsopgave

Waarom CentrumManagement organisatie?	4
Aanleiding	4
Doel	4
Vitale Binnenstad	4
Het centrum als visitekaartje van Woerden	5
Projectorganisatie centrummanagement	6
Opbouw van de organisatie	7
Centrummanagement als gebiedsgerichte organisatie	7
Centrummanagement als samenwerkingsorganisatie	7
Partners	7
Stichting als rechtspersoon	7
Organisatiestructuur	8
Rollen binnen Centrum Management Woerden	9
Raad van Toezicht	9
Raad van Bestuur	9
Adviescommissie	9
Project manager	9
Secretariaat	9
Vastgoed / ondernemerscoach	9
Centrum Manager	10
Werkgroepen	10
Huisvesting	10
Concept begroting Centrum Management Woerden	11
BedrijvenInvesteringsZone	12
Wat te doen bij oprichting van een BIZ	12
Wie schrijft wat?	12
De gemeentelijke procedure	13
Meerderheidseisen aan de draagvlakmeeting	14



WAAROM CENTRUMMANAGEMENT ORGANISATIE?

Aanleiding:

De Gemeente Woerden heeft zich ingeschreven op een Provinciaal Programma Vitale Binnenstad 2030. Onder begeleiding van Ik Onderneem! B.V. is hier invulling aan gegeven en heeft Ik Onderneem! B.V. hier op 11 mei 2022 een eindrapport over opgeleverd.

In dit eindrapport kwam naar voren dat de samenwerking tussen diverse partijen, t.w.:

- de Gemeente Woerden
- BIZ Stadshart Woerden
- Koninklijke horeca Nederland, afd. Woerden, Oudewater en Montfoort
- de Vestingraad
- de Vereniging Vastgoed Binnenstad
- Cultuur Platform Woerden

als zeer positief is ervaren en iedereen deze samenwerking wil voortzetten in de vorm van een projectorganisatie. Op 22 juni 2022 is er een intentieverklaring ondertekend door Vastgoed Binnenstad Woerden, Koninklijke Horeca Nederland afd. Woerden, Oudewater en Montfoort, Gemeente Woerden, Cultuur Platform Woerden, BIZ Stadshart Woerden en de Vestingraad om de samenwerking te bekrachtigen.

Doel:

De dynamiek in binnensteden is groot. Winkelketens maken plaats voor nieuwe concepten. Consumenten zijn sterker op zoek naar een unieke beleving en willen vermaakt worden. Het horeca en culturele aanbod hebben een grotere rol toebedeeld gekregen in de binnenstad. Wonen in de binnenstad en de kwaliteit van de leefomgeving in de binnenstad staan nadrukkelijker op de kaart.

Het primaire doel van de projectorganisatie is om een structurele publiek – private samenwerking te bevorderen tussen gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren in het centrum van Woerden. Deze partijen streven gezamenlijk naar het vergroten van de aantrekkelijkheid en uitstraling van het centrum met als resultaat een toekomstbestendig centrum, relevant en levensvatbaar.

De bijbehorende doelstellingen zijn o.a.:

- ✚ Winkels concentreren met zo min mogelijk onderbrekingen in het winkelfront binnen de singel van Woerden.
- ✚ Creëren en ruimte geven aan een diversiteit van functies en daarmee het versterken van de belevingswaarde voor de lokale en regionale bezoeker.
- ✚ Stimuleren van het vergroten van het horeca aanbod en beter positioneren.
- ✚ Transformeren: om de leefbaarheid en de dynamiek in de binnenstad te vergroten leegstaande panden transformeren naar wonen.
- ✚ Cultuur: zicht- en tastbaar maken van het rijke verleden van de binnenstad.

Vitale binnenstad:

Woerden Vestingstad, een binnenstad met een rijke historie en waar het rijke cultuurhistorische aanbod nog op elke locatie in de binnenstad beleefbaar is. De binnenstad vormt het economische culturele en sociale hart van de gemeente Woerden en heeft een sterke positie als unieke parel in het Groene Hart. De plaats waar je naar toe gaat voor een boodschap, een dagje uit, een ontmoeting of voor verrassend vermaak. De binnenstad heeft een aantrekkelijke, dynamische en unieke woonomgeving en ondernemerschap wordt gefaciliteerd. De binnenstad is van en voor iedere Woerdenaar.

Naast een detailhandels- en supermarktstructuurvisie voor de gehele gemeente hanteert Woerden een beleidskader voor de binnenstad en een binnenstad visie. Het aanbod in de Woerdense binnenstad (winkels, horeca, cultuur) heeft een bovenlokale aantrekkingskracht. De centrale doelstelling voor het centrum is het behouden en versterken van het compacte kernwinkelgebied, met zowel recreatief als dagelijks aanbod.

De binnenstad van Woerden is het hoofdcentrum van de gemeente, met het grootste en meest diverse aanbod (o.a. detailhandel, horeca, diensten, cultuur en ontspanning). Het is een middelgroot centrum met ruim 22.400 m² wvo en circa 150 winkels*.

De vitale binnenstad is opgenomen in het economisch actieplan (EAP). In het beleidskader wordt ingezet op de brede welvaartsontwikkeling.

Brede welvaartsontwikkeling richt zich op het bereiken van een samenleving met gelijke kansen, een duurzame leefomgeving en voldoende economische groei om die brede welvaart mogelijk te maken.

* Locatus, 2021.

Het centrum als visitekaartje van Woerden.

Binnensteden en hoofdwinkelgebieden zijn vaak het visitekaartje van een stad of dorp. Het zijn belangrijke locaties voor iedere gemeente. Echter, deze centra staan de laatste jaren onder toenemende druk. Onder andere veiligheid, leegstand, uitstraling van vastgoed, de kwaliteit van de openbare ruimte, evenementen, parkeren en bereikbaarheid zijn punten van aandacht.

Belangrijke succesfactoren van centrummanagement zijn, oog hebben voor elkaars belangen en het gestructureerd toewerken naar een gezamenlijk doel; de aantrekkingskracht en daarmee het economische functioneren van het centrum versterken.

Centrum Management Woerden is nog niet opgericht. Na vaststelling van deze startnotitie – dat als leidraad en inspiratie voor de agenda van het platform zal dienen – kan hieraan worden begonnen. Specifieke uitdagingen en mijlpalen zijn:

- ✦ vaststelling van deze startnotitie
- ✦ oprichting van de BIZ vastgoed
- ✦ oprichting en statuten van CMW
- ✦ vaststelling van een centrumagenda en begroting.

Als alles volgens planning verloopt kan CMW in 2024 worden opgericht. Het doel is een formele start in Q1 2024.



Onderstaand de uitwerking van de projectorganisatie om tot een CentrumManagementOrganisatie te komen.

PROJECTORGANISATIE CENTRUMMANAGEMENT

Voor de opbouw van de projectorganisatie doorlopen we zes fases, t.w.:

Initiatief fase		Start	Afgerond
	verzamelen informatie	15-08-2023	04-09-2023
	schrijven startnotitie	15-08-2023	04-09-2023
	schrijven stukken college/raad	01-11-2023	01-12-2023
Definitiefase			
	startnotitie concreet maken	09-10-2023	01-12-2023
	projectteam samenstellen	01-12-2023	31-12-2023
	kick-of organiseren	januari 2024	
Ontwerpfase			
	aan de slag met resultaten: thema's, onderwerpen, budgetplanning etc.	januari 2024	
Vorbereidingsfase			
	voorbereiding realisatie project	december 2023	
	schrijven realisatieplan	december 2023	
Realisatiefase			
	uitvoering van het project	1-01-2024	01-03-2024
	nazorgplan schrijven	maart 2024	
Nazorgfase			
	evaluatie van de resultaten	maart 2024	
	beheerplan	maart 2024	
	evaluatie van het projectteam	maart 2024	



OPBOUW VAN DE ORGANISATIE

Centrummanagement als gebiedsgerichte organisatie met een eigen identiteit

Centrummanagement richt zich primair op het centrum van Woerden. Hieraan ontleent het centrummanagement zijn identiteit en hieraan zullen de (beoogde) partners ook hun meerwaarde wensen te ontleenen. De bereidheid om financieel te participeren via welke lijn dan ook, zal vooral project- en gebiedsgericht zijn.

Centrummanagement als samenwerkingsorganisatie

Het centrummanagement is een samenwerkingsorganisatie. Het centrale doel ervan is versterking van de economische positie van het hele centrum. Partnership staat daarbij voorop. Behartiging van de sectorale, geografische of individuele deelbelangen hoort niet thuis op het niveau van het partnership, maar is en blijft de verantwoordelijkheid van Stadshart Woerden en Vastgoed Binnenstad Woerden.

Partners

In Centrum Management Woerden participeren, Stadshart Woerden, Vastgoed Binnenstad Woerden en de Gemeente Woerden. Deze partijen hebben belang en betrokkenheid bij de realisatie van de omschreven doelstellingen.

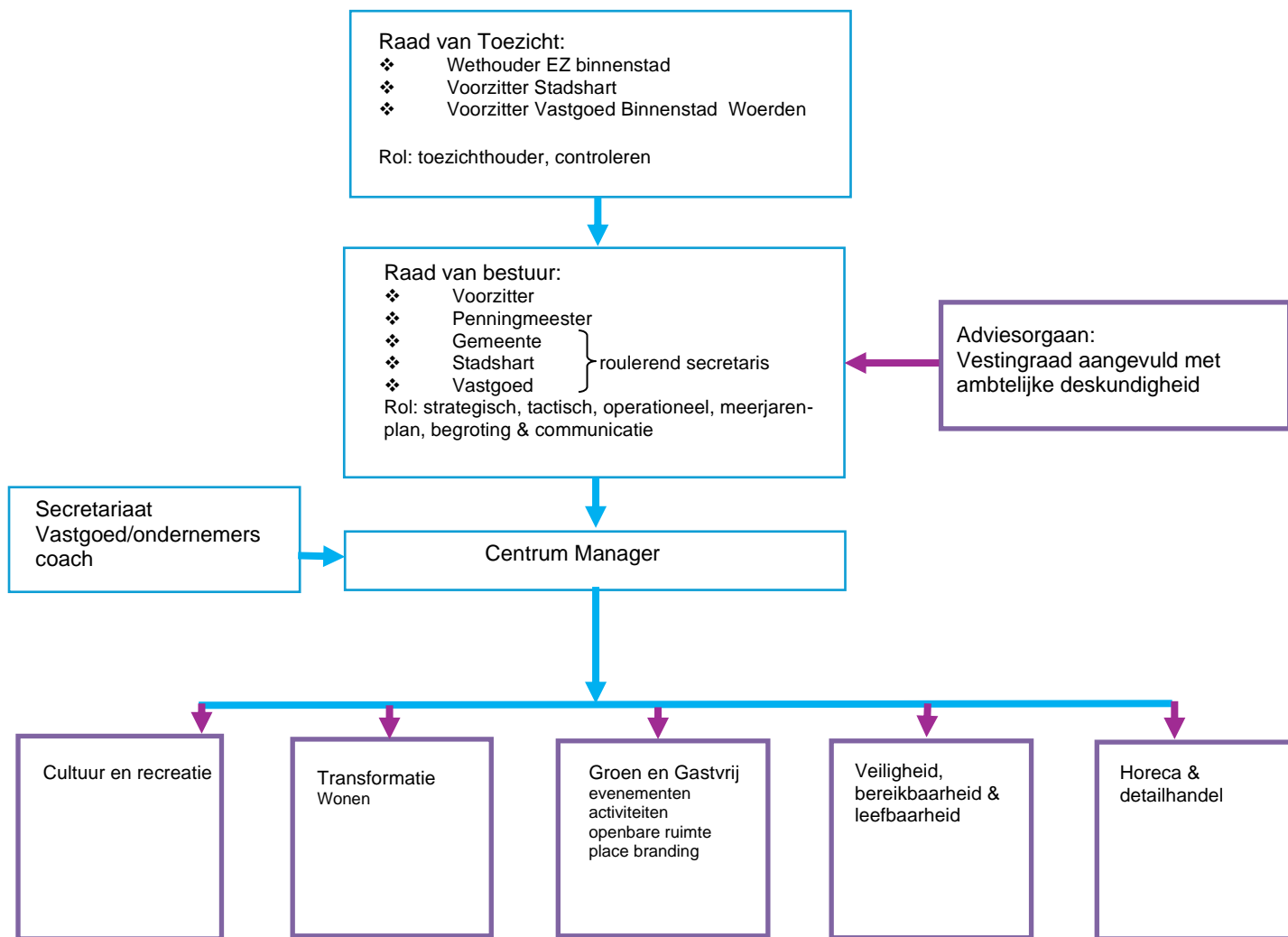
Naast bovengenoemde partijen zullen de Vestingraad (Koninklijke horeca Nederland, afd. Woerden, Oudewater en Montfoort, Woerden Marketing, Cultuur 5, Rijngracht Comité, de Historische Vereniging, de Markten, Platform Binnenstad Woerden, BewonersPlatform) en ambtelijke ondersteuning binnen de stichting een adviserende rol vervullen. In de ideale vorm is iedere groepering vertegenwoordigd namens en met mandaat van de achterban. Dit zal er ook voor zorgen dat de terugkoppeling van de activiteiten en resultaten van het centrummanagement beter worden gecommuniceerd met de individuele ondernemer en eigenaar.

Stichting als rechtspersoon

Het is wenselijk het centrummanagement Woerden te organiseren via een stichting. Een Stichtingsvorm bevestigt de onafhankelijke status en het belang van de samenwerking. De Stichting kan zo ook activiteiten en projecten sneller van de grond krijgen. Daarnaast is het als onafhankelijke partij ook eenvoudiger om contracten aan te gaan. Tenslotte is het voor een stichting mogelijk om te beschikken over eigen middelen.

ORGANISATIESTRUCTUUR

De organisatiestructuur is mede afhankelijk voor welke oprichtingsvorm gekozen wordt. De organisatiestructuur is mede bepaald met BIZ Stadshart Woerden en Vastgoed Binnenstad Woerden.



Deelnemers aan de werkgroepen:
+Centrum Manager
+Bestuurslid
+Deskundigheid vanuit adviesorgaan

LET OP: in de werkgroepen worden de onderwerpen bepaald naar aanleiding van bestaande visies onder leiding van de Centrum Manager.

ROLLEN BINNEN CENTRUM MANAGEMENT WOERDEN

Raad van Toezicht (RvT):

De Raad van Toezicht is een intern toezichthoudend orgaan van stichting CMW. De leden van de RvT handelen te allen tijde in het belang van de doelstellingen van de stichting zonder opdracht & onafhankelijk van bijkomstige belangen.

De Raad van Toezicht wordt gevormd door een vertegenwoordiger van de Gemeente Woerden (wethouder) en een vertegenwoordiger van Stadshart Woerden en BIZ Vastgoed Woerden.

Raad van Bestuur:

Het Centrum Management Woerden wordt aangestuurd door de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur opereert op strategisch niveau.

Adviesorgaan:

Het Adviesorgaan heeft geen beslissingsbevoegdheid, maar is opgezet vanuit een brede betrokkenheid en deskundigheid. Het adviesorgaan geeft het centrummanagement feedback en draagvlak. De samenstelling van het adviesorgaan bestaat bij voorkeur uit:

- Vestingraad aangevuld met ambtelijke deskundigheid.

Programmamanager

De inzet van de Programmamanager bestaat in de voorbereidende fase uit het samen optrekken met de Raad van Toezicht, accountmanager binnenstad en wijkambtenaar. De programmamanager voert geen accountmanagers werkzaamheden uit. De programmamanager gaat aan de slag met de volgende werkzaamheden:

- Samenwerking formaliseren – Raad van Toezicht, accountmanager binnenstad, wijkambtenaar;
- Schrijven startnotitie;
- Ondersteuning oprichting BIZ vastgoed;
- Mede schrijven aan visie binnenstad Woerden, collegevoorstel en raadsbesluit;
- Samen met RvT vaststellen Raad van Bestuur / welke vorm / welke entiteit;
- Voorbereiden statuten;
- Profielschets Centrum Manager / werving i.s.m. Raad van Bestuur en eventueel werving van vastgoed/ondernemerscoach;
- Opzetten, samenstellen en bemensen van de werkgroepen, in samenwerking met RvB en Centrum Manager;
- In samenwerking met de werkgroepen starten met prioritaire activiteiten (quick wins) die op korte termijn tot zichtbare resultaten in het centrum leiden;
- Afspraken maken over de keuzen voor en inbreng van middelen, zowel financieel als in menskracht.
- Opzetten secretariaat, aannemen ondersteuning (vrijwilliger) i.s.m. RvB.

Secretariaat (8 uur per week)

Het secretariaat zorgt voor de verslaglegging, correspondentie, archivering, (telefonische) bereikbaarheid en bureauwerkzaamheden.

Vastgoed/ondernemerscoach (8 uur per week)

Een vastgoed/ondernemerscoach houdt zich bezig met het hele pakket rondom vastgoed. Heeft overleg met ondernemers en vastgoedeigenaren, is een bruggenbouwer. Werkt nauw samen met de Centrum Manager en valt onder de verantwoording van de Raad van Bestuur. Werkzaamheden:

- Advisering en procesbegeleiding bij herhuisvestingstrajecten
- Advisering bij herontwikkeling / herbestemming;
- Advisering bij haalbaarheid van projecten;
- Advisering bij gebiedsontwikkeling;
- Advisering bij projectontwikkeling en nieuwe vastgoedconcepten.

Centrum Manager (16 uur per week)

De Centrum Manager (en het secretariaat) vormt de spin in het web in de centrummanagement organisatie. De Centrum Manager is onafhankelijk (geen publieke of private belangen in het centrum) en wordt aangestuurd door het bestuur, waaraan hij of zij verantwoording aflegt. De Centrum Manager draagt in nauwe samenspraak met het bestuur zorg voor de afstemming, communicatie en uitvoering van activiteiten. De Centrum Manager stelt samen met het bestuur een jaarplan op. Hij of zij informeert het bestuur over alle praktische zaken die het centrummanagement betreffen.

Daarnaast houdt de Centrum Manager contact met de accountmanager binnenstad bij de gemeente. De accountmanager binnenstad is op operationeel niveau het meest betrokken bij het centrum. In de praktijk werken de Centrum Manager en de accountmanager binnenstad nauw samen. Daarnaast stuurt de Centrum Manager de werkgroepen aan.

Werkgroepen

De uitvoering van het centrummanagement zal zoveel mogelijk gebeuren via werkgroepen. Deze werkgroepen hebben een structureel karakter en worden aangestuurd door de Centrum Manager.

De Centrum Manager zorgt voor afstemming tussen diverse projecten van het centrummanagement en andere organisaties die op hetzelfde werkgebied aan de slag zijn. Bepaalt de frequentie en wijze van monitoring van de projectresultaten.

Huisvesting

Het is van belang dat de Centrum Manager een goede werkplek heeft met als uitvalsbasis een plek op het gemeentehuis. De Centrum Manager moet zichtbaar zijn in het centrum en makkelijk benaderbaar voor de ondernemers. Denk b.v. aan een plek bij Woerden Marketing.

Waarom een werkplek op het gemeentehuis? Voor een goede samenwerking met de accountmanager binnenstad maar ook omdat het belangrijk is dat de Centrum Manager de weg binnen het gemeentehuis weet te vinden, bijvoorbeeld de collega's van verkeer, handhaving, etc.

CONCEPT BEGROTING CENTRUM MANAGEMENT WOERDEN

	2024	2025
<u>Beheerkosten</u>		
1. Personele kosten, Centrum Manager (16 uur)	64.000	64.000
✚ vastgoed/ondernemerscoach (8 uur)	32.000	32.000
2. Secretariële ondersteuning	6.000	6.000
3. Huisvestingskosten		
4. Communicatie en PR	5.000	5.000
5. Bijeenkomsten	2.000	2.000
6. Diversen	5.000	5.000
<u>Projectgebonden kosten</u>		
7. Ruimtelijk-economische structuur		
✚ praktische quick wins	2.500	2.500
✚ branchering en acquisitieplan	10.000	10.000
8. Bereikbaarheid en parkeren		
✚ +praktische quick wins	2.500	2.500
9. Beheer veiligheid en belevingswaarde openbare ruimte		
✚ praktische quick wins		
✚ opstellen beheerplan en beheervisie	10.000	15.000
✚ concrete projecten: bijvoorbeeld: verlichting, banners, parasols, bloembakken etc.	50.000	50.000
10. Promotie, marketing en evenementen		
✚ opstellen uitvoeringsplan	5.000	5.000
✚ uitvoering activiteiten en evenementen	15.000	15.000
Totale kosten	199.000	214.000
<u>Inkomsten:</u>		
Gemeente Woerden	100.000	100.000
Stadshart Woerden	100.000	100.000
BIZ Vastgoed	100.000	100.000
Totaal	300.000	300.000

LET OP: alle (kosten) bedragen zijn exclusief BTW

BEDRIJVEN INVESTERINGS ZONE oftewel BIZ

Wat te doen bij oprichting van een BIZ:

- 1) Leg eerst de principiële bereidheid van de gemeente om mee te werken aan de oprichting van een BIZ al of niet met de gemeenteraad vast en regel in dat proces ook de voorwaarden, subsidies, beschikbaarheidsstelling van een kwartiermaker en eventuele voorfinanciering van de BIZ.
- 2) Ga uit van een totale planning van 5 á 7 maanden voor het neerzetten van een BIZ van het voorstel van de initiatiefnemers tot en met de draagvlakmeting. Weet dat de verordening moet zijn vastgesteld telkens voor 1 januari om het daarop volgende jaar met de inning van de BIZ-bijdrage te kunnen beginnen.
- 3) Voor een soepele invoering van een BIZ is aanwijzen van een **BIZ-projectleider** en het formeren van een **projectgroep** binnen de gemeente aan te raden met de afdelingen die bij de opzet van een BIZ zijn betrokken, zoals: economie, gemeentelijke belastingen, communicatie en de juridische afdeling. Gezamenlijke vergaderingen met de ondernemers/eigenaren uit het startbestuur van de BIZ is aan te bevelen.
- 4) De initiatiefnemers dienen een **BIZness-plan** te maken, dat als bijlage bij de uitvoeringsovereenkomst in de besluitvorming mee gaat. Het is aan de gemeente om de check te beperken tot een toetsing aan de Wet BIZ en het algemeen gemeentelijk beleid of om verdergaande bemoeienis op te eisen. Een afstandelijke toets beperkt tot de eerder genoemde randvoorwaarden ligt het meest in de rede. Het gaat hier immers om de besteding van eigen geld van de ondernemers zelf. De gemeente zal moeten letten de juridische afperking en op goede afspraken over de rapportering
- 5) Maak je eigen variant van de **uitvoeringsovereenkomst** met behulp van de model-uitvoeringsovereenkomst (waarin opgenomen de in de nieuwe wet verplichte schriftelijke afspraken over de minimale gemeentelijke dienstverlening).
- 6) Vraag de initiatiefnemers een **proefpeiling** te houden voordat de gemeente de zware interne procedure voor de uitvoeringsovereenkomst en heffingsverordening in gaat. (40% voorstanders biedt in de praktijk een goede garantie voor een goed eindresultaat)
- 7) Het **specifieke karakter** van het systeem van de BIZ-bijdrage, die weer als **BIZ-subsidie** wordt uitgekeerd, betekent meestal dat de subsidie niet in gemeentelijke kaderregelingen zal passen. Maak gebruik van de model-verordening van de VNG.
- 8) Doordat de **heffingsverordening** gebaseerd is op de procedure van de OZB-heffing, is dit een centrale taak van de gemeentelijke belastingafdeling. Belangrijk startpunt daarvoor is de vaststelling van de (adres)lijst van bijdrage plichtige. Begin hier tijdig mee, want fouten in de aanslag die hiermee kunnen samen hangen zijn fataal.
- 9) De **draagvlakmeting** is een gemeentelijke taak, maar de lobby door de initiatiefnemers is onmisbaar. Begin op tijd met de organisatie ervan en stel daarvoor een reglement op. Zorg voor de nodige waarborgen voor een goede gang van zaken die overigens niet door de wet vereist worden maar wel nuttig zijn om vervelende discussies en bezwaren na de uitslag te vermijden. Zorg dat in het reglement op onvoorziene omstandigheden kan worden gereageerd. Toezicht kan via een notaris of een gemeentelijke accountant lopen.

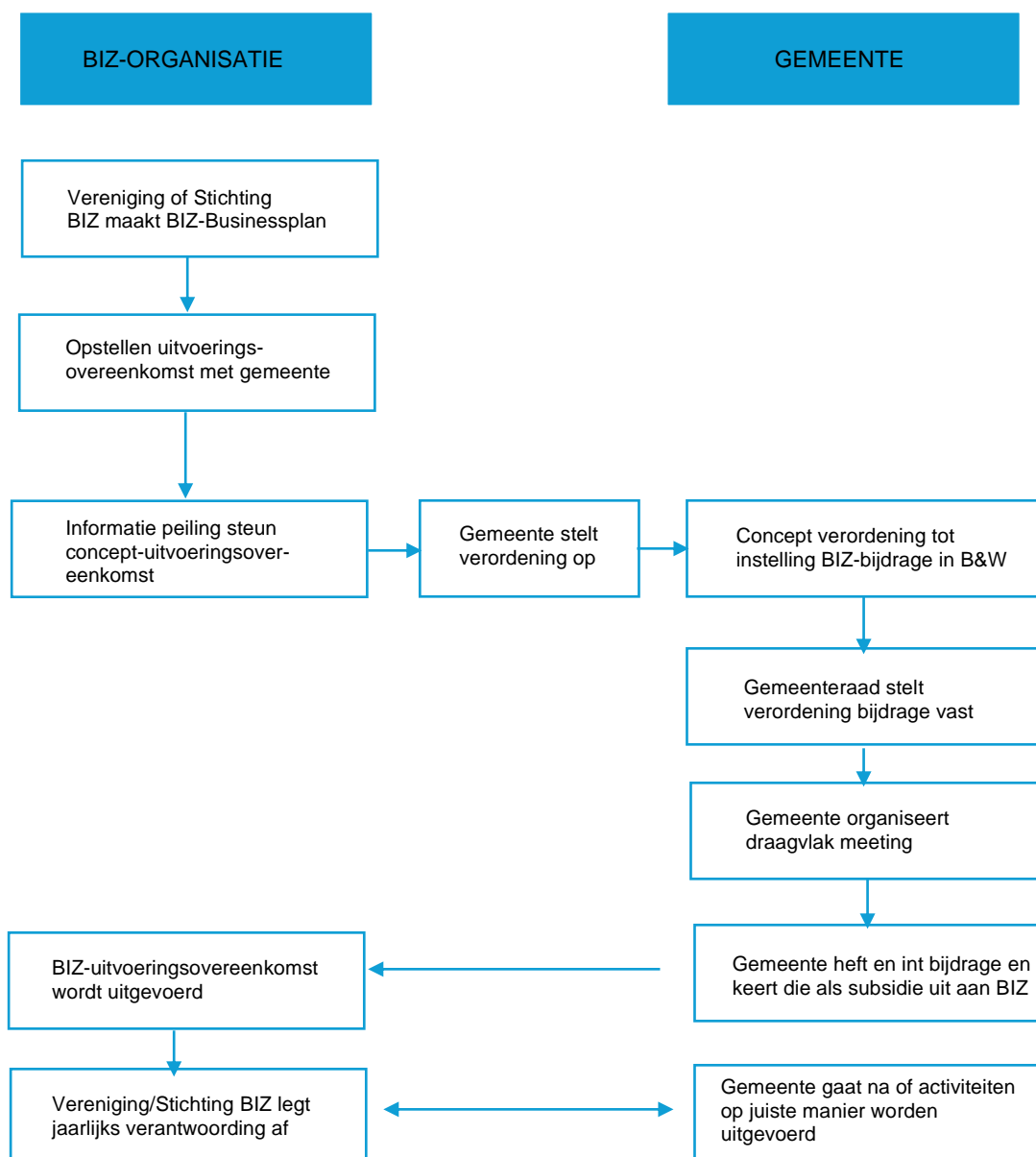
Wie schrijft wat:

Raadsvoorstel BIZ	Gemeente Woerden
Business plan BIZ	Vastgoed Woerden
Uitvoeringsovereenkomst	Vastgoed Woerden
Verordening BIZ vastgoed	Gemeente Woerden
Reglement draagvlakmeting	Gemeente Woerden

DE GEMEENTELIJKE PROCEDURE

De wettelijk vastgestelde gemeentelijk procedure om tot een BIZ te komen is ingewikkeld en vraagt de nodige zorgvuldigheid. Dat heeft te maken met het feit dat een BIZ-heffing alleen via een publieke procedure aan alle ondernemers in een gebied is op te leggen. Hiervoor moeten de nodige waarborgen worden geschapen.

Een overzicht van de procedure staat in het onderstaande schema. Voor het opstellen van de uitvoeringsovereenkomst verplicht de wet de BIZ initiatiefnemers een vereniging of een stichting op te richten. In het onderstaande schema is overigens een proefpeiling aan de wettelijke procedures toegevoegd om de steun te bepalen onder de gebruikers/eigenaren voor de voorgestelde BIZ, zodat de gemeente geen onnodige vervolgproucedures hoeft uit te voeren.



Meerderheidseisen aan de draagvlakmeting

De volgende eisen worden door de wet gesteld aan de benodigde meerderheid in een draagvlakmeting. Daarbij kunnen drie varianten worden onderscheiden naar deelnemers aan de BIZ:

1. Alleen eigenaren
2. Alleen gebruikers
3. Gebruikers/eigenaren samen (let op de extra check van tenminste 50% voorstemmers bij beide categorieën).

