

Datum raad 11 december 2025

Zaaknummer 2843525

Datum college 11 november 2025

Portefeuille Economie, financiën, dienstverlening
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp Invoering Bedrijveninvesteringszone (BIZ) Vastgoedeigenaren Centrum Schijndel 2026-2030

Samenvatting

Op verzoek van de Stichting Bedrijfsinvesteringszone Centrum Schijndel en Stichting Citymanagement Schijndel wordt opnieuw voorgesteld een BIZ in te stellen voor het centrum van Schijndel. Ditmaal alleen voor vastgoedeigenaren voor de periode van 2026 tot en met 2030. De BIZ-belasting (met als grondslag de WOZ-waarde) is op zich een eenvoudige moderne heffing maar voor de totstandkoming ervan moet wel voldaan worden aan een aantal voorwaarden, zoals het vooraf sluiten van een BIZ-uitvoeringsovereenkomst en het houden van een formele draagvlakmeting.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Niet van toepassing

Behandeling in commissie

27 november 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

Vast te stellen de Verordening Bedrijveninvesteringszone Vastgoedeigenaren Centrum Schijndel 2026-2030.

Waarom naar de raad

Het vaststellen van belastingverordeningen is een wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 216 Gemeentewet).

Eerder genomen besluiten

Niet van toepassing



Aanleiding

De Stichting BIZ Centrum Schijndel en de Stichting Citymanagement Schijndel hebben in 2022, in navolging van het succes in Veghel en Sint-Oedenrode en andere vergelijkbare kernen, het initiatief genomen om voor het centrum van Schijndel tot een collectief financieringsinstrument in de vorm van een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) te komen.

Bij voorgaande draagvlakmetingen bleek er onder vastgoedeigenaren voldoende draagvlak te zijn. Als gevolg van een te lage respons onder de ondernemers kon de BIZ echter niet worden ingevoerd. De reclamebelasting voor ondernemers is daarom voortgezet.

De Stichting Citymanagement Schijndel heeft de overtuiging dat wanneer nu een draagvlakmeting onder vastgoedeigenaren wordt uitgevoerd, deze opnieuw tot een positief resultaat zal leiden.

De invoering van een BIZ voor vastgoedeigenaren betekent dat ook alle vastgoedeigenaren in het afgebakend gebied financieel gaan bijdragen aan gezamenlijke projecten. Het geld komt volledig beschikbaar voor het centrum.

Het voorstel is dan ook om met ingang van belastingjaar 2026 voor het centrum van Schijndel een BIZ voor vastgoedeigenaren in te voeren en hiertoe bijgaande Verordening Bedrijveninvesteringszone Vastgoedeigenaren Centrum Schijndel 2026-2030 vast te stellen (bijlage 1).

Argumenten

1.1 Met het invoeren van een BIZ Vastgoedeigenaren wordt een bijdrage van vastgoedeigenaren aan het centrum op lange termijn geborgd

Door onvoldoende respons van de ondernemers bij eerdere draagvlakmetingen werd niet voldaan aan de eisen die de Wet BIZ stelt. Hierdoor kon de BIZ niet doorgaan en is de reclamebelasting voortgezet. Door naast de reclamebelasting voor ondernemers een BIZ-belasting voor vastgoedeigenaren in te voeren leveren ook vastgoedeigenaren een bijdrage aan projecten ten behoeve van het centrum van Schijndel.

1.2 Een BIZ is democratisch

Er moet vooraf een aantoonbaar draagvlak bij de bijdrageplichtigen binnen het afgebakende gebied zijn alvorens een BIZ wordt ingesteld. Een meerderheid van degene die meebetalen moet daarmee instemmen.

Het college is verantwoordelijk voor de draagvlakmeting en moet ervoor zorgen dat alle bijdrageplichtigen zijn geïnformeerd over de strekking van de verordening. Hiertoe heeft het college het 'Reglement Draagvlakmeting BIZ Vastgoedeigenaren Centrum Schijndel 2026-2030' vastgesteld (bijlage 2). Het tellen van de uitgebrachte stemmen geschiedt onder het toezicht van een notaris. De notaris legt de uitslagen en zijn bevindingen vast in een proces-verbaal.

De BIZ wordt opgericht voor een duur van vijf jaren (2026-2030). Daarna dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ te verlengen.

1.3 De BIZ sluit aan op de WOZ-administratie van de gemeente en is daardoor relatief goedkoop uitvoerbaar

De grondslag voor de BIZ is de WOZ-waarde en daarmee kan aan worden gesloten bij de WOZ-administratie van de gemeente. De heffings- en invorderingssystematiek van de BIZ is analoog aan die van de OZB (vrijstellingen, gecombineerde aanslagregeling, mogelijkheid van automatische incasso enz.).

1.4 Het betreft een initiatief van de Stichting BIZ Centrum Schijndel en de Stichting Centrummanagement Schijndel

De bedrijveninvesteringszone is er voor en door vastgoedeigenaren. Het is dus aan de vastgoedeigenaren in een bepaald gebied om met elkaar te bekijken of zij in hun gebied activiteiten willen uitvoeren om de aantrekkelijkheid en veiligheid van dat gebied te verbeteren. De wetgever gaat ervan uit dat de initiatiefnemers de animo voor hun plannen bij de overige vastgoedeigenaren in het gebied toetsen en vervolgens in onderling overleg de plannen uitwerken in een projectplan. Dit heeft geresulteerd in bijgaand Meerjarenplan 2026-2030 BIZ Vastgoedeigenaren Schijndel Centrum (bijlage 5).

1.5 Het tarief is een percentage van de WOZ-waarde

Het doel is om voor de ondernemers de komende jaren toe te groeien naar een budget van circa € 28.000 in 2030. Hiertoe worden in stapjes de minimum en maximum bedragen jaarlijks licht verhoogd. Het tarief van de jaarlijkse BIZ-bijdrage voor de vastgoedeigenaren bedraagt voor de belastingjaren:

2026: 0,078% van de heffingsmaatstaf met dien verstande dat minimaal € 99,75 en maximaal € 252,00 per belastingobject wordt geheven;

2027: 0,078% van de heffingsmaatstaf met dien verstande dat minimaal € 104,75 en maximaal € 264,60 per belastingobject wordt geheven;

2028: 0,078% van de heffingsmaatstaf met dien verstande dat minimaal € 110,00 en maximaal € 277,85 per belastingobject wordt geheven;

2029: 0,078% van de heffingsmaatstaf met dien verstande dat minimaal € 115,50 en maximaal € 291,75 per belastingobject wordt geheven;

2030: 0,078% van de heffingsmaatstaf met dien verstande dat minimaal € 121,30 en maximaal € 306,35 per belastingobject wordt geheven.

De gemeente heft en int de BIZ en keert dit bedrag na aftrek van haar eigen kosten (zogenaamde perceptiekosten) als subsidie aan de BIZ-stichting uit. Deze jaarlijkse gemeentelijke perceptiekosten bedragen 5% van de opbrengst.

Kanttekeningen

2.1 De totstandkoming van een BIZ is complex.

Voorafgaand aan het raadsbesluit tot invoering van de BIZ heeft het college het stemreglement (bijlage 2) vast moeten stellen en een uitvoeringsovereenkomst met de Stichting BIZ Centrum Schijndel moeten sluiten (bijlage 3). De draagvlakmeting kan pas worden uitgevoerd nadat de raad heeft besloten tot vaststelling van de BIZ-verordening (bijlage 1). De verordening treedt pas in werking nadat door de notaris is vastgesteld dat er voldoende draagvlak is.

2.2 Aan de draagvlakmeting worden meerdere cumulatieve voorwaarden gesteld waaraan moet worden voldaan:

1. de totale respons bij de draagvlakmeting is minimaal 50%,
 2. van de respondenten is minimaal 2/3 voor, én
 3. de voorstemmers vertegenwoordigen meer WOZ-waarde dan de tegenstemmers.
- Het risico bestaat dat wanneer niet aan de voorwaarden wordt voldaan de verordening niet in werking treedt en er geen BIZ-bijdrage kan worden geheven.

Communicatie

Publicatie van de besluitvorming op www.officiëlebekendmakingen.nl en via de gemeentelijke website.

Participatie

De Stichting heeft in voorgaande jaren een aantal informatiebijeenkomsten heeft gehouden met als doel eigenaren van niet-woningen te interesseren voor een bedrijfsinvesteringszone (hierna verder te noemen: 'BIZ') en hen op te roepen mee te denken in de planvorming.

Eerdere draagvlakmetingen hebben uitgewezen dat er voldoende draagvlak voor een BIZ was onder vastgoedeigenaren. Door middel van een enquête is onderzocht of er opnieuw voldoende draagvlak is voor een BIZ en wat de belangrijkste wensen van pandeigenaren zijn. De uitkomst laat zien dat er voldoende draagvlak is om gezamenlijk projecten op te zetten en dit te financieren met een gezamenlijke financieringsvorm.

De Stichting heeft in samenwerking met een aantal eigenaren het Meerjarenplan 2026-2030 BIZ Vastgoedeigenaren Schijndel Centrum opgesteld waarin zij aangeeft hoe zij voornemens is de middelen van de BIZ-subsidie te besteden.

Duurzaamheid

Niet van toepassing

Financiële toelichting

Als uit de draagvlakmeting blijkt dat er voldoende draagvlak is, dan wordt de regeling voor de BIZ vastgoedeigenaren Centrum Schijndel ingevoerd. Hierdoor nemen zowel de baten als de lasten toe. Het betreft dan ook een budgettair neutrale wijziging. We verwerken dit in de begroting van 2027 en verder.

Beoogde baten/lasten vastgoedeigenaren:

2026	2027	2028	2029	2030
€ 23.000	€ 24.150	€ 25.360	€ 26.625	€ 27.986

In de BIZ-uitvoeringsovereenkomst wordt een (vaste) vergoeding voor de gemeentelijke perceptiekosten afgesproken. Deze jaarlijkse gemeentelijke perceptiekosten bedragen 5% van de opbrengst.

Planning

Na besluitvorming door de raad (11 december 2025) vindt in het 2e kwartaal 2026 de formele draagvlakmeting (onder toezicht van een notaris) plaats. Mits er blijkt is van voldoende draagvlak zal na de draagvlakmeting de heffing en invordering van de BIZ starten.

Rechtsbescherming

Niet van toepassing

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Verordening Bedrijveninvesteringszone Vastgoedeigenaren Centrum Schijndel 2026-2030 inclusief kaart
2. Vastgesteld Reglement Draagvlakmeting BIZ Vastgoedeigenaren Centrum Schijndel 2026-2030
3. Ondertekende Uitvoeringsovereenkomst Bedrijveninvesteringszone Vastgoedeigenaren Centrum Schijndel 2026-2030
4. Meerjarenplan 2026-2030 BIZ Vastgoedeigenaren Schijndel Centrum

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 november 2025

Gelet op artikel 216 Gemeentewet en de Wet op de Bedrijveninvesteringszones

Besluit gemeenteraad:

Vast te stellen de Verordening Bedrijveninvesteringszone Vastgoedeigenaren Centrum Schijndel 2026-2030.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11 december 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij