

Notulen van de Algemene Ledenvergadering VvE/BIZ op dinsdag 19 november 2024 bij Willem Twee Toonzaal

Welkomstwoord

Dagvoorzitter Jan van der Putten, adviseur van het BIZ-bestuur, opent de vergadering en heet alle aanwezigen welkom. Hij licht het programma van de bijeenkomst toe.

Het bestuur van de Vereniging van Vastgoedeigenaren (VvE) vormt tevens het bestuur van de Bedrijven Investeringszone (BIZ). Het bestuur, onder leiding van voorzitter Anton van de Rijt, legt zowel inhoudelijk als financieel verantwoording af. Hierbij wordt ondersteuning geboden door accountants.

De BIZ wordt gefinancierd via een belastingbijdrage van vastgoedeigenaren. Deze bijdrage wordt beheerd door het bestuur van de BIZ, waarbij het bestuur beslissingsbevoegd is. Goedkeuring door de leden is niet vereist.

De VvE is een vereniging. Hierin hebben leden wel de mogelijkheid om de jaarrekening goed te keuren en feedback te geven. Alle vastgoedeigenaren die via de WOZ een bijdrage betalen aan de BIZ zijn automatisch lid van de VvE.

Update activiteiten van de BIZ

Voorzitter van de VvE/BIZ, Anton van de Rijt, informeert aanwezigen over de activiteiten in de afgelopen periode.

Het bestuur richt zich op de brede binnenstad, inclusief stadsontwikkelingsprojecten zoals de Stadsdelta, de Kop van 't Zand en de nieuwe locatie van het Design Museum.

De BIZ neemt actief deel aan gesprekken met de gemeente en andere partijen over stedelijke ontwikkelingen. In 2024 is het contact met de gemeente verder geïntensiveerd, met frequente gesprekken met wethouders. Belangrijke onderwerpen zijn mobiliteit en de plannen uit het Goudappel-rapport.

De VvE heeft haar ledenbestand uitgebreid van 75 naar 504 leden, dankzij de BIZ-structuur. Deze bredere achterban vergroot de invloed bij gesprekken met de gemeente en andere partijen.

's-Hertogenbosch is gestegen naar de 5e plek op de ranglijst van aantrekkelijke binnensteden. Tegelijkertijd baart de toenemende leegstand zorgen.

Het bestuur maakt gebruik van Chainels om leden regelmatig te informeren over ontwikkelingen in de binnenstad en andere relevante zaken.

Het budget van de BIZ, ongeveer €300.000 per jaar, wordt primair besteed aan diverse projecten binnen het doel van de BIZ. Deze projecten worden uitgevoerd door Den Bosch Partners (DBP). DBP zal later in de vergadering de projecten toelichten.

Het bestuur ziet toe op diverse projecten, waaronder mobiliteitsplannen en vergroening.

Stadsmarketing wordt merendeels gefinancierd via andere kanalen van Den Bosch Partners.

De voorzitter benadrukt het belang van samenwerking met leden, gemeente en andere partners.

Walter van de Griendt is aangesteld als nieuwe projectmanager van de BIZ. Hij volgt Erik van den Elshout op, die zijn werkzaamheden heeft beëindigd. De intensieve agenda van het bestuur, vooral rondom mobiliteitsdossiers, maakte de aanstelling noodzakelijk.

Walter is aangesteld om specifieke onderwerpen concreet aan te pakken en het contact met leden te intensiveren.

Voorstellen projectmanager BIZ Walter van de Griendt

Walter van de Griendt, de nieuwe projectmanager van de BIZ, stelt zichzelf voor.

Hij groeide op in Den Bosch en heeft brede ervaring in retail en horeca. Hij werkte 16 jaar als zelfstandig ondernemer en heeft bedrijven succesvol gereorganiseerd. Hij begrijpt de uitdagingen waarmee ondernemers en vastgoedeigenaren geconfronteerd worden.

De horeca en retail staan onder druk door veranderende consumententrends, online winkelen, hoge kosten, en leegstand (6-8% in Den Bosch).

Walter pleit voor een brede aanpak van de binnenstad, waarin samenwerking en diversiteit centraal staan. Inspiratie haalt hij uit succesvolle buitenlandse voorbeelden, zoals de revitalisering van wijken in Londen.

Walter zal gaan werken aan een plan van aanpak voor tijdelijke invulling van leegstaande panden, zonder financiële druk op eigenaren. Hij richt zich ook op parkeerproblematiek en behoud van goede toegankelijkheid voor bezoekers met de auto. Tot slot ziet Walter zichzelf als verbindende schakel om plannen tot uitvoering te brengen.

Walter belooft actieve betrokkenheid en frequent contact met de leden en partners. Hij moedigt iedereen aan om tijdens de borrel nader kennis te maken.

Financiële zaken VvE en BIZ

Het financiële deel wordt geïntroduceerd als een formeel, maar essentieel onderdeel van de vergadering. Accountant Mark Peters van Bureau Van Soest & Partners Accountants en Adviseurs licht de cijfertoe toe.

De jaarcijfers van de Vereniging van Vastgoedeigenaren (VvE) en de bijbehorende begrotingen worden toegelicht en aan de leden ter goedkeuring voorgelegd.

Het jaar 2023 werd afgesloten met een saldo van € 27.870. De cijfers voor 2024 en 2025 zijn identiek aan die van de voorgaande jaren, zonder grote wijzigingen in uitgaven of inkomsten.

De leden keuren zonder bezwaar de voorliggende stukken van de VvE 2023, 2024 en de begroting van 2025 goed en stemmen in met de verlening van decharge aan het bestuur voor het gevoerde financiële beleid en beheer over de boekjaren 2023 en 2024.

Dan worden van de BIZ doorgenomen de jaarrekening 2023, de lopende begroting 2024 en de voorgestelde begroting voor 2025. De accountant benadrukt dat de cijfers van de stichting BIZ niet ter goedkeuring voorliggen, aangezien deze onder verantwoordelijkheid van het bestuur vallen.

De BIZ beschikt over bestemmingsreserves die is ontstaan uit overtollige middelen van 2023. Deze middelen worden in toekomstige projecten geïnvesteerd.

Het actuele saldo van de BIZ wordt besproken. Dit omvat ontvangen bijdragen en lopende kosten voor projecten.

Vragen van de leden naar aanleiding van de cijfers zijn beantwoord.

Update Den Bosch Partners (DBP)

Chrisje Clement, binnenstadmanager van Den Bosch Partners geeft een update.

In 2024 is er gewerkt aan het verder ontwikkelen en introduceren van de drie nieuwe sfeergebieden:

- Markt: Verbonden door evenementen zoals de geraniummarkt en kermis. Deze versterken de relatie tussen ondernemers en bezoekers.
- Boschveld: Samenwerking met ondernemers gericht op verbetering van het Coehoornplein en vergroening van het binnenplein.
- Bosch Museum Kwartier: Gestart met vergroenen in samenwerking met een ontwerp bureau.

Daarnaast wordt er uitvoering gegeven aan eerder geïntroduceerde sfeergebieden: Vughterstraat, Uilenburg en Orthenstraat.

Chainels is geïntroduceerd, een platform voor communicatie tussen partners. Alle relevante informatie over mobiliteit, evenementen en vergunningen wordt hierop gedeeld.

Het Stadsboschbeheer heeft gewerkt aan vergroening op strategische locaties zoals het Stationsplein en het Bosch Museum Kwartier.

De plannen voor 2025 betreffen:

- Verdere uitvoering van gebiedspaspoorten, gericht op vergroening en samenwerking met Stadsboschbeheer.
- Focus op evenementen zoals de Bossche Winter, die de zichtbaarheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad versterken.
- Ondersteuning van ondernemers met specifieke interventies en campagnes.

De projecten worden uitgevoerd met ondersteuning van de gemeente en andere partners. Het budget van DBP wordt gericht ingezet op groene initiatieven en mobiliteit.

Het succes van 2024 toont het belang van samenwerking tussen ondernemers, vastgoedpartijen en de gemeente. Chrisje benadrukt dat projecten risico's met zich meebrengen, maar dat lef en innovaties nodig zijn om stagnatie te voorkomen. Voorbeelden zoals Pop-Up Park tonen dat initiatieven vaak succesvol zijn en bijdragen aan de leefbaarheid van de stad.

Het budget voor binnenstad projecten wordt samengesteld door bijdragen van de BIZ, de gemeente en andere betrokken partijen. Het vereist nauwe samenwerking en overleg tussen alle partners om financiering en uitvoering van projecten mogelijk te maken.

Plannen worden verspreid over meerdere jaren (2025-2027) en gefaseerd uitgevoerd. De verdeling van het budget en de prioriteiten worden jaarlijks herzien op basis van de samenwerking tussen partners.

Thema's voor de periode 2025-2027:

- Investeren in vitaliteit en leegstand.
- Samenwerking in sfeergebieden.
- Zichtbaarheid van het Bossche DNA.
- Smeden van een sterke coalitie ontwikkelingen.

Deze thema's zijn bepaald tijdens inspiratiesessies en goedgekeurd door de partners en de gemeente.

Chrisje sluit af met een oproep aan leden om mee te denken en ideeën aan te dragen voor toekomstige projecten. Geïnteresseerden kunnen contactgegevens achterlaten voor een persoonlijk interview.

Update retail door Mieke van Deursen, medeoprichtster Shoeby

De binnenstad van Den Bosch biedt een aantrekkelijke winkelervaring, vooral voor vrouwen die de kleine straatjes en lunchlocaties waarderen. Funshoppin in combinatie met horeca is een sterk punt van de stad.

Een toename van aanbod van hetzelfde type winkels doet afbreuk aan de diversiteit van het winkelaanbod. De aanwezigheid van grote internationale merken is beperkt, wat jonge doelgroepen kan ontmoedigen om te blijven winkelen in Den Bosch. Leegstand en het gebrek aan grotere winkelpanden vormen een groeiend probleem. Tilburg, Breda en Eindhoven trekken met grotere en modernere winkelruimtes belangrijke retailers en een jonger publiek aan. Den Bosch loopt het risico om achter te blijven zonder ingrijpende maatregelen.

Gebiedspaspoorten worden ingezet om concentraties van brandstores te creëren, wat straatjes aantrekkelijker maakt. Samenwerking met de gemeente is nodig om kleine historische panden samen te voegen tot grotere, voor internationale merken geschikte ruimtes.

Het aantrekken van jonge consumenten vereist meer eigentijdse en hippe winkelconcepten. Lobbyen met pandeigenaren en internationale retailers is essentieel om deze doelgroep te bedienen.

Den Bosch Partners en de gemeente spelen een cruciale rol in het faciliteren van de herontwikkeling van winkelgebieden. Meer samenwerking tussen pandeigenaren en retailers is nodig om de aantrekkelijkheid en diversiteit van de binnenstad te behouden. Voorbeelden uit Breda en Tilburg tonen dat concentratie van kwaliteitswinkels en evenementen aantoonbaar succes opleveren.

Leegstand en eenzijdig winkelaanbod kunnen de aantrekkingskracht van de binnenstad snel ondermijnen. Het bestuur en de betrokken partijen moeten gericht sturing geven om een neerwaartse spiraal te voorkomen.

Voorgesteld wordt om een aparte sessie te organiseren met inspirerende sprekers en experts om oplossingen te bespreken. Het bestuur benadrukt dat samenwerking met alle betrokkenen essentieel blijft om de binnenstad vitaal en aantrekkelijk te houden.

Update horeca door Helga Gerritzen, Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Den Bosch

Horecagelegenheden in Den Bosch doen het goed qua omzet en bezettingsgraad, vooral bij mooi weer. De stad wordt steeds meer een borrelstad, met drukke avonden in straten zoals de Korte Putstraat en Uilenburg. Horecaondernemers met langdurig eigendom investeren in duurzaamheid en onderhoud van panden. Dit draagt bij aan de kwaliteit van het aanbod en de uitstraling van de binnenstad.

Exploitatiekosten zijn aanzienlijk gestegen door hogere personeelskosten, energieprijzen en inkooprijzen. Veel ondernemers kampen met terugbetalingen van coronasteun. Het is moeilijk om gekwalificeerd personeel te vinden, vooral koks en bedrijfsleiders. Personeelwisselingen leiden vaak tot extra problemen.

De vraag verschuift naar weekendbezoek, waardoor doordeweekse dagen rustiger zijn. Zakelijk publiek gaat minder vaak uit eten. Het nachtleven in Den Bosch is verder afgenomen sinds corona. Er zijn weinig nachtvergunningen en een beperkte vraag naar nieuwe nachtlocaties.

Gezamenlijke inkoop door horecaondernemers wordt overwogen, maar stuit op uitdagingen zoals behoud van kwaliteit en onafhankelijkheid. Intensieve samenwerking met Den Bosch Partners en de gemeente is nodig voor structurele verbeteringen.

Horeca speelt in op de trend van gecombineerde beleving: eten, drinken en entertainment. Vergunningen voor nieuwe concepten zijn noodzakelijk om deze ontwikkeling te ondersteunen.

Het beperkte aantal parkeerplaatsen in de binnenstad belemmert verdere groei. Vergelijkingen met steden zoals Breda tonen aan dat betere bereikbaarheid essentieel is om bezoekers aan te trekken.

Afsluiting

De dagvoorzitter sluit de avond af met woorden van dank aan Ronald van Velzen van de gemeente voor zijn jarenlange betrokkenheid en inzet bij de samenwerking tussen Den Bosch Partners en de gemeente. Er wordt benadrukt hoe belangrijk het is dat de gemeente een actieve rol blijft spelen in het ondersteunen van initiatieven in de binnenstad.

De aanwezigen worden uitgenodigd om verder te praten tijdens een informele borrel. Suggesties en feedback op de besproken onderwerpen kunnen worden ingediend via de website of persoonlijk tijdens de borrel.

De dagvoorzitter sluit de vergadering af met een oproep tot samenwerking.