

BIZ-plan 2025-2029

BCO: innovatief ecosysteem



Versie 25-07-2024

Opgesteld door:

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Kantooradres: Cornelis Schuytstraat 56, 1071 JL Amsterdam, telefoon 0653-792827

www.bedrijvencentrumosdorp.nl Bedrijvencentrumosdorp@gmail.com

Contactpersoon:

Klaas T. Bakker, voorzitter

telefoon 0653-792827

Opmerking:

Dit BIZ-plan, voor het tijdvak 2025-2029, heeft als titel 'BCO: innovatief ecosysteem'. Hierin worden de woorden 'biz' en 'BIZ' gebruikt. Beide zijn de afkorting van Bedrijven Investerings Zone.

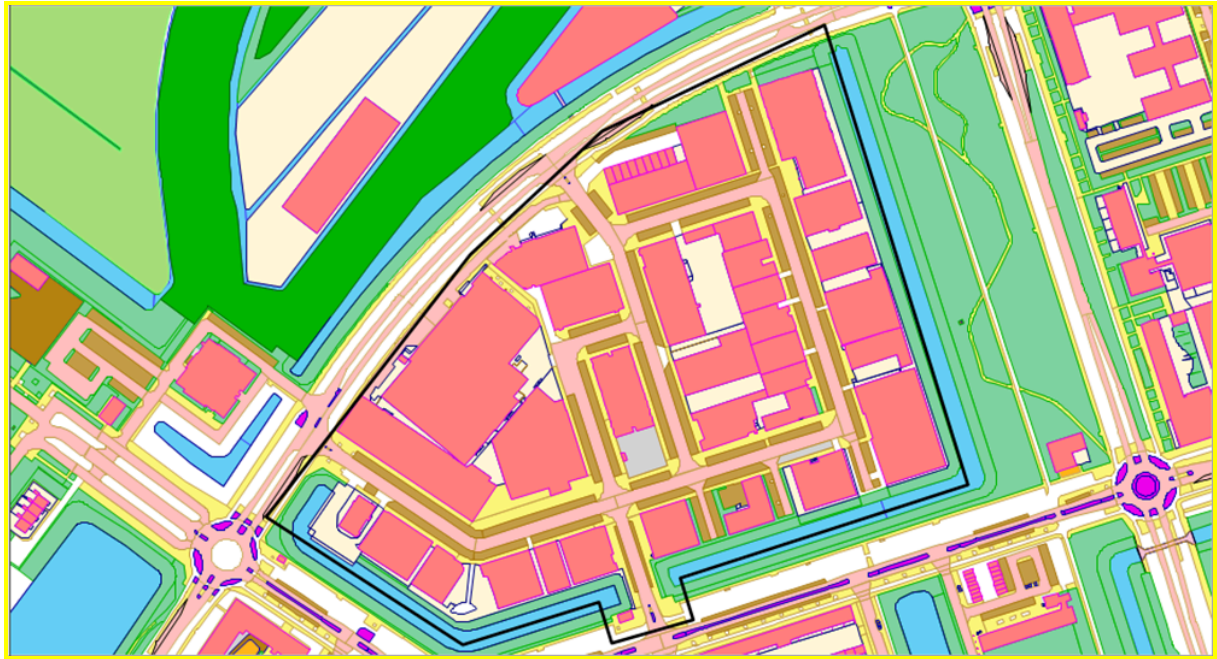
Het woord 'BCO' is de afkorting van Bedrijvencentrum Osdorp.

Inhoudsopgave

1 Gebiedsafbakening	2
2 Resultaten afgelopen BIZ periode	3
3 Ambities en doelstellingen, activiteiten, effecten en afspraken	5
3.1 Algemene (lange termijn) ambities en doelen	5
3.2 Activiteiten	5
3.3 Beoogde (meetbare) effecten	6
3.4 Afspraken	6
4 Bijdrageplichtigen en soorten objecten	7
4.1 Bijdrageplichtigen zijn:	7
4.2 Soorten objecten die bijdragen	7
4.3 Aantal bijdragers	7
5 BIZ bijdrage	8
6 Organisatiestructuur en werkwijze	9
6.1 Rechtsvorm	9
6.2 De termijn	9
6.3 Bestuur	9
7 Begroting	10
7.1 Inkomsten	10
7.2 Uitgaven	10
7.3 Overschotten	10
7.4 Begroting (schematisch)	11
8 Handtekeningen:	12

1 Gebiedsafbakening

De bedrijveninvesteringszone Bedrijvencentrum Osdorp (BCO) omvat het gebied dat is aangegeven op de onderstaande kaart:



Kaart van de BIZ van Bedrijvencentrum Osdorp in het tijdvak 2025-2029; zie de tabel hieronder voor de postcodes, straten en huisnummers:

BCO - BIZ-plan 2025-2029			
Postcodes en adressen			
Status: 14-05-2024			
Postcode	Straat	Huisnummers	
		van	tot en met
1069 BZ	Jan Rebelstraat	1	11 A
1069 CA	Jan Rebelstraat	13	21 A
1069 CB	Jan Rebelstraat	2	12
1069 CC	Jan Rebelstraat	14 A	52
1069 CD	Keurenplein	1	53
1069 CE	Zuidermolenweg	1	27
1069 CG	Ookmeerweg	400	416
1069 CG	Zuidermolenweg	2	62
1069 WE	Ingelandenweg 1	1	
1069 WG	Ingelandenweg 2		2
1069 ZR	Osdorper Ban	154 A	156

2 Resultaten afgelopen BIZ periode

Wat is er bereikt in de afgelopen periode?

BIZ-plan 2020-2024: "BCO - veel (te) doen met weinig budget"

Algemene (lange termijn) doelen die wij met de BIZ willen bereiken, zijn:

1. het realiseren van een representatief, schoon, heel en veilig bedrijventerrein met een aangenaam verblijfsklimaat voor de mensen die er werkzaam zijn en voor de bezoekers. Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en groenvoorzieningen.

Rapportcijfer 2020: 6 van 10

Rapportcijfer 2024: 7 van 10

2. Een schoon bedrijventerrein dat op een kostenefficiënte wijze schoon gehouden wordt. (Verantwoordelijkheid: gemeente, vastgoedeigenaren/ondernemers)

Rapportcijfer 2020: 6 van 10

Rapportcijfer 2024: 8 van 10

3. Het tegengaan van leegstand en oplossen van bestaande leegstand door het gericht benaderen en aantrekken van passende ondernemers. (Verantwoordelijkheid: vastgoedeigenaren/ondernemers)

Rapportcijfer 2020: 7 van 10

Rapportcijfer 2024: 8 van 10

4. Betere promotie van het BCO via een nieuwe website en via social media. (Verantwoordelijkheid: vastgoedeigenaren/ondernemers)

Rapportcijfer 2020: 7 van 10

Rapportcijfer 2024: 7 van 10

5. Meer samenwerking gericht op kostenbesparing voor beveiliging, schoonmaak, vuilafvoer, energie e.d. (Verantwoordelijkheid: gemeente, bedrijfsafval collectief in opdracht van vastgoedeigenaren/ondernemers)

Rapportcijfer 2020: 5 van 10

Rapportcijfer 2024: 6 van 10

6. Al deze doelstellingen moeten leiden tot verhoging van de waarde van het vastgoed op het BCO.

Rapportcijfer 2020: 6 van 10

Rapportcijfer 2024: 7 van 10

Waar is de biz tegenaan gelopen, wat viel mee, wat viel tegen.

1. Wat viel tegen:

- a. Lockdowns en andere, door de overheid opgelegde, beperkingen vanwege Covid-19, met name voor de publieksfuncties.
- b. De circa 5 hardnekkige bedelaars uit de verslaafdenopvang in de Jan Rebelstraat 20 die bezoekers lastig vallen, zonder dat de opvang en de gemeente (die alles betaalt) in staat zijn tot het opleggen van sancties tegen deze personen.
- c. De inspanningen van de gemeente om het BCO schoon te houden zijn niet in lijn met het toegenomen bezoek aan het BCO.

2. Wat viel mee:

- a. Het herstel van het bezoek aan het BCO na afloop van de Covid-19 lockdowns en andere beperkingen.
- b. Zelf organiseren wat de gemeente stelselmatig nalaat: de bestrating op het BCO 's morgens vroeg, met de veegmachine van Akerpoort, schoonhouden.
- c. De ondernemingszin van de BCO'ers die via de BIZ en crowd funding op het BCO de planologische vrijstellingsprocedure aanvragen voor de vestiging van het Multiplex Filmtheater op het BCO.

En vervolgens aangeven waar de komende periode mee verder gegaan wordt.

- a. We gaan door met de lange-termijndoelen van de vorige tijdvakken.
- b. Gezien het relatief beperkte budget moeten we er slim en creatief mee omgaan: niet trekken aan 'dode paarden', maar kansen aangrijpen zodra die zich voordoen.
- c. De BIZ heeft onmiskenbaar bijgedragen aan de vernieuwing van het BCO. In maart 2018 zette de BIZ-vereniging de eerste stap met de 'Startnotitie: BCO als proeftuin van Amsterdam'. Daarna volgden de 'Branding Cruise', de draagvlakmeting, de stedenbouwkundige visie, de ruimtelijke verkenning, de inventarisatie van plannen en ideeën en het concept-stedenbouwkundig plan.
- d. De titels van de plannen van aanpak markeren de ontwikkeling van de BIZ op het BCO: de eerste (voor tijdvak 2015-2019) luidde simpelweg '*BIZ PLAN Bedrijvenscentrum Osdorp*'. Daar leerden we veel van. De tweede (voor tijdvak 2020-2024) had dan ook als titel '*BCO - veel (te) doen met weinig budget*'. Ook daar staken we weer veel van op. Mede daarom kiezen we voor het komende tijdvak (2025-2029) als titel: '*BCO: innovatief ecosysteem*'.

3 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. Dit wil zeggen dat de biz-activiteiten nooit de activiteiten van de gemeente zullen vervangen.

3.1 Algemene (lange termijn) ambities en doelen

BIZ-plan 2025-2029 "BCO: innovatief ecosysteem", (lange termijn) doelstellingen:

1. Schoon, heel en veilig

Het, op kostenefficiënte wijze, realiseren van een representatief, schoon, heel en veilig BCO met een aangenaam verblijfsklimaat, via goede zorg voor de openbare ruimte en groenvoorzieningen.

2. Innovatie, marketing, promotie

Promotie van het BCO door het stimuleren van vernieuwing van de bebouwing en het gericht aantrekken van bedrijven die zich thuis voelen op het BCO.

3. Samenwerking

Het BCO heeft een BIZ van de vastgoedeigenaren. Zij zoeken meer samenwerking om het bovenstaande te realiseren, dat tevens is gericht op de verhoging van de waarde van hun vastgoed op het BCO.

3.2 Activiteiten

Het biz-budget is met 13.210 euro per jaar beperkt; er is geen ruimte voor grote zaken. Daarom moeten we slim zijn. We gaan door met de dingen die georganiseerd zijn, die goed lopen en die passen binnen het budget.

1. Schoon, heel en veilig

- a. Continuering van de dagelijkse veegronde op het BCO door het schoonmaakbedrijf van Akerpoort: Acacia.
- b. Idem van de schoonmaak van het BCO door de prikploeg van de opvang in de Jan Rebelstraat 20.

2. Innovatie, marketing, promotie

- a. Het loont om aan te haken bij seminars en andere initiatieven van onder meer de SKBN (Stichting Kenniscentrum Bedrijventerreinen Nederland).
- b. En daarnaast gebruik te maken van de 'loodsen' van de gemeente die bedrijven (doorgaans buitenlandse) assisteren bij de vestiging in Amsterdam.
- c. Via de Nylandpark database van bedrijventerreinen in Nederland worden de gegevens en de USP's van het BCO in beeld gebracht.

3. Samenwerking

- a. De BIZ blijkt een stimulans te zijn voor de (informele) contacten tussen alle stakeholders van het BCO: bezoekers, huurders, eigenaren, gemeente, makelaars, adviseurs e.d. Hun betrokkenheid is de basis van en onmisbaar voor het innovatieve ecosysteem van het BCO.

b. Het Multiplex Filmtheater is een goed voorbeeld. Het begon eind 2022 met een vraag van een lid van het DB: "Zou zoiets kunnen op het BCO?" In juni 2024 gaat de BIZ-vereniging de aanvraag indienen voor de planologische vrijstelling voor zo'n ontwikkeling. De kosten worden een deel gefinancierd uit het BIZ-budget en voor het overige via crowdfunding op het BCO.

c. Het bestuur van de BIZ-vereniging nam kennis over de Omgevingswet die in 2024 van kracht is geworden. De betrokkenheid van belanghebbenden bij ruimtelijke ontwikkelingen is een van de fundamentele van de Omgevingswet. Op het BCO brengen wij de wettelijk beoogde "participatie planologie" in de praktijk.

3.3 Beoogde (meetbare) effecten

Ad. 1.

Activiteiten 1.a en 1.b zijn voor alle BCO'ers dagelijks waarneembaar.

In het kader van 1.c gaan we de zomer- en winterschouw weer organiseren, zodat de gemeente zicht heeft op de resultaten van onze aanpak.

Ad. 2

Activiteiten 2.a zijn meetbaar via verslagen van de seminars en andere publicaties.

Activiteiten 2.b en 2.c zijn meetbaar via de documentatie over het BCO die aan de loodsen wordt verstrekt.

Ad. 3

De verplichte, jaarlijkse verantwoording van de BIZ-activiteiten laat zien welke zaken organisatorisch zijn uitgevoerd en welke kosten daarmee waren gemoeid.

Alle BIZ-stukken, vanaf 2014, staan op de website van het BCO. Zie:

<https://bedrijvencentrumosdorp.nl/index.php/info-overheid-toekomst/>

3.4 Afspraken

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

Voor de activiteit '1. Schoon, heel en veilig' zal worden aangesloten bij de systematiek van het Keurmerk Veilig Ondernemen."

De BIZ-vereniging heeft zitting in de begeleidingscommissie van de opvang aan de Jan Rebelstraat 20.

De BIZ-vereniging heeft via eHerkenning (niveau 3) toegang tot het subsidieloket van de gemeente Amsterdam en tot het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).

4 Bijdrageplichtigen en soorten objecten

4.1 Bijdrageplichtigen zijn:

Eigenaren van een onroerende zaak, gekarakteriseerd als niet-woning, vallend binnen de BIZ (of biz) op de begane grond (inclusief souterrain en beletage) en/of op een verdieping.

4.2 Soorten objecten die bijdragen

De eigenaren van de volgende soorten woz-objecten gaan de biz-bijdrage betalen:

Atelier / werkruimte
Bedrijfshal
Bedrijven
Cafetaria/snackbar
Café/bar/restaurant
Kantoor
Kantoor in bedrijfsverzamelgebouw
Onderhoud/reparatie
Opslag/distributie
Overig detailhandel
Toonzaal
Unit op industrieterrein
Werkplaats/garage
Winkel
Winkel (hoekpand)

(Bron: bestand Objectenlijst [BC Osdorp_20240522.xlsx](#)).

4.3 Aantal bijdragers

De zone telt op basis van de objectenlijst van 22-05-2024 in totaal 113 bijdrageplichtige eigenaren.

5 BIZ bijdrage

De bijdrageplichtigen betalen een bijdrage op basis van WOZ-waarde per woz object waar ze gebruiker of eigenaar van zijn. De gegevens uit de objectenlijst zijn verwerkt in onderstaande tabel.

BIZ bijdragen						
WOZ	WOZ waarde	aantal	BIZ bijdr.	Opbrengst	BIZ bijdr.	Opbrengst
	eigenaren 2024		2020-2024		2025-2029	
categorie 1	<= € 150.000	9	€ 40,00	€ 360,00	€ 40,00	€ 360,00
categorie 2	€ 150.001 - € 250.000	30	€ 65,00	€ 1.950,00	€ 65,00	€ 1.950,00
categorie 3	€ 250.001 - € 500.000	33	€ 100,00	€ 3.300,00	€ 100,00	€ 3.300,00
categorie 4	€ 500.001 - € 750.000	15	€ 125,00	€ 1.875,00	€ 125,00	€ 1.875,00
categorie 5	€ 750.001 - € 1.000.000	3	€ 150,00	€ 450,00	€ 150,00	€ 450,00
categorie 6	€ 1.000.001 - € 1.500.000	10	€ 200,00	€ 2.000,00	€ 200,00	€ 2.000,00
categorie 7	€ 1.500.001 - € 2.000.000	6	€ 225,00	€ 1.350,00	€ 225,00	€ 1.350,00
categorie 8	€ 2.000.001 en meer	7	€ 275,00	€ 1.925,00	€ 275,00	€ 1.925,00
Totaal		113		€ 13.210,00		€ 13.210,00

De bovenstaande tabel is onder voorbehoud van mogelijke fluctuatie in de bijdrage vanwege panden met een WOZ-waarde die in de buurt ligt van de grenswaarden.

6 Organisatiestructuur en werkwijze

6.1 Rechtsvorm

De biz van het Bedrijvencentrum Osdorp is een vereniging met de officiële naam: BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp.

6.2 De termijn

De termijn van het onderhavige BIZ-plan betreft de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2029.

6.3 Bestuur

Het bestuur van de biz voor het Bedrijvencentrum Osdorp wordt gevormd door drie personen. Het bestuur bestaat uit:

Klaas Tjalling Bakker, voorzitter

Eduard Victor Lensvelt, secretaris en penningmeester

Sander Muller, bestuurslid

Het bestuur heeft als taak een biz-plan inclusief meerjarenbegroting op te stellen voor de periode van de biz (2025 t/m 2029). 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 de biz Bedrijvencentrum Osdorp uitgevoerd worden zijn:

Nieuwsbrieven: 10 maal per jaar of meer, per e-mail (Mailchimp)

Ondernemersbijeenkomsten 2 maal per jaar

Bestuursvergaderingen

Overlegstructuur met de gemeente

Bijwonen bijeenkomsten van alle relevante organisaties en stakeholders

Organiseren van de jaarlijkse ALV waarin o.a. besproken wordt

a. Jaarverslag van het voorafgaande jaar

b. Jaarplan van het komende jaar

Na de oprichting van de biz zijn (en worden) alle bijdrageplichtige (nieuwe) eigenaren in staat gesteld om lid te worden van de biz-vereniging. Het lidmaatschap is gratis.

De bestaande rechtspersoon BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp zal niet worden opgeheven om een terugvaloptie te hebben als de draagvlakmeting in 2024 uitwijst dat er onvoldoende stemmen zijn voor de BIZ in het tijdvak 2025-2029.

7 Begroting

7.1 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 tussentijds vertrek (= verkoop van het object) van de eigenaar uit het biz gebied, krijgt men geen geld terug van de vereniging. [N.B. Gebruikelijk is dat de notaris dergelijke bedragen verrekent in de nota van afrekening van de transactie.]

De BIZ-vereniging kan overige inkomsten verkrijgen c.q. genereren, mits die samenhangen met of voortvloeien uit de activiteiten van de vereniging.

7.2 Uitgaven

De uitgaven hebben betrekking op de in dit biz-plan genoemde activiteiten. Daarnaast heeft de biz voor het BCO te maken met interne kosten zoals verenigingskosten en andere onkosten. Deze kosten bedragen over de gehele biz-periode circa € 1.165. Dat is 2,4% 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.

7.3 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 derde biz-periode komt, kan de BIZ-vereniging Bedrijvenscentrum Osdorp het niet bestede bedrag, na aftrek van alle door de gemeente goedgekeurde kosten, besteden conform de statuten van de vereniging.

7.4 Begroting (schematisch)

	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
INKOMSTEN						
Biz bijdrage inclusief perceptiekosten	13.210	13.210	13.210	13.210	13.210	66.050
Andere subsidies (<i>specificeren</i>)						
Vrijwillige bijdragen						
Sponsoring						
Totaal	13.210	13.210	13.210	13.210	13.210	66.050
UITGAVEN						
Perceptiekosten 2,5%	330,25	330,25	330,25	330,25	330,25	1.651,25
1. Schoon, heel en veilig	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	30.000
2. Innovatie, marketing, promotie	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	20.000
3. Samenwerking	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	12.500
4. Verenigingskosten/onvoorzien	379,75	379,75	379,75	379,75	379,75	1.898,75
Totaal	13.210	13.210	13.210	13.210	13.210	66.050
RESULTAAT	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

8 Handtekeningen:

.....
Klaas Tjalling Bakker, voorzitter

Plaats:

Datum:

.....
Eduard Victor Lensvelt, secretaris en penningmeester

Plaats:

Datum:

.....
Sander Muller, bestuurslid

Plaats:

Datum:

8 Handtekeningen:



.....
Klaas Tjalling Bakker, voorzitter

Plaats: Amsterdam

Datum: 31-07-2024

.....
Eduard Victor Lensvelt, secretaris en penningmeester

Plaats:

Datum:

.....
Sander Muller, bestuurslid

Plaats:

Datum:

8 Handtekeningen:

.....
Klaas Tjalling Bakker, voorzitter

Plaats:

Datum:

.....
Eduard Victor Lensvelt, secretaris en penningmeester

Plaats:

Datum:



.....
Sander Muller, bestuurslid

Plaats:

Datum:


30-7-24

Bedrijvencentrum Osdorp

Eigenaren BIZ

met heffing op basis van WOZ-waardeklassen



Periode draagvlakmeting:

20 januari t/m 24 februari 2025

Datum telling stembiljetten:

25 november 2025

Geconstateerde waarden:

Aantal heffingsplichtigen	112
Aantal uitgebrachte stemmen	80
Aantal stemmen voor instelling BIZ	77
Aantal stemmen tegen instelling BIZ	3
Som WOZ-waarden voorstemmers	€ 51.652.000
Som WOZ-waarden tegenstemmers	€ 2.357.000
Berekende waarden:	
Percentage stemmers	71,43%
Percentage van de stemmers dat voor instelling heeft gestemd	96,25%

Resultaat: de bedrijveninvesteringszone wordt **wel** ingesteld

Aldus geconstateerd door:

Remco Hein
teller Belastingdienst

Voor akkoord:

Hiknur Donmez

directeur Economische Zaken & Cultuur

Hélène Bunck
teller EZC

Bulent Ustun
toezichthouder EZC