



BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT (BID)

Løsninger og erfaringer fra utvalgte land og byer

INNHOLD

| | |
|---|-----------|
| 1. GENERELLE MERKNADER | 4 |
| 2. CANADA – BIA | 5 |
| 2.1. DEFINISJON | |
| 2.2. STYRINGSGRUPPE | |
| 2.3. AVSTEMMING | |
| 2.4. STYRE | |
| 2.5. ERFARINGER | |
| 3. USA – BID | 7 |
| 3.1. NEW YORK | |
| 3.2. DEFINISJON | |
| 3.3. NYC SMALL BUSINESS SERVICES – AVENUE NYC | |
| 3.4. CHURCH AVENUE BID – BROOKLYN | |
| 3.5. SOUTHERN BOULEVARD BID – BRONX | |
| 4. WISCONSIN | 10 |
| 4.1. DEFINISJON/LOVVERK | |
| 4.2. APPLETON | |
| 4.3. BERLIN | |
| 4.4. EAU CLAIRE | |
| 4.5. RIPON | |
| 4.6. ERFARINGER | |
| 5. STORBRITANNIA – BID | 14 |
| 5.1. DEFINISJON | |
| 5.2. RATEABLE VALUE | |
| 5.3. BID I STORBRITANNIA | |
| 5.4. LOV OG REGELVERK | |
| 5.5. ETABLERING | |
| 5.6. FORRETNINGSPLAN | |
| 5.7. BIDRAGET | |
| 5.8. PROSJEKTER | |
| 5.9. DRIFT | |
| 5.10. RESULTATER | |
| 5.11. FORDELER | |
| 5.12. VARIGHET | |
| 5.13. ERFARINGER | |
| 6. SVERIGE – BID | 16 |
| 6.1. ERFARINGSINNHEITING | |
| 6.2. BAKGRUNN | |
| 6.3. FORDELER | |
| 6.4. ULEMPER | |
| 6.5. DEMOKRATIET | |
| 6.6. MULIGHETER FOR BID I SVERIGE? | |
| 6.7. LOV OG REGELVERK | |
| 6.8. VIDERE DRØFTING/ARBEID | |
| 7. ANDRE LAND | 18 |
| 7.1. TYSKLAND | |
| 7.2. NEW ZEALAND | |
| 7.3. SØR-AFRIKA | |
| 8. AVSLUTNING | 18 |





Toronto. Foto: Karl-Jan Søyland

INNLEDNING

En viktig del av BID-prosjektet i 2012 er innhenting av erfaringer og vurderinger fra steder der løsningen praktiseres. Arbeidet har vært gjort i form av studieturer og innhenting av informasjon fra nettet. Utfordringen har vært å finne fram til et relevant utvalg som også kan ha en viss overføringsverdi. Forutsatt at prosjektet videreføres til en permanent norsk BID-modell, vil det være aktuelt å fortsette innhenting av løsninger og erfaringer for å sikre en best mulig løsning for våre forhold. Denne rapporten kan derfor bli endret.

BID er en modell som tas i bruk / vurderes tatt i bruk i stadig flere land. NSU har vurdert Canada, USA og Storbritannia som mest relevante i sett i forhold til utfordringene i Norge.

I Sverige er det gjort et innledende arbeid med tanke på å etablere en svensk BID-løsning. Selv om det foreløpig ikke er etablert noen BID-områder i Sverige og heller ikke foreløpig et lovmessig grunnlag for dette, mener NSU at dette forarbeidet er meget interessant for Norge og har derfor tatt dette med som en del av erfaringsinnhenting.

Stavanger, 10. oktober 2012

Karl-Jan Søyland

Prosjektleder BID Norsk Sentrumsutvikling

1. GENERELLE MERKNADER

Erfaringsinnhenting viser at BID i første rekke har vært en løsning for å utvikle bysentre, spesielt byer og bysentre preget av tilbakegang og etterhvert forfall. Så godt som alle byer og bysentre i Norge er langt unna den virkelighetsbeskrivelse som har vært utgangspunkt for BID i andre land. Samtidig er det slik at flere norske byer viser noen av de samme negative trekkene som har vært utgangspunktet for BID.

Grunnprinsippene i BID er de samme i alle land:

- Utgangspunktet er et næringsinitiativ
- Næringslivet utvikler/bestemmer innholdet i forretningsplanen
- Et geografisk avgrenset område
- Planen legges fram til avstemming hos næringslivsaktørene i det definerte området
- Arbeidet både før og etter avstemming styres av næringslivet
- BID er obligatorisk og lovhjemlet forutsatt et positivt vedtak
- Kommunen står for gjennomføringen av avstemmingen
- Kommunen krever inn bidraget på vegne av næringslivet
- Kommunen kontrollerer at pengene brukes slik det er bestemt
- Næringslivet bestemmer en eventuell videreføring ved utløp av vedtatt periode

Alt tilsier at en norsk løsning også må bygge på disse prinsippene.

NSU har valgt en praktisk tilnærming til saken. Det er særlig tre forhold der det er behov for ytterligere erfaringsinnhenting:

1. Forretningsplan

Alle BID har en tilgjengelig forretningsplan. Mange peker på at det er helt nødvendig å få til gode prosesser og et størst mulig engasjement fra de berørte. I de sammenhenger der avstemmingen har gitt et nei, er forklaringen ofte at forretningsplanen ikke er godt nok forankret blant sentrumsaktørene eller at den ikke treffer de aktuelle behovene.

2. Innsalg

Et godt innsalg av forretningsplanen til de berørte blir trukket fram som et kritisk punkt. Det framheves at dette mer enn noe annet handler om kommunikasjon – det å få tydelig fram hva dette handler om, gjenta informasjonen og etterprøve at informasjonen er korrekt oppfattet. Innsalget er på alle måter ressurskrevende, men det finnes lite tilgjengelig informasjon om hvordan dette rent praktisk har vært gjort.

3. Regler for avstemming

Landene har ulike regler for avstemming, og hvilke kriterier som må være oppfylt for at avstemmingsresultatet skal være gyldig. Det er en utfordring å få skikkelig tak i alle detaljene. Reglene handler primært om juridiske spørsmål og det kreves antakelig juridisk kompetanse for å forstå dette fullt ut. På den andre siden er det antakelig slik at lovverket fra andre land i liten grad har overføringsverdi.

Erfaringsinnhenting har vist at BID også kan være en løsning for andre områder enn sentrum. NSU har vurdert det slik at denne erfaringsinnhenting primært skal omhandle sentrum, men det er likevel beskrevet 3 løsninger som ikke er sentrumsområder.

2. CANADA – BIA

I Canada er er modellen kalt Business Improvement Area – BIA.

Den første BIA – Bloor West Village – ble vedtatt og kom i gang i 1970. Bakgrunn for initiativet var et område i stagnasjon og begynnende forfall. Driverne var primært opptatt av sin virksomhet, og ingen tok ansvar for helheten. Bilene dominerte mer og mer og ny undergrunnsbane resulterte i et nytt transportmønster. Noe måtte gjøres. Eierne og driverne i området var de eneste som kunne gjøre noe – og dette måtte de gjøre sammen.

Erfaringene fra Canada er hentet fra Toronto. Toronto har i dag 74 BIA i en by med 1,8 millioner innbyggere og en region med nærmere 6 millioner innbyggere. Det vil antakelig være 79 BIA i Toronto ved utgangen av 2012. Canada har ingen nasjonal BIA-lovgivning. I Toronto styres BIA av en lov vedtatt av provinsforsamlingen i Ontario og en type forskrift vedtatt på lokalt nivå. De lokale bestemmelsene er meget detaljerte.

I den canadiske modellen har lokale myndigheter en viktig rolle. Dette gjelder både administrasjon og politikere. Oppgavene til det offentlige er knyttet til etablering av ordningen, avstemming, innkreving av bidraget, veiledning og tilsyn. Myndighetene blander seg i liten grad inn i hvordan oppgavene løses.

I Canada drøftes det om navnet på modellen skal endres. Erfaringer har vist at blant annet sentrumsutvikling handler om noe langt mer en «business» og at Improvement Area – IA muligens vil være mer dekkende begrep.

Canada har i dag nærmere 400 BIA.

2.1. DEFINISJON

Business Improvement Areas er en forening for kommersielle/ industrielle eiendomsbesittere og leietakere innenfor et spesielt definert område som går sammen med lokale myndigheter i et selvhjelpsprogram med formål å stimulere til næringsutvikling.

2.2 STYRINGSGRUPPE

Initiativet til å etablere BIA-områder kommer alltid fra næringslivet.

Det etableres først en styringsgruppe i samarbeid med lokale myndigheter. Styringsgruppene varierer i størrelse og velges/utpekes av initiativtakerne. Sekretariatsfunksjonene ivaretas av det offentlige. Det er i de fleste tilfellene også politisk valgte medlemmer. Styringsgruppens oppgave er å;

- avgrense og beskrive området geografisk. Beskrivelsen tar for seg bygningsmassen, eierforhold, virksomheter, trafikk, demografi m.v.

- utarbeide en plan for forbedring av området (forretningsplan). Innholdet i forretningsplanen bestemmes av de utfordringen det lokalt er enighet om å løse.
- sørge for at planen blir gjort kjent for de berørte. Dette skjer i stor utstrekning ved å oppsøke dem dette angår. Det er også tatt inn i regelverket at det skal opprettes egen nettside.
- innkalle til og avholde drøftingsmøte.

2.3. AVSTEMMING

Avstemmingen gjennomføres av det offentlige. Prinsippene rundt avstemmingen følger i stor grad reglene for vanlige valg, og det legges stor vekt på at avstemmingen skal være hemmelig og at prosedyrene skal sikre et resultat som det etterkant ikke kan reises tvil om.

- Forretningsplan m.v. sendes til alle eiere av nærings-eiendommer i området. Eierne har frist på 30 dager til å sørge for at alle leietakerne får kopi av dokumentene. Disse dokumentene skal også inneholde en detaljert beskrivelse av hvordan avstemmingen skal foregå.
- For at avstemmingen skal være gyldig må minimum 30 % av de berørte ha avgitt stemme.
- Avstemmingen må skje i løpet av 60 dager etter dato for utsendelsen av dokumentene.
- Avstemmingsresultatet skal godkjennes av bystyret.

2.4. STYRE

Når det foreligger et godkjent resultat innkalles alle berørte for å velge et styre.

Bystyret velger/utpeker minst ett styremedlem.

Det vises til egen rapport fra studietur til Toronto. Denne rapporten gir en mer detaljert beskrivelse av BIA.

2.5. ERFARINGER

At BIA nå har eksistert i mer enn 40 år er i seg selv en bekref-telse på at dette har vært en god løsning. Det understrekes at dette ikke alltid handler om penger. Mange framhever at en av de viktigste årsakene til suksess er at BIA har fått samarbeid og samhandling mellom ulike aktører til å virke på en helt annen måte enn tidligere.

Ellers trekkes følgende fram som positivt:

- BIA har ført til en langt mer rettferdig fordeling av kostnader, fordeler og ulemper, og gitt økt forståelse for at utfordringene i området bare kan løses av de som eier og driver i området
- BIA har skapt synergier



St. Lawrence Market, Toronto. Foto: Karl-Jan Søyland

- BIA har vært et nyttig verktøy for å takle utfordringer mellom det offentlige og det private
- BIA framstår på en attraktiv måte med et klart forbedret omdømme
- Omsetning og eiendomsverdi er i positiv utvikling
- Blant annet gjennom relativt store styrever, som ofte også har utførende oppgaver, har man sett økt engasjement og en langt bedre forankring

De kritiske merknadene går i første rekke på følgende:

- «Business»-tenkningen trekkes noen ganger litt for langt. Et attraktivt og godt forretningsområde trenger også «beautification» – blomster, uterom, sittegrupper, lekeområder m.v.
- I noen tilfeller litt manglende forståelse for at BIA-bidraget i seg selv ikke løser noe. Det viktige er

hva bidraget nyttes til, hvordan det nyttes og medvirkning til å få oppgavene løst.

- I forbindelse med avstemminger er det alltid noen som protesterer vesentlig fordi dette oppfattes som tvang. Protestene avtar som regel sterkt etter at avstemmingen er gjennomført.
- Et forhold som ofte trekkes fram i Storbritannia, og som også de svenske utredningene er opptatt av, er om sentrum skal være et utstillingsvindu for næringslivet tilrettelagt for de som ønsker å konsumere, eller om sentrum også skal være et sted for dem som ikke ønsker å konsumere. Selv om spørsmålet av og til dukket opp var dette lite framtrekkende i Toronto.

Det synes ikke å være erfaringer som tilsier at BIA som modell og verktøy er feil. De kritiske merknadene går i første rekke på praktiseringen av modellen.



New York. Foto: istockphoto.com

3. USA – BID

Et viktig poeng i det å redegjøre for erfaringer handler om å få tak i de meninger og synspunkter som ikke framkommer i forretningsplaner, årsmeldinger og på nettstedet.

Det har ikke vært foretatt noen studietur til USA, og erfaringene derfra er gjennomført hentet fra ulike hjemmesider/nettsteder. Beskrivelsene fra USA har derfor ikke klart å fange opp det aktørene snakker om seg imellom.

USA er likevel viktig å ta med fordi ordningen her er meget utbredt og har vært praktisert i ganske mange år.

Når det gjelder de juridiske spørsmålene, følger løsningene samme mønster som i Canada med et lovverk på delstatsnivå og en type forskrift på lokalt nivå.

I Canada er BID en selvstendig organisasjon som står ansvarlig for gjennomføring av forretningsplanen. I USA er det en vanlig løsning at det konkrete, daglige arbeidet er lagt

til en organisasjon som synes å tilsvare de norske sentrumsorganisasjonene. Disse organisasjonene er ofte aksjeselskap, og har i mange tilfeller også andre oppgaver enn det som er vedtatt i forretningsplanen for BID. Regnskapene holdes adskilt. New York har en egen variant som det er redegjort for i kapittel 3.1.

I USA finnes det ulike offentlige programmer både på lokalt og nasjonalt nivå med tanke på sentrumsforbedringer. Mindre byer og tettsteder i USA har ofte en «High Street» som er stedets sentrum. 750 byer og tettsteder er med i et eget High Street-program som blant annet gir økonomisk støtte til opprustning og forbedringstiltak. For å få helhet i sentrumsutviklingen er det nødvendig å se disse programmene i sammenheng med BID. Programmene blir ofte sett på som det offentliges bidrag til sentrumsutviklingen. New York har et eget program som det er redegjort for i kapittel 3.3.

De kjente BID i USA er å finne i de store byene. Selv om New York har BID som er langt mindre enn en gjennomsnittlig norsk by, blir byen likevel litt spesiell sett fra et norsk ståsted.



Flatbush, Brooklyn, New York. Foto: panoramio.com

NSU ble anbefalt å se nærmere på delstaten Wisconsin fordi det der er etablert BID-løsninger i byer og tettsteder helt ned mot 2000 innbyggere og rundt 20 virksomheter. Det er derfor tatt med erfaringer fra Wisconsin særlig for å få fram at dette ikke bare er en løsning for større byer, men også for mindre byer og tettsteder.

USA har i dag ca. 1000 BID.

3.1. NEW YORK

New York har til sammen 67 BID og er derfor på omtrent samme nivå som Toronto når det gjelder antall. Ordningen er et offentlig-privat samarbeid og disponerer nå årlig \$ 100 millioner. BID finnes i alle 5 bydelene i New York.

Både i USA og Canada er et BID en del av en naboskaps-tenkning med høy oppmerksomhet knyttet til å få områdene til å framstå som helheter. Flere steder er det etablert egne nabolagsprogrammer for boligområder. Disse er normalt ikke en del av BID.

BID er i New York en selvstendig organisasjon med egne ansatte. Byen har ingen sentrumsorganisasjoner. For å få til prosjektgrupper, valg av styre m.v. oppfordres det innenfor BID-området til å opprette faggrupper og fagutvalg. I noen tilfeller er dette en type foreninger og i andre tilfeller mer uformelle grupperinger.



3.2. DEFINISJON

BID er en formell organisasjon som består av grunneiere og kommersielle leietakere. Formålet er å fremme næringsutvikling og forbedre området kvaliteter. BID leverer tilleggstjenester innenfor renovasjon, vedlikehold, sikkerhet, tjenester for besøkende, markedsføring og andre salgsfremmende tiltak, økonomisk utvikling og tiltak for å gjøre området vakkert og attraktivt.

3.3. NYC SMALL BUSINESS SERVICES – AVENUE NYC

Samordningene av alle BID-områdene er lagt til en kommunal organisasjon med navnet NYC Small Business Services. Denne organisasjonen har et tett samarbeid med alle BID-områdene.

Kontoret har et eget program kalt Avenue NYC som kjøres parallelt med og i samarbeid med BID. For å forstå hvordan det arbeides med dette i New York er det nødvendig å redegjøre nærmere for Avenue NYC.

Totalt ble det i 2010 brukt \$ 2 265 000 til dette programmet. Arbeidet i 2010 var konsentrert om følgende områder:

- Gjøre områder attraktive, særlig med tanke på nyetableringer
 - Medvirket til etablering av 62 nye virksomheter
 - Gjennomført 6 markedsundersøkelser
 - Vert for 7 arrangementer som foreløpig har resultert i 17 nye virksomheter
- BID – nyetablering og videreutvikling
 - Finansiert etablering av Atlantic Avenue BID
 - Finansiert planlegging av 6 av i alt 8 nye BID
 - Finansiert planlegging og gjennomføring av utvidelse av 2 BID
- Organisering av næringsdrivende
 - Medvirket til etablering av 12 nye foreninger/ samarbeidsgrupper og medvirket til revitalisering av 15 eksisterende
 - Etablert 2 nye handelsforeninger
 - Vert for 16 større arrangement for næringsdrivende
 - Gjennomført 68 møter
 - Rekruttert 163 nye medlemmer til foreningene
- Omdømme
 - Gjennomført 9 arrangementer med vekt på omdømme
 - Vert for 4 større arrangementer
 - Utarbeidet nyhetsbrev
- Fasadeforbedringer
 - Bidratt i planlegging av 9 rehabiliteringsprosjekt
 - Gitt økonomisk bidrag til forbedring av 16 butikkfasader
 - Etablert en kapitalbase på \$1 916 000 spesielt tiltenkt fasadeforbedringer
- Naboskapsplanlegging
 - Arrangert 5 møter
 - Utarbeidet 3 planer for områdeforbedring
 - Utarbeidet en strategisk plan for ett område
- Spesielle tiltak for å styrke varehandelen
 - Støtte og rådgivning til 35 ulike virksomheter
 - Tilrettelagt uterom i Down Town Jamaica spesielt med tanke på å styrke kvelds- og nattøkonomien
 - Samarbeidet med kollektivtransporten om forretningsplan for 2 viktige knutepunkt
 - Medvirket til utstilling av kunst i ledige butikkvinduer

Programmet driver også med opplæringstiltak, veiledning i forbindelse med utarbeiding av forretningsplaner, nettsider og bruk av sosiale medier m.v.

3.4. CHURCH AVENUE BID – BROOKLYN

Church Avenue dekker 13 kvartaler (blocks) og er en del av et større område kalt Flatbush med nærmere 200 000 innbyggere. Området var tidligere preget av hollendere, men også av beboere med jødisk, italiensk eller irsk bakgrunn. BID ble etablert i 1984 og området er etterhvert blitt attraktivt for restauranter og handel. BID omfatter i dag ca. 165 virksomheter.

Organisasjonen har 3 ansatte (2,5 årsverk).

BID-styret har 15 medlemmer med følgende fordeling:

- 8 gård-/grunneiere
- 2 næringsdrivende
- 1 beboer
- 4 fra det offentlige/politikere

BID-bidraget betales av eierne som har anledning til å fordele dette blant sine leietakere.

3.4.1. PRIORITERTE OMRÅDER

Church Avenue BID inneholder de områdene som stort sett går igjen over alt som rent og trygt, markedsføring, næringsutvikling, gateforbedringer og nettverksbygging/lobbyvirksomhet. I tillegg er det tilrettelagt for mange mindre arrangementer som

- maling/dekorering av vegger
- gate- og fortausmarkeder
- gatefester
- lysfestival i tilknytning til nytt historisk gatelys til en kostnad av \$ 800 000
- økologisk marked
- aksjon for fjerning av grafitti

BID arrangerer også medlemsmøter og sender ut regelmessige nyhetsbrev.

3.4.2. UTFORDRINGER I 2011

I 2011 fikk BID \$ 50 000 i støtte fra NYC Small Business Services. Det gjorde det mulig å tilsette prosjektkoordinator og forbedre noen av områdets fellesarealer.

Det ble gitt etableringshjelp til 8 nye virksomheter, men noen av dem måtte innstille i løpet av det første året. Dette har skapt usikkerhet blant andre virksomheter som vurderer å etablere seg i området.

Noen vedtatte prosjekter for 2010 ble ikke gjennomført og derfor overført til 2011. En av årsakene til dette var bemanings situasjonen i 2010.

I 2011 ble gatebelysningen i området oppgradert med ny historisk riktig belysning. Kostnadene \$ 800 000 ble i sin

helhet dekket av det offentlige. Prosjektet har vært av stor betydning for hele området.

Hovedgaten ble i 2011 utbedret for \$ 3,1 mill. Planleggingen av dette tiltaket førte til at flere grunneiere satte i gang prosjekter for å utbedre egne eiendommer. Kollektivtrafikk, varelevering og miljøtiltak ble spesielt prioritert.

3.5. SOUTHERN BOULEVARD BID – BRONX

Southern Boulevard BID (SOBOBID) er kjent for å være et av de gode shoppingområdene i New York. SOBOBID ble etablert i 2008 og har som hovedoppgave å dekke/løse vitale behov for forretningsområdet og nabolaget.

SOBOBID utfører de tjenester og oppgaver som går igjen i de fleste BID. De er tatt med i denne sammenhengen fordi de har en ganske god begrunnelse for etablering av ordningen.

BID opererer som et forretningskollektiv og er den best egnede løsningen for forening av ressurser for derigjennom å oppnå de beste resultatene.

Synergien og den praktiske tilnærmingen gir større grad av suksess. Den viktigste oppgaven til BID er å gjennomføre målrettede prosjekt og tiltak som best mulig kan imøtekomme befolkningens behov og behovene til de medlemmene dette angår.

For å nå målene er det etablert et BID-styre med de mest engasjerte eiere, drivere og andre som med et sterkt engasjement sørger for at BID løser sine oppgaver.

4. WISCONSIN

Wisconsin fikk sin BID-lov i 1984. I dag er det i alt 84 BID i delstaten. Det spesielle med Wisconsin er at de har BID i tettsteder helt ned mot 2000 innbyggere.

Milwaukee er den største byen med 650 000 innbyggere. Byen har til sammen 24 BID.

I USA står tradisjonen med Farmer's Market sterkt. I delstater med store jordbruksområder er tilrettelegging av Farmer's Market en del av BID-organiseringen. Denne oppgaven er prioritert fordi Farmer's Market trekker mye folk og er av stor betydning for sentrumsøkonomien.

Universitetet i Wisconsin har et eget BID-program som årlig gjennomfører workshops og evalueringer.

4.1. DEFINISJON/LOVVERK

Act 184, som ble vedtatt i 1984 av delstatsforsamlingen i Wisconsin, gir byer og tettsteder anledning til å etablere en eller flere BID innenfor et geografisk avgrenset område. BID innebærer at alle må bidra økonomisk til et program med formål å markedsføre, ivareta og utvikle området. BID er begrenset til kommersielle og industrielle eiendommer. Eiendommer som nyttes til religiøse, offentlige og humanitære formål er fritatt. Det samme gjelder områder nytt til boligformål.



Milwaukee, Wisconsin. Foto: wikimedia.org

4.2. APPLETON

Appleton er en by med i overkant av 70 000 innbyggere. BID ble etablert i 2000. Gjennomføring av BID er lagt til Appleton Downtown Inc (ADI). ADI er et non profit-foretak med formål å bygge et økonomisk sterkt, trygt, attraktivt og inspirerende sentrum. BID blir i første rekke sett på som et verktøy for næringslivet og er slik sett lite synlig i det daglige arbeidet. Arbeidet er i stor grad konsentrert om High Street. Dette synes å være ganske vanlig i USA.

ADI har 4 ansatte og et styre med 10 medlemmer.

Sentrum har;

- et rikt tilbud på opplevelser
- mer enn 100 butikker og restauranter
- 7000 arbeidsplasser
- 5 parkeringsområder
- 2 hotell
- universitet og 3 museer

4.2.1. PRIORITERTE OMRÅDER

Det spesielle med Appleton er at mye av den faste, årlige virksomheten er konsentrert om Farmer's Market og ulike aktiviteter/arrangementer.

Farmer's Market

Dette arrangeres hver lørdag i 19 uker i løpet av sommerhalvåret. Markedet har 100 deltakere og besøkes hver helg av mellom 4 500 og 9 000 mennesker. I tillegg til det som legges igjen på markedet gir dette også god uttelling for varehandelen og serveringsbransjen. Tiltaket er dessuten viktig for omdømmebyggingen. Markedet har i snitt en omsetning på \$ 1,5 millioner hver lørdag. I desember arrangeres et eget julemarked.

Arrangementer

ADI/BID har som mål å gjennomføre mange mindre arrangementer, hvorav følgende er de viktigste:

- Matfester, blant annet en egen suppelørdag og dessertlørdag/konkurransse
- Tilbudshelger
- Jentedag
- Bilfri dag
- Innsamlinger til veldedige formål
- Flaggparade, barneparade og juleparade
- Sommerkonserter flere steder gjennom hele sommeren
- Thanksgiving salg
- Veteranbilfestival/parade



Berlin, Wisconsin. Foto: wikimedia.org

4.2.2. ANDRE TILTAK

I tillegg til de to mest synlige områdene er følgende viktige områder;

- tilrettelegging og medvirkning for å tiltrekke nye prosjekter og virksomheter
- tilrettelegge og gjennomføre ulike utviklingsprosjekter
- innhenting og systematisering av ulike data
- trygt og vennlig (beautification), gatemøbler, banner, blomster, gaterengjøring m.v. i tett samarbeid med kommunen
- eget program for fasaderehabilitering

4.2.3. ERFARINGER

I løpet av perioden 2003–2011 har verdien av området økt med 36 %. Det anses for være solid resultat. BID gjennomførte i 2005 en grundig oppussing av området. Dette har vært sterkt medvirkende til at det har vært foretatt

nyinvesteringer på mer enn \$ 100 millioner etter at det i mange år skjedde lite eller ingenting.

4.3. BERLIN

BID ble etablert i 1988. Byen har et innbyggertall på rundt 5 500. Det er i alt 109 virksomheter som bidrar med til sammen \$ 32 000 som gir et snitt per år fra hver bidragsyter på \$ 301. Beløpet har vært det samme helt siden starten. Aktiviteten har vært svært varierende. I strategisk plan og for 3 års perioden 2011–2014 heter det at siden BID mangler penger til å ansette en daglig leder er det nødvendig å få valgt et styre som kan påta seg mer enn det et styreverv vanligvis innebærer.

4.3.1. PLAN 2011–2014

Planen har tre hovedområder;

1. Økt attraktivitet

Sentrum framstår som gammelt og slitt. Over 20 000 biler kjører daglig gjennom sentrum. Svært få stopper for å handle. Oppgaven er å rydde opp slik at flere velger å bruke sentrum og at nye virksomheter ønsker å etablere seg. BID må endre seg fra å være en passiv gruppe som

foreslår tiltak til å bli en aggressiv gruppe som går i bresjen for å få ryddet opp.

Målet er etablering av et fond blant annet ved å bruke oppsparte reserver. Fondet skal gi tilskudd og rimelige lån til minst 15 fasadetiltak årlig.

2. Kommunikasjon og medlemsengasjement

Av 109 bidragsytere er 9 styremedlemmer. Av de resterende er det den senere tiden kun 1 medlem som deltar aktivt. Det gir en deltakelse på 1 %. Målet er å;

- øke årsmøtedeltakelsen gjennom et aktivt kvalitetsprogram som skal trekke bidragsyterne og myndighetene med i drøftinger om sentrum sine utfordringer
- utvikle et opplegg for innhentig og systematisering av fakta
- sikre at vi treffer behovene
- kommunisere positive medlemsnyheter til media
- lage mailingliste over alle bidragsyterne
- regelmessig oppdatere medlemmene om status og aktiviteter
- utvikle måleindikatorer

3. Styrke Chamber of Commerce

Den daglige driften av BID har vært lagt til Chamber of Commerce. Organisasjonen har over noe tid vært preget av ineffektivitet og store motsetninger. 15 % av BID-bidraget skal brukes til styrking av organisasjonen.

Budsjett 2012;

| | |
|--------------------|--|
| - Inntekter | \$ 38 000 |
| - Kostnader | \$ 45 000 |
| - Bruk av reserver | \$ 22 000 (brukes til drift og fond for fasade-rehabilitering) |

4.3.2. FRAMTIDEN

Med utgangspunkt i at dette ikke helt har virket som planlagt har styret nå rettet følgende spørsmål til de 109 bidragsyterne:

- Har fasadeprogrammet fungert?
- Bør det tilsettes daglig leder?
- Bør BID avvikles?

Det foreligger i skrivende stund ingen tilgjengelig konklusjon på denne spørreundersøkelsen.

4.4. EAU CLAIRE

Byen har 58 000 innbyggere og 4 BID-områder.

| | År | Virksomheter | Ansatte |
|-------------------|------|--------------|---------|
| South Barstow | 1984 | 221 | 3000 |
| North Barstow | 2005 | 83 | 4000 |
| Water Street | 1990 | 75 | 700 |
| West Grand Avenue | 1887 | 18 | 600 |

Alle BID er opprettet med formål å utvikle, forvalte og framheve områdets kvaliteter.

BID drives av Downtown Eau Claire Inc (DECI). Organisasjonen er en borgerlig allianse med formål å skape et levende sentrum alle kjenner, setter pris på og har glede av. Styret består av i alt 21 personer. Organisasjonen har 4 ansatte.

BID-inntektene i 2011 er som følger;

| | |
|------------------|------------|
| - BID | \$ 42 000 |
| - Medlemmer DECI | \$ 11 200 |
| - Sponsor | \$ 30 000 |
| - Arrangementer | \$ 21 000 |
| - TOTAL | \$ 112 200 |



Eau Claire, Wisconsin. Foto: wikimedia.org

4.5. RIPON

Ripon har 7 200 innbyggere og er mest kjent for å være fødestedet til det demokratiske partiet.

Byen er en del av Wisconsin Main Street Program som i alt omfatter 35 byer og tettsteder.

Ripon Main Street Inc (RMSI) organiserer og driver BID som omfatter 100 eiendomsbesittere og 125 næringsvirksomheter.

Styret har 14 medlemmer.

4.5.1. PJORITERTE OPPGAVER

Følgende er prioriterte oppgaver:

- Markedsføre og synliggjøre sentrum som en ren, sikker og vennlig destinasjon
- Gjennom RMSI medvirke til bedre miljø og økt livskvalitet
- Tilrettelegge for å tiltrekke nye virksomheter og videreutvikle de eksisterende
- Medvirke til tiltak for å gjøre sentrum bedre og spennende

4.6. ERFARINGER

Canada praktiserer en modell der BIA har få ansatte og ellers har et visst dugnadspreg. I USA har BID vanligvis egne ansatte eller tilknytning til en sentrumsorganisasjon.

For øvrig synes erfaringene i stor grad å sammenfalle med erfaringene fra Canada.

5. STORBRITANNIA – BID

Storbritannia har en nasjonal BID-lov. Stort sett synes ordningen å følge samme mønster i alle landene.

Det vises til rapporter fra Birmingham/Liverpool og ATCM Summer School.

5.1. DEFINISJON

BID er en næringsdrevet og næringsfinansiert løsning for å forbedre et definert kommersielt område.

5.2. RATEABLE VALUE

BID-bidraget beregnes ut «rateable value», som er det beløpet et åpent marked er villig til å betale i leie for eiendommen eller lokalet. Beløpet vurderes årlig og settes til det beløp eiendommen ble leid ut for 2 år tilbake i tid.

Løsningen virker umiddelbart noe byråkratisk. Storbritannia er for tiden i resesjon, noe som fører til at flere får et etterslep med et høyere BID-bidrag enn det dagens leie skulle tilsi.

Bruken av rateable value synes å være et svakt punkt i den britiske løsningen.

NSU vurderer en tilsvarende løsning som uaktuell for Norge og ser derfor ingen grunn til å redegjøre ytterligere for dette.

5.3. BID I STORBRITANNIA

- Flertallet av BID-områdene er bysentre, men det er et økende antall industriområder og områder med blandet næringsvirksomhet.
- BID gjør det mulig å få til hensiktsmessige områder gode og fleksible løsninger
- Et BID-område omfatter vanligvis 300–400 virksomheter.
- BID-inntektene kan være fra £ 0,2 millioner til £ 0,6 millioner. De største BID-områdene kan ha over £ 2 millioner i inntekt.

5.4. LOV OG REGELVERK

- BID-loven ble vedtatt i 2003 for England og Wales og i 2009 for Skottland
- Det første BID-området ble etablert i 2004
- Antall områder blir stadig flere og er nå mellom 70 og 80
- Det er store variasjoner med hensyn til forretningsplaner, praktisk organisering, inntekter m.v.
- BID-bidraget kreves inn fra de næringsdrivende (rateable value).

5.5. ETABLERING

- BID kan bare etableres etter initiativ fra næringslivet.
- Avstemmingen gjennomføres av lokale myndigheter.
- Avstemmingen er et ja eller nei til en forretningsplan med tilhørende finansiering.
- Alle virksomheter som eventuelt må bidra økonomisk inviteres til å delta i avstemmingen.
- For at avstemmingen skal kunne godkjennes må minst 50 % av de berørte stemme. De som avgir stemme må til sammen også representere minst 50 % av beregningsgrunnlaget (rateable value). Denne løsningen ivaretar både store og små virksomheter på en god måte.



Liverpool. Foto: Karl-Jan Søyland

- BID drives og styres på samme måte som andre foretak/aksjeselskap.

5.6. FORRETNINGSPLAN

- Forslaget om å etablere BID skal inneholde en prioritert plan for forbedring av området og hvordan arbeidet vil bli drevet.
- Dokumentet er bindende når det foreligger et positivt avstemningsresultat og vil da være rammen BID skal operere innenfor.
- Dokumentet skal også inneholde en avtale med lokale myndigheter om hvordan pengene skal kreves inn og overføres til BID.
- BID inngår avtaler med lokale myndigheter eller andre leverandører som garanterer nivået på de tjenestene som leveres. Dette sikrer at tjenestene BID leverer er i samsvar med forutsetningene/forretningsplanen.

5.7. BIDRAGET

- BID finansieres gjennom et bidrag som er en prosentandel av beregningsgrunnlaget (rateable value).
- Normalt er dette 1 %, men det er ingenting i veien for at dette beløpet kan være høyere.
- BID kan bestemme å fritta virksomheter fra betalingsplikt. Disse vil i så tilfelle heller ikke ha stemmerett. Dette kan eksempelvis gjelde små virksomheter, veldedighetsorganisasjoner m.v.
- Bidraget kreves inn av det offentlige og settes på en egen konto. Beløpet overføres BID i samsvar med inngått avtale.
- Bidraget kreves inn fra driverne.
- BID har ofte tilleggsfinansiering utover selve BID-bidraget. Dette gjelder spesielt fra eiere og det offentlige det inngås da frivillig avtale om dette.

5.8. PROSJEKTER

- De forbedringer/prosjekter som er bestemt av virksomhetene handler i stor grad om rent og trygt, markedsføring, omdømmebygging, arrangementer o.l.
- BID legger stor vekt på samarbeid med andre lokale aktører
- Målet er å få til prosjekter som gir driverne økte inntekter

5.9. DRIFT

- BID skal normalt være et non profit-foretak
- Det utarbeides en driftsplan. Driftsorganisasjonene er normalt små
- BID har et styre som velges av og blant de som bidrar økonomisk
- I praksis drives BID som et aksjeselskap

5.10. RESULTATER

- Det er en viktig oppgave å presentere resultatene fortløpende
- I mange tilfeller vil det være slik at resultatene avhenger av andre faktorer enn det BID har kontroll over. I slike tilfeller er den en utfordring å kunne presentere hva BID faktisk har bidratt til.

5.11. FORDELER

- Næringslivet bestemmer hva de ønsker for området
- BID gir næringslivet en stemme som blir hørt
- Bidraget kan kun nyttes innenfor området
- Bidrar til å trekke flere folk til området
- Området blir attraktivt og folk ønsker både å jobbe og handle i området
- Bidrar til lavere kostnader
- Bidrar til nettverksbygging
- Ivaretar viktig kontakt/dialog med myndighetene

5.12. VARIGHET

- BID kan maksimalt ha en varighet på 5 år. Ved utløpet av perioden starter prosessen forfra.

5.13. ERFARINGER

I hele Storbritannia har det fram til nå vært 191 BID-avstemminger. 159 avstemminger har gitt positivt resultat. (83 %). Det er 30 områder som har foretatt avstemming om en ny periode. Av disse har 26 gitt positivt resultat (87 %).

Erfaringen er også at interessen og antall stemmer har økt ved andre gangs avstemming. Ved annen gangs avstemming er det normalt også langt tydeligere flertall. Tallene indikerer klart at BID er en løsning som fungerer.

Svakheten i den britiske løsningen er at den ikke inkluderer huseierne. Det er en utbredt oppfatning at det nå er helt nødvendig også å få med huseierne.

BID krever et engasjement fra dem som berøres av ordningen. Dette gjelder spesielt i forbindelse med utarbeiding av forretningsplan, deltakelse i styre og arbeidsgrupper, utforming av løsninger m.v. Erfaringene viser at de minste virksomhetene ofte er fraværende i slike sammenhenger og at de store dominerer. Løsningene blir på de stores premisser.

Områdene i Storbritannia og Canada som ikke fungerer tilfredsstillende kjennetegnes av at virksomhetene betaler, men i liten grad engasjerer seg i forhold til løsninger og daglig drift. Det er derfor helt avgjørende å bruke tid og ressurser til å opprettholde engasjementet.

6. SVERIGE – BID

Sverige har i dag ikke det nødvendige lovverket for å kunne etablere en BID-modell. Spørsmålet har vært vurdert i ulike sammenhenger, og de synspunktene som framkommer i dette avsnittet er i stor grad hentet fra en rapport utarbeidet ved universitetet i Umeå desember 2009 ved forskerne Johanna Edlund og Lars Westin. Rapporten har tittelen «Improvement Districts i Sverige. – Internasjonelle erfaringer av ett verktøy før hållbar stadsutvecling.»

Prosjektet har vært finansiert av private institusjoner.

Med utgangspunkt i at Norge lettere kan sammenligne seg med Sverige, og at tenkesettet der er mer likt vårt enn i andre BID-land. NSU vurdert det som viktig å ta med disse synspunktene i som en del av erfaringsinnhenting.

6.1. ERFARINGSINNHEITING

Den erfaringsinnhenting som er gjort i det svenske prosjektet er i stor grad sammenfallende med det arbeidet som er gjort av NSU. NSU ser derfor ingen grunn til å gjenta dette her. Der rapporten har kommentarer utover det NSU har innhentet er disse tatt med og nevnt spesielt.

6.2. BAKGRUNN

I den svenske rapporten er tilnærmingen til saken nok mer vitenskapelig enn den praktiske og mest mulig konkrete tilnærmingen som NSU har valgt.

Rapporten peker på at Sverige (og de nordiske landene) har en langt sterkere offentlig planlegging, og at det offentlige på mange områder har et mye sterkere ansvar og engasjement i gjennomføring av lokale tiltak enn det som eksempelvis er tilfelle i USA og Canada. Derfor blir mangelen på samarbeid

mellom private aktører og mellom det offentlige og private, langt mer synlig i disse landene enn det det gjør i Sverige og Norge.

Av den grunn er forholdene i de ulike land ikke alltid sammenlignbare.

Initiativet til en BID-løsning er ofte begrunnet ut fra to forhold;

1. En type usikkerhet og redsel knyttet til at virksomheter flytter ut, frykt for å bli overfalt, eller at området oppleves utrygt og utrent m.v.
2. En status for området som gjør det vanskelig å gjennomføre de felles arrangementer/tiltak som er nødvendig for en positiv utvikling.

Dette skaper et behov for å komme sammen og finne løsninger på felles utfordringer.

6.3.FORDELER

I rapporten pekes det på følgende fordeler:

1. Modellen gir eiere, drivere, kommunen og andre aktører innenfor et geografisk område muligheter til å utvikle området sammen.
2. Eiere og næringsdrivende får en høyere avkastning av sin virksomhet med en velfungerende BID.
3. Forbedrer konkurransesituasjonen og gir en mer rettferdig fordeling av kostnader til fellestiltak.
4. Synliggjør en type stordriftsfordeler som er attraktive for nye aktører og kunder.

6.4. ULEMPER

Rapporten peker på følgende ulemper:

1. BID fører til at eiendomsprisene og dermed også leien øker. Dette går i første rekke utover mindre, kapitalsvake virksomheter.
2. BID kan over tid føre til en omfordeling av typer næringsvirksomheter. Spørsmålet som reises er om dette kan føre til en utilsiktet konkurransevridning.
3. BID er ofte begrunnet ut fra et spørsmål om rent og trygt. Dette har mange BID-områder lyktes svært godt med, men det reises spørsmål om det som har skjedd ikke bare er en flytting av utfordringene til andre områder.
4. Når BID er etablert etter de reglene som gjelder og for avtalt periode finnes det i liten grad mulighet for korleksjon. De mulighetene myndighetene har for

å kontrollere og korrigere brukes i liten grad og det oppstår tendenser til type kartell danning.

6.5. DEMOKRATIET

BID har vist seg å være en god modell for å få til en debatt mellom aktørene i et sentrumsområde.

Et av de interessante temaene i en slik debatt er om det offentlige rom skal være en foajé for ulike næringsdrivendes virksomheter eller om det også skal være tilpasset innbyggere som ikke vil konsumere.

6.6. MULIGHETER FOR BID I SVERIGE?

Svenske byer har som i Norge sine sentrumsorganisasjoner. Svakheten er at de bygger på frivillighet og at mange velger å være gratispassasjerer. Sverige har også løsninger for Offentlig-Privat Samarbeid (OPS). I Europa vurderes ikke BID som en OPS løsning. Det gjøres bare i de sammenhenger der det offentlige uten en OPS ville hatt en type monopol. Mange BID-områder som eksempelvis i Toronto medvirker til å styrke markedets effektivitet. BID er således et konkurranseverktøy.

Begrunnelsen for eventuelt å gå videre med dette i Sverige dreier seg på den ene siden om rene økonomiske argumenter og på den andre siden om å få til et robust og sterkt sentrum med et mangfold av virksomheter og eiere.

Det er også en tro på at drivet for å engasjere seg blir større når du må være med og at du faktisk har innflytelse over hva som skal gjøres.

Det blir fort en debatt om at BID-bidraget bare er en ny skatt. Det er viktig å få fram at BID-bidraget er en investering, og at BID er en form for en gjensidig kontrakt mellom alle partene. Dette er den viktigste grunnen for at England har valgt å bruke ordet levy (selvpålagt kostnad) og ikke ordet tax (skatt).

En annen terskel er knyttet til begrepet «business». Det signaliserer i for sterk grad at dette bare handler om forretning og ikke alle de andre forhold som er nødvendige for å få til et godt bysentrum. Det stilles derfor spørsmål om det kunne være bedre å bare bruke begrepet «Improvement District».

Det er per dags dato noe uklart hva som skjer videre i Sverige, men det er grunn til å tro at prosessen vil fortsette. Foreningen Svenska Stadskjarnor (tilsvarende NSU) har blant annet gitt uttrykk for at det kan være store fordeler ved BID som vil gi bedre finansieringsløsninger for å kunne utvikle sentrum enn det som i dag skjer gjennom frivillige sentrumsforeninger.

6.7. LOV OG REGELVERK

Sverige har i dag ikke et lovverk som gir adgang til å etablere BID.

6.8. VIDERE DRØFTING/ARBEID

Anbefalingene kan oppsummeres som følger:

1. Det lovmessige er ikke på plass, men det antas at det er mulig å få gjort noe tilpasninger som kan gi anledning til å utprøve løsningen.
2. Erfaringsinnhenting viser at det ikke finnes en enhetlig oppfatning av hva BID skal løse. Fellestrekkene er behovet for lovendring og en avstemming blant de berørte.
3. Graden av demokrati er en tredje utfordring. En av oppgavene til BID er å komplettere oppgavene til det offentlige. Det faktum at dette organiseres av det private gjør organisasjonen lite transparent med fare for at dette blir en type kartell eller monopol.
4. Det må også vurderes nærmere i hvilken grad BID kan være konkurransevridende i forhold til nærliggende områder.
5. Kommunene og bysentrene utnytter i dag ikke det handlingsrommet som allerede ligger i lovverket. Dette bør klarlegges nærmere.
6. Parallelt med en videre BID-drøfting bør nåværende lovverk gjennomgås.
7. Anbefalingen er at en videre analyse av forutsetningene for BID i Sverige innledes med en fordypende studie av hvordan en svensk lov innenfor dette området skal kunne utformes.

Videre anbefales det at det gjennomføres et pilotprosjekt («stigfinnarprosjekt»).

7. ANDRE LAND

7.1. TYSKLAND

I Tyskland har 6 av 16 delstater BID. Foreløpig finnes det 25 tyske BID. Flere delstater vurderer å etablere ordningen. Noen få BID er inne i sin andre periode.

Hamburg var den første delstaten og fikk sin BID-lovgivning vedtatt i 2005. Tyskland bygger sin BID-lovgivning på løsningen i USA. De mest vanlige løsningene i Tyskland er

kalt Urban Improvement District (UID) og Neighbourhood Improvement District (NID), og finnes primært innenfor områder dominert av bolig.

UID eller NID er en selvdrevet organisasjon av eiendomsbesittere innenfor et definert geografisk område som yter tilleggstjenester til dem det offentlige eller private tradisjonelt tilbyr.

7.2. NEW ZEALAND

New Zealand startet drøftingene om en ny modell for sentrumsutvikling på 60-tallet. I begynnelsen av 80-tallet hadde bysentrene en nedgang innenfor varehandelen og det ble da sett til erfaringene som var gjort i Canada, USA og etterhvert i Storbritannia. Det ble da innført en lov som gav kommunestyret, i samarbeid med næringslivet, anledning til å pålegge aktørene et bidrag som skulle nyttes til sentrumsutvikling.

I motsetning til de fleste andre land der utgangspunktet for BID har vært «rent og trygt» har utgangspunktet i New Zealand vært markedsføring, promotering og arrangementer.

Det er ca. 40 BID i New Zealand.

7.3. SØR-AFRIKA

Sør-Afrika har hatt en BID-lov fra 1999. Loven følger samme oppbygging som i andre land som har tatt i bruk BID.

Det som er spesielt for løsningen i Sør-Afrika er at den i stor grad er nytt til kriminalitetsforebyggende tiltak. Bidraget har ofte vært nytt til å etablere kameraovervåking og ansettelse av sikkerhetspersonell.

8. AVSLUTNING

Informasjonen i denne rapporten er i stor grad hentet fra ulike nettstedene.

NSU finner det lite hensiktsmessig å liste opp alle nettstedene.

Erfaringsinnhenting har tatt utgangspunkt i en konkret og praktisk tilnærming til BID, og fyller på ingen måte de kriteriene en forskningsinstitusjon ville lagt til grunn for et slikt arbeid. NSU mener likevel rapporten gir et godt bilde av erfaringer og måten BID er organisert på i ulike land.

