

**Meerjarenprogramma Bedrijven Investeringszone (BIZ)  
Waalwijk-Centrum**



# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>2</b>
<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>1. Achtergrond</b>	<b>4</b>
<b>2. Oprichten Bedrijven Investeringszone</b>	<b>5</b>
2.1 Waarom een BIZ?	5
2.2 Wat is een BIZ?	5
2.3 Doelstelling BIZ Waalwijk-Centrum	5
2.4 Voordelen van een BIZ	6
2.5 Tarifiering	6
<b>3. Actieprogramma 2021-2025</b>	<b>7</b>
3.1 Gastvrij	7
3.2 Lokaal	7
3.3 Authentiek	8
3.4 Aantrekkelijk	8
3.5 Organisatie	9
Bijlage 1 Trots op Waalwijk in beeld	10
Bijlage 2 Actieprogramma en begroting	11

# Inleiding

In dit meerjarenprogramma wordt de verdere basis gelegd voor de samenwerking, tussen meerdere partijen in het centrum van Waalwijk, met daarin voorstellen voor de projecten en begroting van de BIZ Waalwijk-Centrum.

Samenwerkende partijen:

Stichting Centrummanagement Waalwijk  
Winkeliersvereniging De Els Waalwijk  
Vereniging Vastgoed Centrum Waalwijk  
Vereniging van Onderhoud De Els Waalwijk

Betrokken partijen:

Gemeente Waalwijk  
Tavenu  
Schoen- en ledermuseum Waalwijk  
Regionaal Bureau Toerisme de Langstraat  
Leather Made Smart

Bestuur BIZ Waalwijk centrum:

Peter Plaisier, voorzitter, directeur Sanders Retail Groep (HEMA en vastgoed)  
Berry van Noije, secretaris, eigenaar Read Shop Waalwijk en vastgoed  
Marcel Veraa, penningmeester, eigenaar Veraa mode en vastgoed  
Herman Bleekendaal, voorzitter VVO De Els Waalwijk  
Kees van Hulten, voorzitter Vastgoedvereniging Centrum Waalwijk, pandeigenaar

Bestuursondersteuner, centrummanager a.i.:

Pleuni Bouwens

# 1. Achtergrond

De ondernemers in Waalwijk centrum zijn in het verleden altijd vertegenwoordigd geweest in verschillende organen (WOF, De Els etc.) en zijn de laatste jaren met elkaar verbonden geweest middels Stichting Centrummanagement Waalwijk, waar de fondsen binnen kwamen middels reclamebelasting, geïnd door de gemeente Waalwijk. Hoewel er stappen in die jaren zijn gemaakt om meer verbondenheid en slagkracht te organiseren in het centrum van Waalwijk is het besef er ook dat het onvoldoende is geweest, en dat de uitdagingen te groot zijn om met het huidige budget dit te realiseren.

Waalwijk heeft net als veel vergelijkbare middelgrote tot kleinere steden moeite om zijn centrum aantrekkelijk te houden, te maken en de dienstverlening op peil te houden. Actie is daarom nodig om de leegloop te stoppen en verloedering van het stadscentrum te voorkomen. Niet alleen het ondernemersbelang is daarbij aanwezig, het gaat ook om de voorzieningen die een stad wil huisvesten en de belangen van pandeigenaren, omliggende ondernemers (bedrijventerreinen) inwoners etc.

Om richting te geven aan de toekomst heeft de gemeente Waalwijk, in nauwe samenwerking met vertegenwoordigers van ondernemers en vastgoedeigenaren in het centrum, een centrumvisie laten opstellen. Deze is in juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. De centrumvisie heeft duidelijk gemaakt dat we met elkaar moeten streven naar een compacter centrum, meer sfeer moeten toevoegen en trachten het DNA van Waalwijk (schoenindustrie, schoen- en lederhandel) zichtbaar te maken in het centrum.

De verplaatsing van het Schoenmuseum naar het oude gemeentehuis kan een rol vervullen bij het versterken van het DNA. Waalwijk moet blij zijn dat er nog een identiteit is, een historie waarop gebouwd kan worden, en al op gebouwd wordt. De schoenen- en leer historie geeft voldoende aanknopingspunten om Waalwijk centrum zichtbaar te maken, en relevant te houden.

In het najaar van 2018 hebben partijen aan Tony Wijntuin van Wyne gevraagd om samen met hun een actieprogramma op te stellen. Dat is gereed en afgerond in maart 2020, en vormt de basis voor de verdere actieplannen BIZ, input hiervoor is gebruikt en geleverd door centrummanagement, gemeente Waalwijk en andere betrokken partijen.



# 2. Oprichten Bedrijven Investeringszone

## 2.1 Waarom een BIZ?

Om te kunnen doen wat er opgehaald is voor het actieprogramma, moet er een professionele organisatie komen en is er ook meer geld nodig. Met de huidige middelen is het alleen mogelijk om de status quo in stand te houden, feestverlichting, bloemen tijdens de zomer, wat kleine evenementen en het budget is volledig verbruikt.

Vanuit dat oogpunt is besloten om een Bedrijven Investeringszone (BIZ) Waalwijk-Centrum op te richten, zodat extra financiële middelen beschikbaar komen, die ingezet kunnen worden om in de volle breedte de aantrekkingskracht van het centrum te vergroten (meer bezoekers, meer beleving, minder leegstand).

Er wordt op deze manier meer geld opgehaald omdat niet alleen de zogenaamde 'gebruikers' (lees: ondernemers) bijdragen aan het collectief, maar omdat pandeigenaren met een BIZ een even grote bijdrage doen aan het collectief. Diverse peilingen en gesprekken hebben laten zien dat pandeigenaren bereid zijn een dergelijke bijdrage te doen. Ook de eerdere BIZ stemming heeft laten zien dat pandeigenaren bereid waren om over te gaan tot een BIZ.

## 2.2 Wat is een BIZ?

Een BIZ is een afgebakend gebied (het centrum van Waalwijk) waarbinnen ondernemers en vastgoedeigenaren ervoor kiezen om samen te investeren in kwaliteitsverbetering in de breedste betekenis van het woord. Ondernemers en vastgoedeigenaren betalen een structurele heffing aan de gemeente, die deze in de vorm van subsidie uitkeert aan de BIZ-stichting. Op basis van de WOZ waarde van een pand betaald zowel de ondernemer als de pandeigenaar de bijdrage via de gemeente aan de BIZ, de bijdrage voor ondernemer en pandeigenaar is gelijk. Is in een geval de ondernemers ook de pandeigenaar dan betaald de betrokkene vanuit beide rollen.

## 2.3 Doelstelling BIZ Waalwijk-Centrum

De BIZ heeft als voornaamste doelstelling:

De economische ontwikkeling van het centrum van Waalwijk stimuleren door:

- te streven naar meer bezoekers;
- versterken van het aanbod aan detailhandel, horeca, diensten en ambachten;
- verminderen van de leegstand;
- versterken van de identiteit als schoenen- en leder stad;
- optimale samenwerking tussen alle ondernemers, alle eigenaren en gemeente;
- belangenbehartiging t.a.v. derden;

## 2.4 Voordelen van een BIZ

De BIZ zorgt ervoor dat niet alleen ondernemers bijdragen aan het collectief, maar dat ook pandeigenaren hun steentje bijdragen en zo meewerken aan waardebehoud of -stijging van hun vastgoed door versterking van het centrum.

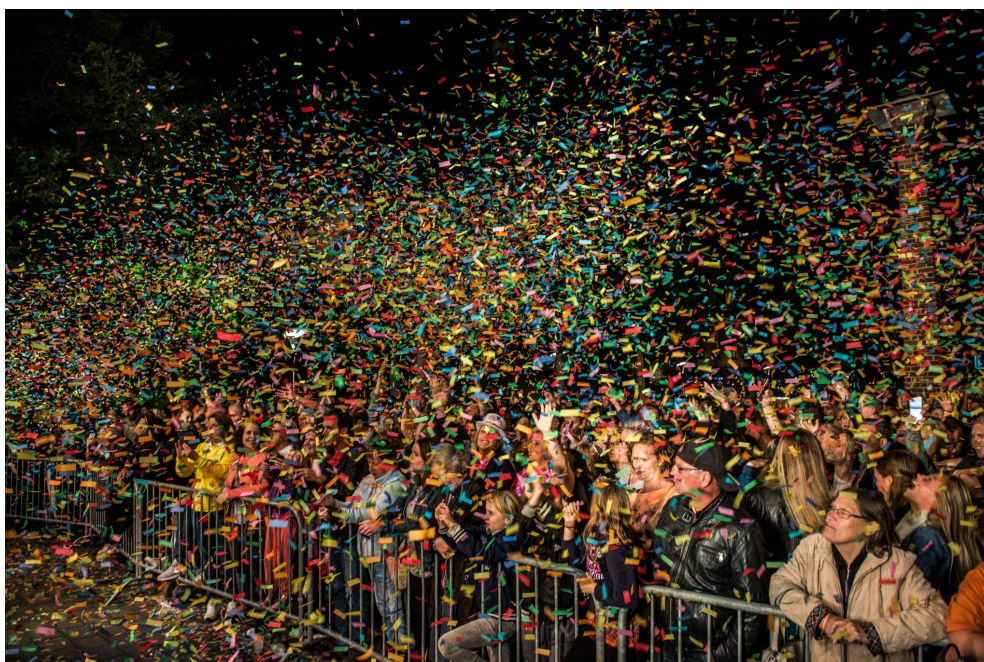
De invoering van een BIZ is in vergelijking tot andere methodes om geld op te halen voor een centrum collectief het meest vriendelijke middel van dit moment. Het is in vele plaatsten al jaren het gebruikelijke middel om een collectief te vormen. Ook hebben bij aanvang en bij verlenging partijen een democratische invloed om voor of tegen stemmen. Centrummanagement is op die manier op een gezonde manier genoodzaakt alle partijen op dezelfde lijn te krijgen.

De samenwerkende partijen gaan zich als BIZ op allerlei manieren inspannen om het centrum van Waalwijk aantrekkelijker te maken. Een belangrijk aspect daarbij is het inspelen op het unieke DNA van Waalwijk: schoenen en leder. Hierbij is ook de komst van het Schoenenmuseum naar het centrum van belang. Dit unieke DNA biedt Waalwijk de kansen en mogelijkheden om zich te onderscheiden van andere steden.

## 2.5 Tarifiering

Onderstaande staffel is tot stand gekomen op advies van diverse partijen, is ter toetsing voorgelegd aan de markt, ondernemers en vastgoedeigenaren, is verder getoetst in de regio bij vergelijkbare plaatsen en heeft een budgettaire uitkomst waarmee de gestelde doelen behaald kunnen worden.

Staffel	van	tot	Gebruiker	Eigenaar
1	1	149.999	€ 550	€ 550
2	150.000	249.999	€ 750	€ 750
3	250.000	449.999	€ 950	€ 950
4	450.000	699.999	€ 1.150	€ 1.150
5	700.000	999.999.999	€ 1.295	€ 1.295



# 3. Actieprogramma 2021-2025

BIZ Waalwijk-Centrum wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar. De activiteiten die de organisatie in die periode wil initiëren zijn uiteraard bepalend voor het draagvlak. Het meerjarig activiteitenplan bestaat uit de beoogde doelstellingen en onderliggende activiteiten die resultaatgericht bijdragen aan de realisatie van de ambitie van BIZ Waalwijk-Centrum en toetsing van de behaalde resultaten aan de doelstellingen.

Zoals u kunt zien in het actieprogramma en begroting (bijlage 2) hebben we samen een aantal pijlers gekozen voor de korte en lange termijn, die ervoor moeten zorgen dat Waalwijk centrum aantrekkelijker wordt en meer bezoekers gaat aantrekken. Deze in concrete projecten uitgewerkte pijlers zijn:

- Gastvrij
- Lokaal
- Authentiek
- Aantrekkelijk

## 3.1 Gastvrij

Hoe presenteert Waalwijk zich naar buiten toe? Hoe ontvangt Waalwijk zijn bezoekers en wat kunnen deze bezoekers verwachten?

Onder andere het organiseren en coördineren van evenementen wordt een van de hoofdtaken van BIZ Waalwijk centrum. Doordat Centrummanagement Waalwijk en Winkeliersvereniging De Els opgaan in de nieuwe stichting BIZ Waalwijk-Centrum worden de activiteiten en evenementen vanaf 2022 (overkoepelend) georganiseerd voor het hele centrum, de samenwerking bestaat reeds al met de horecaondernemers in Waalwijk, de gemeente en ondersteunende factor Tavenu. Door een solide budget kan gewerkt worden aan continuïteit, kwaliteit en volume.

### Acties:

- Verbeteren bewegwijzering en routebegeleiding in en naar het centrum
- Communiceren over parkeren, fietsen, bereikbaarheid
- Evenementen Waalwijk centrum (organisatie, promotie en communicatie)
- Beschikbaar stellen openbare toiletten
- Gastvrijheidsprogramma (coaching en begeleiding ondernemers)
- Muziek in Waalwijk centrum en winkelcentrum de Els
- Inzetten gastvrouwen-/heren

## 3.2 Lokaal

De kracht van lokaal voor het vormen van een Waalwijkse identiteit, een stad waar alles te vinden is, maar die geen eenheidsworst is. Welke ondernemers geven Waalwijk smoel en hoe doen ze dit?

### Acties:

- Betrekken inwoners bij de uitvoering van het actieprogramma
- Ontwikkeling en implementatie van een nieuwe website en bijbehorende social media kanalen

- Het opstellen en uitvoeren van een communicatieplan gericht op het promoten van het centrum als aantrekkelijke bezoekslocatie voor publiek uit Waalwijk en omgeving en als aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijvigheid (winkels, ambachten, galeries) in schoenen en leer.
- Introductie van een jaarlijkse Waalwijkse Smaakmaker Award
- Samenwerking met het Regionaal Bureau Toerisme de Langstraat
- Samenwerking met Schoen- en leder museum

### 3.3 Authentiek

De echtheid en eigenheid van Waalwijk. Wat is het Waalwijkse verhaal? Waalwijk centrum kan zich onderscheiden van de regio door nadrukkelijk aan te haken bij haar historie als centrum van de schoen- en lederindustrie en het centrum dus ook zo te branden (vermarkten) en te promoten bij het publiek en bij plaatselijke leder- en schoenenbedrijven (groot en klein). Hiervoor zal nadrukkelijk worden aangesloten bij en voorgesorteerd op de komst van het Leder en Schoenenmuseum naar het centrum, zowel bij communicatie, acquisitie als openbare ruimte. Daarbij zal onder meer het in samenwerking met de Rabobank en gemeente Waalwijk opgezette project Wet Blue een belangrijke rol gaan vervullen.

De initiatiefnemers zijn er van overtuigd dat het thema schoenen en leder als een rode draad kan lopen in communicatie, evenementen, decoratie etc.

#### Acties:

- Versterken van de identiteit en kwaliteit van Waalwijk, het uitdragen van het “verhaal van Waalwijk”
- Het project Wet Blue verder uitwerken en uitrollen
- Aansluiting zoeken bij de ontwikkeling van het Schoenenmuseum
- Het toevoegen van creatieve (leer)elementen in de openbare ruimte
- Thematische muurschilderingen

### 3.4 Aantrekkelijk

Naast dat er een gemeentelijk taak bestaat, en blijft bestaan in het onderhoud op de openbare weg, heeft de BIZ de ambitie om hier extra op te investeren om het verblijfsklimaat in de straten, pleinen en in het overdekte winkelcentrum te vergroten. Dit kan door meer zitgelegenheden, meer groen, bloemen en planten, kunst, muziek etc.

Een aantrekkelijk winkelgebied bestaat verder uit een goed gevuld centrum met relevante en goed gepositioneerde winkels, zowel lokaal als de landelijke ketens. Om hiertoe te komen heeft centrummanagement in 2021 al opdracht gegeven aan bureau Vierders om na een branchering onderzoek handen en voeten te geven aan de invulling van de leegstaande panden, verplaatsingen en verhuizingen mogelijk te maken en te initiëren om uiteindelijk alle partijen op geschikte plekken in het centrum te huisvesten. Panden die enige tijd niet gevuld zijn om welke reden dan ook moeten worden aangekleed, aangepakt en gevuld worden om een frisse uitstraling te behouden en geen verloederd beeld aan de straat mee te geven.

Het project Wet Blue, aangejaagd door centrummanagement en ondersteund door gemeente en Rabobank, is met de recente uitbreiding van panden al in de avonduren een beeldbepalende route geworden in het centrum van Waalwijk. Een verdere uitbreiding hiervan, ook met objecten



die tijdens de daguren zichtbaar zijn, geeft een grote invulling aan de eigenheid van Waalwijk. Wet Blue als onderdeel van de schoen- en leder stad, maakt een mooi thema.

**Acties:**

- Uitwerken scenario's stedenbouwkundige optimalisatie en transformatie winkelcentrum de Els
- Verbeteren voorzieningenaanbod kernwinkelgebied
- Brancheringsvisie als onderdeel van de activiteiten van Centrum Management
- Terugdringen leegstand d.m.v. het Project VOLOP Waalwijk
- Windowdressing (leegstand decoratie)
- Verbetering kwaliteit openbare ruimte (vergroening, zitelementen en verbeteren verblijfs karakter)
- Toevoegen sfeerverlichting en elementen
- Uitbreiding van het Project Wet Blue (uitlichten markante gevels)

## 3.5 Organisatie

De centrummanager wordt aangestuurd door het dagelijks bestuur. Binnen de reclamebelasting heeft het bestuur in de afgelopen jaren al gewerkt aan een professionele organisatie die staat als een huis, waarbij veel lokale en regionale contacten zijn gelegd. De organisatie blijft in die hoedanigheid bestaan en zal worden voortgezet onder de BIZ regeling. De stichting heeft de statuten van de stichting al conform laten aanpassen.

Er zal binnen het werk van de centrummanager een verschuiving van werkzaamheden plaatsvinden, omdat meer uren en budget beschikbaar komen op terreinen waar nu vanwege gebrek aan budget geen prioriteit heeft gelegen. Vastgoed, leegstand en acquisitie is daarbij een goed voorbeeld, waarbij ook met experts zal worden samengewerkt, zoals nu voorbeelden zijn met acquireurs van Vierders of ook recent adviseurs van Wyne. Daarmee wordt de juiste kennis op de juiste plek ingezet. Achtergrond daarbij is altijd dat zoveel waar mogelijk lokale personen en partijen zullen worden betrokken.

**Acties:**

- Bekostiging van de algemene centrumactiviteiten (bemensing en ondersteuning)
- Huisvesting centrummanagement
- Administratiekosten
- Heffingskosten Gemeente Waalwijk
- Lanceringsevent Actieprogramma
- Formeren BIZ Waalwijk centrum 2022-2026
- Communicatieplan en tijdsplanning 2022-2026
- Opzetten en beheren pandenbank (vastgoed, eigendom en branchering)
- Uitwerken, publiceren en beheren bidbook
- Acquisitie potentiële marktpartijen (beleggers, ontwikkelaars, ondernemers enzovoorts.)
- Opstellen, actualiseren en beheren UrbanMonitor
- Uitvoering Quick scan subsidiemogelijkheden



**Bijlage 2 Actieprogramma en begroting**