

Verordening bedrijveninvesteringszone gebruikers en eigenaren Lusthofstraat e.o. 2026

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het herziene raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 14 oktober 2025 (raadsvoorstel nr. 25bb007414/25bo008126);

gelet op artikel 216 van de Gemeentewet en de artikelen 1, eerste, derde en vierde lid, en 7, eerste en vierde lid, van de Wet op de bedrijveninvesteringszones;

gezien de uitvoeringsovereenkomst gesloten met Stichting Bedrijven Investeringszone Lusthofstraat e.o.;

overwegende dat:

heffing en invordering van de BIZ- bijdrage bij verordening wordt geregeld;

besluit:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- bedrijveninvesteringszone: gebied Stichting Bedrijven Investeringszone Lusthofstraat e.o. als bedoeld in de bijlage behorende bij deze verordening;
- college: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam;
- uitvoeringsovereenkomst: uitvoeringsovereenkomst als bedoeld in artikel 7, derde lid, van de wet gesloten tussen de gemeente Rotterdam en de Stichting Bedrijven Investeringszone Lusthofstraat e.o.;
- wet: Wet op de bedrijveninvesteringszones.

Paragraaf 2 Belastingbepalingen

Artikel 2 Belastbaar feit en aard van de belasting

1. Onder de naam BIZ-bijdrage wordt jaarlijks een directe belasting geheven ter zake van binnen de bedrijveninvesteringszone gelegen onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen als bedoeld in artikel 220a, tweede lid, van de Gemeentewet.
2. De BIZ-bijdrage wordt geheven ter bestrijding van de kosten die zijn verbonden aan activiteiten in de openbare ruimte en op internet, die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid of de veiligheid in de bedrijveninvesteringszone of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de bedrijveninvesteringszone.

Artikel 3 Belastingobject

1. Voorwerp van de belasting is een onroerende zaak.
2. Als onroerende zaak wordt aangemerkt de onroerende zaak, bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 4 Belastingplicht

1. De BIZ-bijdrage wordt geheven van:
 - a. de gebruiker, zijnde degene die bij het begin van het kalenderjaar al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht een in de bedrijveninvesteringszone gelegen belastingobject gebruikt; en
 - b. de eigenaar, zijnde degene die bij het begin van het kalenderjaar het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft van een in de bedrijveninvesteringszone gelegen belastingobject.
2. Voor de toepassing van dit artikel wordt:
 - a. gebruik door degene aan wie een deel van een belastingobject in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven, waarbij geldt dat degene die het deel in gebruik heeft gegeven bevoegd is de BIZ-bijdrage als zodanig te verhalen op degene aan wie dat deel in gebruik is gegeven;
 - b. het ter beschikking stellen van een belastingobject voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die dat belastingobject ter beschikking heeft gesteld, waarbij geldt dat

- degene die het belastingobject ter beschikking heeft gesteld bevoegd is de BIZ-bijdrage als zodanig te verhalen op degene aan wie dat belastingobject ter beschikking is gesteld.
- c. als eigenaar aangemerkt degene die aan het begin van het kalenderjaar als zodanig in de basisregistratie kadaster is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 5 Maatstaf van heffing

De BIZ-bijdrage wordt geheven naar een vast bedrag per belastingobject.

Artikel 6 Vrijstellingen

De BIZ-bijdrage wordt niet geheven over:

- a. belastingobjecten die uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond voor de land- of bosbouw, daaronder mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
- b. belastingobjecten die uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als glasopstanden die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit de in onderdeel a bedoelde grond;
- c. belastingobjecten die naast delen die dienen tot woning bestaan uit delen die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard;
- d. één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te stellen voorwaarden, met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
- e. belastingobjecten die uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als natuurterreinen, waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die worden beheerd door een rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stelt;
- f. belastingobjecten die uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;
- g. belastingobjecten die naast delen die dienen tot woning uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen;
- h. belastingobjecten die naast delen die dienen tot woning uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als werken voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen;
- i. belastingobjecten die uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen - niet zijnde gebouwen - welke zijn geplaatst voor het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fontein, banken, abri's, hekken en palen;
- j. belastingobjecten die uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als rioleringswerken voor de publieke dienst;
- k. belastingobjecten die uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als plantsoenen, parken en waterpartijen, die bij de gemeente in beheer zijn of waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
- l. belastingobjecten die uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria voor de lijkbezorging van personen;
- m. belastingobjecten voor zover die bestemd en in gebruik zijn voor het geven van onderwijs;
- n. belastingobjecten die uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als onbebouwde grond en objecten in aanbouw;
- o. belastingobjecten die uitsluitend bestemd zijn voor en in gebruik zijn als parkeergarage.

Artikel 7 Belastingtarief

De BIZ-bijdrage bedraagt per belastingobject per jaar:

	voor het kalenderjaar	2026	2027	2028	2029	2030
a. voor de gebruiker		€ 600	€ 615	€ 645	€ 675	€ 700
b. voor de eigenaar		€	€	€	€	€

		120	125	130	135	140
--	--	-----	-----	-----	-----	-----

Artikel 8 Wijze van heffing

De BIZ-bijdrage wordt jaarlijks bij wege van aanslag geheven.

Artikel 9 Termijnen van betaling

1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 wordt de aanslag betaald in één termijn welke vervalt 62 dagen na de dagtekening van het aanslagbiljet.
2. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op deze termijn.

Artikel 10 Looptijd belastingheffing

De BIZ-bijdrage wordt ingesteld voor een periode van vijf jaar.

Paragraaf 3 Subsidiebepalingen

Artikel 11 Aanwijzing stichting

De Stichting Bedrijven Investeringszone Lusthofstraat e.o. wordt aangewezen als stichting als bedoeld in artikel 7 van de wet.

Artikel 12 Buiten toepassing verklaren Subsidieverordening Rotterdam 2014

Op de subsidieverstreking op grond van deze verordening is de Subsidieverordening Rotterdam 2014 niet van toepassing.

Artikel 13 Subsidieverstreking

1. Jaarlijks verstrekt het college een subsidie aan de Stichting Bedrijven Investeringszone Lusthofstraat e.o. voor de uitvoering van de activiteiten die zijn opgenomen in de uitvoeringsovereenkomst.
2. De subsidie bedraagt het bedrag van de jaarlijks te ontvangen BIZ-bijdragen, nadat daarop 3% perceptiekosten in mindering zijn gebracht.
3. De raming van de subsidie is voor het jaar:
 - a. 2026 € 38.880;
 - b. 2027 € 39.960;
 - c. 2028 € 41.850;
 - d. 2029 € 43.740;
 - e. 2030 € 45.360.

Op dit bedrag worden de perceptiekosten in mindering gebracht.

4. De wijze van bevoorschotting en de verrekening van meer- en minder opbrengsten van de ontvangen BIZ- bijdragen wordt in de uitvoeringsovereenkomst bepaald.
5. In het geval van bezwaar- en beroepsprocedures wordt betaling van de BIZ-bijdragen die daarop betrekking hebben opgeschort tot het moment dat de aanslagen onherroepelijk zijn.

Artikel 14 Subsidieverplichtingen

Naast de verplichtingen, bedoeld in artikel 4:37 van de Algemene wet bestuursrecht, kunnen aanvullende verplichtingen worden opgelegd in de met de Stichting Bedrijven Investeringszone Lusthofstraat e.o. gesloten uitvoeringsovereenkomst.

Artikel 15 Melding van relevante wijzigingen

De Stichting Bedrijven Investeringszone Lusthofstraat e.o. stelt het college zo spoedig mogelijk schriftelijk op de hoogte van:

- a. meer dan ondergeschikte veranderingen in haar financiële situatie;
- b. een wijziging van de statuten; of
- c. verandering of beëindiging van activiteiten.

Paragraaf 4 Slotbepalingen

Artikel 16 Overgangsbepalingen

De Verordening BI-zone Lusthofstraat 2011 en de Verordening bedrijveninvesteringszone gebruikers en eigenaren Lusthofstraat e.o. 2021 worden ingetrokken met dien verstande dat zij van toepassing blijven op belastbare feiten die zich voor 1 januari 2026 hebben voorgedaan.

Artikel 17 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op een door het college te bepalen tijdstip nadat is gebleken van voldoende steun onder de bijdrageplichtigen als bedoeld in artikel 4 van de wet.
2. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2026.

Artikel 18 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening bedrijveninvesteringszone gebruikers en eigenaren Lusthofstraat e.o. 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 oktober 2025.

*De griffier,
I.C.M. Broeders*

*De voorzitter,
C.J. Schouten*

Bijlage behorende bij artikel 1 van de Verordening bedrijveninvesteringszone gebruikers en eigenaren Lusthofstraat e.o. 2026

Als aangewezen gebied als bedoeld in artikel 1 van de Verordening bedrijveninvesteringszone gebruikers en eigenaren Lusthofstraat e.o. 2026 geldt onderstaande omschrijving zoals tevens aangeduid op onderstaande kaart.

Het winkelgebied Lusthofstraat e.o. omvat de straten: Lusthofstraat 25 t/m 105 (oneven) en 40 t/m 124 (even), Aegidiusstraat 82A, Chris Bennekerslaan 25a t/m 25c, Voorschoterlaan 65 en 67, Vredehofstaat 74 en 76, Willem Ruyslaan 75.



Toelichting op de Verordening bedrijveninvesteringszone gebruikers en eigenaren Lusthofstraat e.o. 2026

Algemeen

Zowel ondernemers als de gemeente hebben belang bij investeringen in de bedrijfsomgeving. Voor het bedrijfsleven is de kwaliteit en veiligheid van de bedrijfsomgeving een belangrijke factor voor de aantrekkelijkheid van een onderneming voor klanten. Voor de gemeente is een veilige en leefbare openbare ruimte van belang om bedrijven (werkgelegenheid) en bezoekers aan te trekken. Een leefbare bedrijfsomgeving heeft invloed op de leefbaarheid van het omliggende gebied; burgers willen een veilige e leefbare omgeving om in te werken, te wonen en te winkelen. Het collectieve belang van de ondernemers valt op deze punten samen met het algemene belang van een kwalitatief hoogwaardige bedrijfsomgeving. Gezamenlijke investeringen liggen voor de hand, omdat dit synergievoordelen oplevert en het effect van de investeringen groter wordt.

Artikelsgewijs

Artikel 2 Belastbaar feit en aard van de belasting

Het tweede lid is opgenomen om er geen twijfel over te laten bestaan, dat de heffing bedoeld is ter bestrijding van de kosten die zijn verbonden aan de activiteiten in de openbare ruimte en op het gebruik van internet, die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid of de veiligheid in de bedrijveninvesteringszone of de ruimtelijke kwaliteit of de economische ontwikkeling van de bedrijveninvesteringszone. Inpandige activiteiten kunnen in beginsel niet met een BIZ-bijdrage worden gefinancierd, tenzij het gaat om activiteiten die gericht zijn op een publiek belang in de openbare ruimte.

Artikel 3 Belastingobject

Doordat artikel 220a van de Gemeentewet van overeenkomstige toepassing is, is de objectafbakening zoals die voor de Wet WOZ en de OZB geldt, ook van toepassing voor de BIZ-bijdrage. Dit is tot uitdrukking

gebracht in artikel 3. Voor de leesbaarheid van de verordening is er voor gekozen om hier niet te verwijzen naar artikel 220a van de Gemeentewet zoals de Wet bedrijveninvesteringszone (hierna: Wet BIZ) doet, maar direct naar hoofdstuk III van de Wet WOZ.

Artikel 4 Belastingplicht

De Wet BIZ biedt de mogelijkheid om belasting te heffen van de gebruikers, eigenaren of van beide categorieën. De keuze die voor de bedrijveninvesteringszone is gemaakt, ligt vast in dit artikellid. Aan de mogelijkheid om zowel gebruikers als eigenaren aan de bedrijveninvesteringszone bij te laten dragen, ligt de gedachte ten grondslag dat eigenaren mogelijk ook een belang hebben bij collectieve investeringen. Lokaal moet wel goed worden gekeken of ondernemers te maken krijgen met een stapeling van BIZ-bijdragen, doordat de ondernemer zowel de eigen heffing als de heffing van de eigenaar betaalt (bijvoorbeeld omdat de heffing wordt doorberekend in de huur of omdat iemand zowel eigenaar als gebruiker is). Doordat bij de draagvlakmeting binnen iedere categorie belastingplichtigen een meerderheid moet bestaan, wordt voorkomen dat er sprake is van een oneigenlijke afwenteling van lasten door gebruikers op eigenaren of andersom.

In sommige gevallen is er als gevolg van leegstand geen sprake van een gebruiker in de zin van de Wet BIZ. In deze verordening is bepaald dat als een onroerende zaak bij het begin van het kalenderjaar niet in gebruik is, de BIZ-bijdrage wordt geheven van degene die van die zaak het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft. Deze krijgt dan eenzelfde positie (dus ook qua draagvlakmeting en dergelijke) als een gebruiker.

Artikel 5 Maatstaf van heffing

Artikel 2 van de Wet BIZ benoemt de verschillende heffingsmaatstaven en tariefdifferentiaties voor de BIZ. In Rotterdam is de keuze beperkt tot twee.

De vastgestelde WOZ-waarde als heffingsmaatstaf voor et betreffende kalenderjaar (variant 1). Daarnaast kan een vast tarief per categorie belastingplichtigen worden gehanteerd (variant 2).

Artikel 6 Vrijstellingen

Bij de toepassing van de WOZ-waarden gelden de wettelijke vrijstellingen zoals vermeld in artikel 220d van de Gemeentewet. Ter voorkoming van misverstanden daarover zijn deze als uitzondering geformuleerde vrijstellingen overgenomen in de verordening. Daarnaast is een aantal extra vrijstellingen opgenomen:

Het kan voorkomen dat onroerende zaken in de bedrijveninvesteringszone niet voor commerciële doeleinden worden gebruikt, maar in gebruik zijn bij een onderwijsinstelling (onderdeel m), of een maatschappelijke organisatie. Deze organisatie zal niet altijd profijt hebben van de BIZ-activiteiten. Als de aard van de organisatie en de activiteiten duidelijk onderscheidend zijn van de commerciële activiteiten in de bedrijveninvesteringszone, worden deze objecten vrijgesteld.

Ook bij onbebouwde grond en objecten in aanbouw (onderdeel n) is het verband met de BIZ-activiteiten niet direct duidelijk. Dat geldt ook voor trafo's en zendmasten (onderdeel o). Veelal staan de laatste op gebouwen en vormen geen apart WOZ-object. Incidentele zendmasten die wel een zelfstandig object zouden kunnen zijn worden ook niet in de heffing betrokken.

Artikel 8 Wijze van heffing

Ingevolge artikel 233 van de Gemeentewet kunnen gemeentelijke belastingen worden geheven bij wege van aanslag, bij wege van voldoening op aangifte of op andere wijze. Er is gekozen voor de heffing bij wege van aanslag.

Artikel 11 Aanwijzing stichting

De wet stelt verplicht dat er een stichting wordt opgericht die de Bedrijveninvesteringszone feitelijk beheert. Deze stichting is ook de rechtspersoon die de subsidies ontvangt.

Artikel 12 Verhouding Subsidieverordening Rotterdam 2014

De BIZ-subsidie wijkt sterk af van de overige subsidies die de gemeente verstrekt. Zo is de gemeente verplicht om de belastingopbrengst - na aftrek van de perceptiekosten - als subsidie uit te keren aan de BIZ-organisatie. Daarnaast is de BIZ-organisatie verplicht om die subsidie te besteden aan de overeengekomen activiteiten. Deze verplichtingen liggen vast in de BIZ-verordening en de uitvoeringsovereenkomst.

Artikel 13 Subsidieverstreking

De Wet BIZ schrijft voor dat de opbrengst van de BIZ-bijdrage - na aftrek van de perceptiekosten - als subsidie wordt verstrekt aan de BIZ-organisatie. Door deze manier van voorbereiden is er, voordat er subsidie wordt verstrekt, tussen de gemeente en subsidieontvanger al vergaande overeenstemming. Bovendien is er een uitvoeringsovereenkomst gesloten. De kans is dus zeer klein dat de activiteiten niet worden uitgevoerd of dat er anderszins problemen ontstaan. Een uitgebreide subsidieregeling met

allerlei waarborgen is dus in dit geval niet nodig. Er is voor gekozen dat de gemeenteraad in het kader van de BIZ-bijdrage de subsidie vaststelt tegelijk met het vaststellen van de verordening. De verdere uitvoering van de subsidie is in handen van het college. Het college is ook bevoegd de daarvoor benodigde besluiten te nemen.

Mocht het voorkomen dat de BIZ-organisatie de afgesproken activiteiten niet uitvoert, dan kan de gemeente via de burgerlijke rechter nakoming afdwingen op grond van de uitvoeringsovereenkomst. Als dat tot niets leidt, kan de gemeenteraad de subsidie intrekken (artikel 4:49 van de Awb).

De al betaalde bedragen kunnen dan als onverschuldigd betaald worden teruggevorderd. In dat geval zal de gemeenteraad zich ook moeten uitlaten over de vraag hoe de betaalde BIZ-bijdragen worden teruggegeven aan de ondernemers. De opbrengst van de bestemmingsheffing kan immers niet voor andere doeleinden worden aangewend.

Artikel 15 Melding van relevante wijzigingen

Als zich bij de stichting ingrijpende wijzigingen voordoen, wordt het college daarvan zo spoedig mogelijk op de hoogte gesteld.

Artikel 17 Inwerkingtreding

Na volledige afweging van alle belangen door de gemeenteraad en vaststelling van de verordening vindt de draagvlakmeting plaats.

Dit gemeenteblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010 – 267 25 14 of bir@rotterdam.nl