

**Bedrijven investeringszone
Winkelgebied Van Weedestraat
(Centrum Soest)
2026 t/m 2030**



Versie 17-08-2025

Opgesteld door:

Bestuur ondernemersvereniging van Weedestraat
Van Weedestraat 8 3761CE Soest

Contactpersoon:

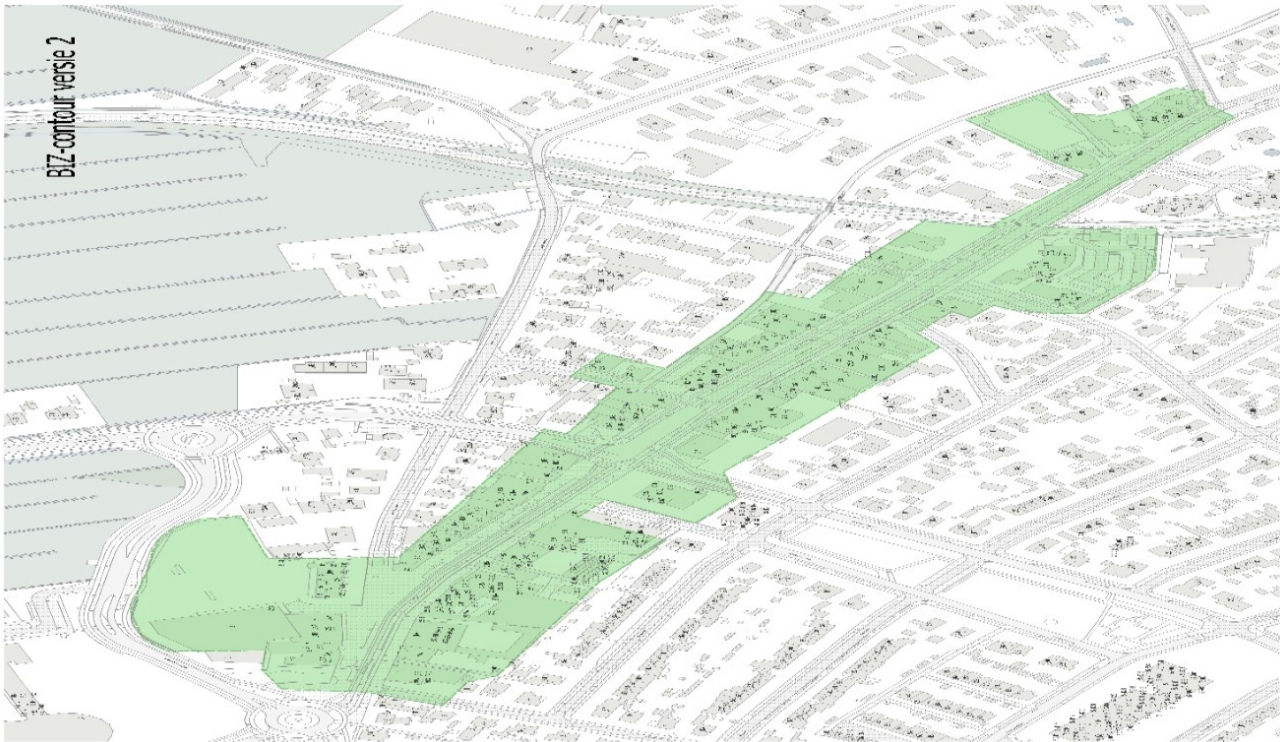
- Tamor Hartogs	Voorzitter	info@vanweedestraat.nl
- Stephan Hilhorst	Penningmeester	penningmeester@vanweedestraat.nl
- Willeke de Kruijf	Secretaris	

Inhoudsopgave

1 Gebiedsafbakening.....	3
2 Ambities en doelstellingen, activiteiten, effecten en afspraken.....	4
2.1 Algemene (lange termijn) ambities en doelen.....	4
2.2 Activiteiten.....	4
2.3 Beoogde (meetbare) effecten.....	4
2.4 Afspraken.....	4
3 Bijdrageplichtigen en soorten objecten.....	5
3.1 Bijdrageplichtigen zijn:.....	5
3.2 Soorten objecten die bijdragen.....	5
3.2.1 Vrijwillige bijdrage.....	5
3.3 Aantal bijdragers.....	5
3.4 Doelen per thema.....	5
4 BIZ-bijdrage.....	6
5 Organisatiestructuur en werkwijze.....	7
5.1 Rechtsvorm.....	7
5.2 De termijn.....	7
5.3 Bestuur.....	7
6 Begroting.....	8
6.1 Inkomsten.....	8
6.2 Uitgaven.....	8
6.3 Overschotten.....	8
6.4 Begroting (schematisch).....	9
7 Handtekeningen:.....	10
8 Bijlages.....	11
8.1 Wat is een BIZ.....	11
8.2 Bijdrage plichtige.....	11
8.3 Enquêtes.....	11

1 Gebiedsafbakening

De Bedrijveninvesteringszone (BIZ) winkelgebied van Weedestraat omvat het gebied dat is aangegeven op de onderstaande kaart: Steenhoffstraat, Van Weedestraat, Burg. Grothestraat, F.C. Kuijperstraat, Stadhouderslaan en Spoorstraat.



In de bijlage 8.2 treft u de bijdrageplichtigen aan.

2 Ambities en doelstellingen, activiteiten, effecten en afspraken

De doelstellingen met betrekking tot de BIZ zijn altijd aanvullend aan activiteiten die de gemeente al uitvoert met betrekking tot het BIZ-gebied. Dat wil zeggen dat de BIZ-activiteiten nooit de activiteiten van de gemeente zullen vervangen.

2.1 Algemene (lange termijn) ambities en doelen

Het realiseren van een representatieve en veilige winkelstraat met een aangenaam verblijfsklimaat voor ondernemers en consumenten.

Profilering van de winkelstraat.

Streven naar het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied.

Streven naar het verbeteren van de veiligheid.

Het verbeteren van de betrokkenheid van de ondernemers binnen de BIZ.

2.2 Activiteiten

Verzorgen van sfeerverlichting in de maanden november t/m januari.

Realiseren en onderhouden van stroompunten t.b.v. de sfeerverlichting.

Realiseren en onderhouden van duurzame beplanting.

Onderhouden van de banieren.

Organiseren van activiteiten en evenementen.

Bijhouden van verenigingswebsite.

Investeren in sociale media, zoals Facebook en Instagram, maar ook offline d.m.v. o.a. reclame langs wegen en adverteren in kranten.

Winkelgebied promoten bij o.a. opdeheuvelrug.nl.

Organiseren van AED/ EHBO cursussen.

Professionaliseren van de ondernemersvereniging.

Onderhouden van buurtpreventie appgroep.

2.3 Beoogde (meetbare) effecten

Meerderheid van de leden en consumenten was tevreden over de sfeerverlichting.

Op de ledenvergadering is waardering uitgesproken over de banieren en de beplanting, zowel qua ontwerp, als qua uitvoering en plaatsing.

De betrokkenheid van de ondernemers bij de BIZ activiteiten is groter dan voor de BIZ.

Het aantal bezoekers aan het BIZ gebied is toegenomen.

2.4 Afspraken

Het BIZ-bestuur dient te zorgen voor de uitvoering van de afgesproken activiteiten en voor een jaarlijkse verantwoording hierover aan alle bijdrageplichtigen ondernemers en de gemeente.

3 Bijdrageplichtigen en soorten objecten

3.1 Bijdrageplichtigen zijn:

Gebruikers van een onroerende zaak gekarakteriseerd als niet-woning die vallen binnen het BIZ gebied.
Bij leegstand betaalt de pandeigenaar de BIZ heffing.

3.2 Soorten objecten die bijdragen

De gebruikers van de volgende objectsoorten gaan de BIZ-bijdrage betalen:

Horeca en detailhandel/winkels, bij de gemeente bekend onder de volgende WOZ-objectcodes: 3110 (detailhandel), 3111 (winkel), 3116 (supermarkt), 3119 (overig detailhandel), 3120 (café/bar), 3121 (cafetaria/snackbar) en 3122 (restaurant)

3.2.1 Vrijwillige bijdrage

Ondernemers die buiten het gebied vallen of niet bijdrage plichtig zijn, maar wel graag mee willen doen met de BIZ vereniging mogen vrijwillig financieel bijdragen aan de vereniging. Zij krijgen dus geen aanslag via de Gemeentebelasting, maar betalen contributie in de vorm van sponsoring.

3.3 Aantal bijdragers

De zone telt naar de stand van 17-08-2025 in totaal 94 bijdrageplichtigen.

3.4 Doelen per thema

Thema's: Leefbaarheid en Ruimtelijke kwaliteit van de BI-zone (schoon en heel)

Aanschaf en/of onderhoud (extra) groenvoorziening

Doel: upgraden van het straatbeeld

Onderzoeken naar de mogelijkheid van een openbaar toilet

Doel: vergroten gastvrijheid en toegankelijkheid

Aanpak fietswrakken en zwerffietsen in samenwerking met gemeente

Doel: verbeteren straatbeeld

Thema: Veiligheid

Trainingen EHBO/AED

Doel: betere preventie met betrekking tot calamiteiten, incl. (herhalings)cursussen AED.

Onderhouden AED

Doel: Veilig winkelgebied creëren voor winkelend publiek en ondernemers.

Onderhouden buurtpreventie WhatsApp groep en hierbij zorgen dat de wijkagent of BOA hierin vertegenwoordigd is + opzetten van collectief winkerverbod.

Doel: Preventie m.b.t. winkeldiefstal en andere calamiteiten. Snellere communicatie en optreden tegen criminaliteit.

Thema: Economische ontwikkeling van de BI-zone

Banieren/borden plaatsen en onderhouden

Doel: upgraden van het straatbeeld en promotie van het gebied

Kerstverlichting aan lantaarnpalen en/of -boom in hoofd- en zijstraten

Doel: upgraden van het straatbeeld en promotie van het gebied

Organiseren van evenementen en activiteiten

Doel: genereren van traffic en herhalingsbezoeken

Promotie van winkelgebied zowel online als offline

Doel: genereren van traffic en herhalingsbezoeken

Vernieuwing en onderhoud website

Doel: informatievoorziening aangaande activiteiten en beleid, zowel voor bezoekers als voor de ondernemers en de bewoners

Whatsappgroep beheren tussen alle leden om sneller informatie met elkaar te delen

Doel: Snellere communicatie en betrokkenheid realiseren tussen ondernemers

Thema: Bereikbaarheid en overig

Verbeteren gebiedsaanduiding

Doel: vergroten klantvriendelijkheid/gastvrijheid

4 BIZ-bijdrage

De bijdrageplichtigen betalen een bijdrage op basis van WOZ-waarde per WOZ object waar ze gebruiker of eigenaar van zijn

9 waardenklassen op basis van de WOZ-waarde

1 ^e klasse minder of gelijk aan € 100.000	€ 50,-
2 ^e klasse €101.000 tot en met € 150.000	€ 125,-
3 ^e klasse €151.000 tot en met € 200.000	€ 225,-
4 ^e klasse €201.000 tot en met € 250.000	€ 350,-
5 ^e klasse €251.000 tot en met € 300.000	€ 450,-
6 ^e klasse €301.000 tot en met € 400.000	€ 500,-
7 ^e klasse €401.000 tot en met € 600.000	€ 550,-
8 ^e klasse €601.000 tot en met € 1.000.000	€ 700,-
9 ^e klasse 1.000.000 en meer.	€ 900,-

Bij een heffingsmaatstaf van minder dan €50.000 wordt geen BIZ-bijdrage geheven.

5 Organisatiestructuur en werkwijze

5.1 Rechtsvorm

De BIZ winkelgebied van Weedestraat is een vereniging bestaande uit een bestuur en leden.

5.2 De termijn

De BIZ kan worden opgericht voor de termijn van maximaal 5 jaar.

Wij kiezen voor een termijn van 5 jaar.

5.3 Bestuur

Het bestuur van het BIZ winkelgebied van Weedestraat wordt gevormd door 3 personen. Het bestuur bestaat uit eigen bijdrageplichtigen leden uit de BIZ:

- Tamor Hartogs voorzitter
- Stephan Hilhorst penningmeester
- Willeke de Kruijf secretaris

Het bestuur heeft als taak een BIZ-plan inclusief meerjarenbegroting op te stellen voor de periode van de BIZ (2026 t/m 2030). Dit plan ligt nu voor. Op basis van deze begroting zullen wij ook jaarplannen en jaarbegrotingen opstellen, die wij zullen managen en bewaken.

Naast de activiteiten is een interne organisatie nodig om deze werkzaamheden uit te voeren. De interne werkzaamheden die door het BIZ winkelgebied van Weedestraat uitgevoerd worden zijn:

- Nieuwsbrieven: 4x per jaar, per e-mail
- Organiseren van een jaarlijkse ALV waarin o.a. besproken wordt
 - a. Jaarverslag van het voorafgaande jaar (2026– 2030)
 - b. Jaarplan van het komende jaar (2026 – 2030)
- Bestuursvergaderingen
- Overlegstructuur met de gemeente
- Bijwonen bijeenkomsten van alle relevante organisaties

Na de oprichting van de BIZ worden alle bijdrageplichtigen ondernemers in staat gesteld om lid te worden van de BIZ-vereniging.

Het lidmaatschap is gratis.

De bestaande ondernemersvereniging van Weedestraat zal niet worden opgeheven om een eventuele terugvaloptie te hebben als er geen BIZ periode komt. Tijdens de BIZ-periode betalen de bijdrageplichtigen uitsluitend de BIZ-aanslag van de gemeente. Gedurende deze periode is er geen contributie verschuldigd aan de ondernemersvereniging van de Weedestraat.

6 Begroting

6.1 Inkomsten

De door de gemeente uit te keren BIZ subsidie bestaat uit de opbrengst van de heffing onder de bijdrageplichtigen, verminderd met perceptiekosten (2,5%) die de gemeente rekent. De BIZ-subsidie is niet met BTW belast.

Peildatum voor de bepaling wie de BIZ-heffing moet betalen is 1 januari van het betreffende jaar. Zowel bij de draagvlakmetingen die voor als na 1 januari plaatsvinden geldt dat het stembiljet op naam moet staan van degene die op het moment van de draagvlakmeting eigenaar of gebruiker is van het betreffende WOZ object en als zodanig staat ingeschreven bij het handelsregister.

In geval van leegstand op 1 januari wordt de eigenaar wel belast.

Zodra het pand weer verhuurd of verkocht is, zal in het daarop volgende jaar de nieuwe gebruiker worden belast.

In geval van tussentijds vertrek van gebruiker of eigenaar uit het BIZ gebied, krijgt men geen geld terug van vereniging.

De BIZ inkomsten zullen we zoveel mogelijk aanvullen met diverse subsidies.

6.2 Uitgaven

De uitgaven hebben betrekking op de in dit BIZ-plan genoemde activiteiten. Daarnaast heeft het BIZ winkelgebied van Weedestraat te maken met interne kosten zoals het secretariaat, bestuurskosten en andere onkosten.

De voorziene kosten voor de BIZ oprichting bedraagt € 1500.- Dat is 4.49% van de totale begroting.

Het tempo van de uitgaven voor activiteiten is zo uitgespreid dat de uitgaven de inkomsten per jaar niet overtreffen en op het eind van de periode op een saldo van nul eindigen.

6.3 Overschotten

Indien aan het eind van een subsidieperiode een deel van de op die periode betrekking hebbende BIZ-subsidie niet is besteed, kan dat deel worden verschoven naar de volgende periode. Als er geen tweede BIZ-periode komt, kan de vereniging het niet bestede bedrag, na aftrek van alle door de gemeente goedgekeurde kosten, overhevelen naar de ondernemersvereniging van Weedestraat. De lopende financiële verplichtingen zullen wel moeten worden voldaan.

6.4 Begroting (schematisch)

	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
INKOMSTEN						
BIZ bijdrage inclusief perceptiekosten	€ 32.800,00	€ 32.800,00	€ 32.800,00	€ 32.800,00	€ 32.800,00	€ 164.000,00
Andere subsidies (<i>specificeren</i>)	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	onbekend
Vrijwillige bijdragen	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onbekend	onbekend
Sponsoring	€ 600,00	€ 600,00	€ 600,00	€ 600,00	€ 600,00	€ 3.000,00
Totaal	€ 33.400,00	€ 33.400,00	€ 33.400,00	€ 33.400,00	€ 33.400,00	€ 167.000,00
UITGAVEN						
Perceptiekosten 2,5%	€ 820,00	€ 820,00	€ 820,00	€ 820,00	€ 820,00	€ 4.100,00
Leefbaarheid/ Ruimtelijke kwaliteit van de BI-zone	€ 15.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00	€ 79.000,00
Veiligheid	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 1.000,00	€ 3.000,00
Economische ontwikkeling van de BI-zone	€ 14.000,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 68.000,00
Winkelstraatmanagement	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Organisatie en administratiekosten	€ 1.500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 3.500,00
Reservemarge	€ 1250,00	€ 1250,00	€ 1250,00	€ 1250,00	€ 1250,00	€ 6.250,00
Totaal	€ 33.070,00	€ 33.070,00	€ 33.070,00	€ 32.070,00	€ 32.070,00	€ 163.350,00
RESULTAAT	€ 330,00	€ 330,00	€ 330,00	€ 1.330,00	€ 1.330,00	€ 3.650,00

Reserves worden aangehouden om eventuele werkelijke kosten te kunnen opvangen en om mee te nemen als reserve voor aanschaf nieuwe banieren en feestverlichting.

Wij hebben gekozen om het resultaat in de laatste 2 jaar ruimer te laten zijn, zodat de vereniging ruimte heeft om sneller in te spelen in de economische situatie van dat moment.

7 Handtekeningen:

.....
Tamor Hartogs voorzitter 17-08-2025

.....
Stephan Hilhorst penningmeester 17-08-2025

.....
Willeke de Kruijf secretaris 17-08-2025

8 Bijlages

8.1 Wat is een BIZ

Een Bedrijven Investeringszone (BIZ) is een afgebakend gebied zoals een winkelstraat of een bedrijventerrein, waarin ondernemers en/of eigenaren samen investeren in de kwaliteit van hun bedrijfsomgeving. Alle ondernemers in de BIZ betalen daaraan mee.

De activiteiten van een BIZ zijn aanvullend aan die van de gemeente. De gemeente stelt een door de ondernemersvereniging vastgestelde heffing vast die alle gebruikers of (in geval van leegstand) eigenaren in de BIZ betalen. De opbrengst daarvan wordt in de vorm van een subsidie uitgekeerd aan de BIZ-vereniging of -stichting. Die gebruikt dat geld vervolgens om activiteiten uit te voeren die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit of een ander mede publiek belang in de openbare ruimte van de BIZ.

Een Bedrijven Investeringszone biedt een aantal voordelen. Bij een gewone ondernemersvereniging is het lidmaatschap op vrijwillige basis. Ondernemers die geen lid zijn profiteren ook van de activiteiten die de ondernemersvereniging organiseert. Bekend is dat de meeste ondernemersverenigingen veel moeite moeten doen om de contributie van de leden binnen te krijgen. Een bedrijveninvesteringszone lost dergelijke problemen op. Als een grote meerderheid van de ondernemers voor een Bedrijven Investeringszone heeft gestemd wordt de bijdrage geheven door de gemeentelijke belastingdienst. Iedere ondernemer in het gebied moet deze heffing betalen. Het door de belastingdienst opgehaalde bedrag wordt, na aftrek van de kosten van de belastingdienst, overgemaakt op de rekening van de ondernemersvereniging (de BIZ-vereniging of BIZ-stichting).

Samengevat kent een Bedrijven Investeringszone de volgende voordelen voor de ondernemers in het gebied:

- De lasten worden gelijk verdeeld doordat alle ondernemers in het gebied meebetalen.
- Doordat iedereen meebetaalt, komen collectieve investeringen van ondernemers in hun winkelstraat of bedrijventerrein gemakkelijker van de grond.
- De Bedrijven Investeringszone levert een positieve bijdrage aan het leefklimaat in de winkelstraat of op het bedrijventerrein, door verbetering van het aanzien van het gebied, het verbeteren van de veiligheid en de uitstraling van de winkelstraat.
- De ondernemers kunnen via de uitvoeringsovereenkomsten duidelijke afspraken maken met de gemeente over elkaars verantwoordelijkheden en wie waarin investeert in de Bedrijven Investeringszone

8.2 Bijdrage plichtige

Het BIZ gebied is als volgt:

Burg. Grothestraat huisnr. 1 tot en met 10

F.C. Kuiperstraat huisnr. 3A tot en met 26

Spoorstraat 1

Stadhouderslaan 1A

Van Weedestraat huisnr. 2 tot en met 253

Steenhoffstraat huisnr. 1 tot en met 15A

8.3 Enquêtes

Gedurende het onderzoekstraject zijn er twee tussentijdse enquêtes onder de winkeliers gehouden. De eerste enquête vond plaats in juni 2023. Deze enquête betrof een wensen- en behoefteonderzoek. De uitkomsten van deze enquête vormden de basis voor het BIZ-plan dat vervolgens is opgesteld. Voor deze enquête zijn destijds 101 objecten benaderd. Hiervan hebben wij 60 enquêtes retour ontvangen. Daarvan reageerden 56

ondernemers positief op het onderzoeken van een BIZ, één ondernemer was neutraal en drie ondernemers waren negatief. Van de negatieve reacties waren er twee echt tegen. Eén ondernemer wist niet precies wat een BIZ inhield, maar na uitleg is ook deze ondernemer positief geworden.

De tweede enquête vond plaats van 8 april tot en met 3 mei 2025. Deze enquête had betrekking op de vraag of de ondernemers akkoord gingen met het voorgelegde BIZ-plan en of zij hiermee zouden instemmen met de oprichting van een BIZ. Deze enquête is verspreid onder alle 94 BIZ-objecten. Hiervan hebben wij 45 enquêtes retour ontvangen. Alle reacties waren positief.

Bijgaand willen wij een belangrijke opmerking plaatsen.

Bij de tweede enquête is het aantal objecten gedaald van 101 naar 94. Dit komt doordat wij de Dillenburglaan niet hebben meegenomen in het BIZ-plan. De panden in deze straat staan grotendeels leeg en de desbetreffende eigenaar is moeilijk bereikbaar. Door de Dillenburglaan weg te laten, vergroten wij de kans op een succesvolle stemming. Mocht er in de toekomst een andere eigenaar komen, dan zou deze straat alsnog kunnen aansluiten bij de BIZ. Een andere reden voor het lagere aantal objecten is dat niet alle soorten ondernemers wettelijk mogen deelnemen aan een BIZ, zoals notarissen en medische praktijken.

Een ander verschil tussen de twee enquêtes is de manier van verzamelen. Bij de eerste enquête hebben wij de formulieren actief opgehaald. Hiervoor zijn wij meerdere keren bij de ondernemers langs geweest. Bij de tweede enquête hebben wij de ondernemers gevraagd de formulieren zelf bij ons in te leveren, om te zien hoeveel respons dit zou opleveren. Wij zijn over beide enquêtes niet ontevreden. Zeker bij de tweede enquête waren wij positief verrast door het aantal reacties, gezien de minder actieve inzameling en het feit dat de meivakantie (26 april tot en met 4 mei) in de enquête periode viel.