

ناحیه بهبود کسب و کار (BID)^۱

سامانه خودکفا جهت ارتقاء نواحی تجاری درون شهرها

تاریخ دریافت: ۸۸/۱۲/۳

تاریخ پذیرش نهایی: ۸۹/۳/۵

مجتبی رفیعیان^{*}، علیرضا اربابزادگان هاشمی^{**}

چکیده

مکان‌های خرید مراکز شهری در گذشته‌های بسیار دور از مهم‌ترین عوامل در پویایی این مراکز بوده‌اند. این مراکز در شرایط کنونی با مشکلاتی پیچیده شامل؛ رکود اقتصادی، کاهش تقاضای خرید و کمبود سرمایه‌گذاری‌های زیربنایی روبرو هستند. باززنده‌سازی این مراکز، به عنوان قلب تپنده شهرهای جهان در بهبود کیفیت زندگی ساکنان نقش حیاتی را ایفا می‌کند. رشد حومه‌گرایی در دهه‌های اخیر، باعث انتقال فعالیت‌های تجاری از مراکز شهری به حومه‌ها، و تضعیف مراکز درون شهری و از بین رفتن حیات اجتماعی این مراکز شده است. شهرسازان و مدیران شهری در دهه‌های اخیر مکانیسم‌های مختلفی را جهت بازگرداندن حیات به مراکز شهر پیشنهاد داده‌اند. BID یکی از روش‌های موثر در احیای مراکز شهری با رویکردی اقتصادی است. به طوری که، این روش سعی دارد با رشد اقتصادی در یک منطقه و محاسبه مالیات بر آن، امکان خدمات‌رسانی به نواحی مسکونی و تجاری اطراف را فراهم آورد. این روش، با اصلاح ساختار اقتصادی، سبب احیای مراکز شهری خواهد شد. ناحیه بهبود کسب و کار (BID)، یک سامانه خودکفا، جهت بهبود وضعیت اقتصادی مراکز شهری می‌باشد. این سامانه ابتدا در دهه‌های ۶۰ و ۷۰ میلادی در شهرهای آمریکا و کانادا مورد آزمایش قرار گرفته است. BID سازمانی با مدیریت خصوصی و بودجه همگانی می‌باشد که سعی در تأمین خدمات مکمل برای ناحیه خود دارد. به طوری که از طریق این مشارکت خصوصی-عمومی، باعث ارتقاء کیفیت زندگی و بازگرداندن حیات اجتماعی به این نواحی می‌شود. در پاسخگویی به پراکنده‌رویی^۲ در شهرها و از آنجایی که پویایی مراکز تجاری در شهر برای کیفیت زندگی اجتماعی لازم به نظر می‌رسد، احیا مرکز شهر در رأس سیاست‌های مدیران شهری، برای بازگرداندن حیات به مرکز شهر و تقویت زندگی اجتماعی در این مراکز است.

این نوشتار بر آنست تا با مرور توصیفی بر ادبیات موضوع و تحلیل قیاسی نمونه‌های موردی موفق، به معرفی روش BID به عنوان یکی از راهکارهای موثر در بازگرداندن حیات اقتصادی و اجتماعی به مراکز شهری بپردازد.

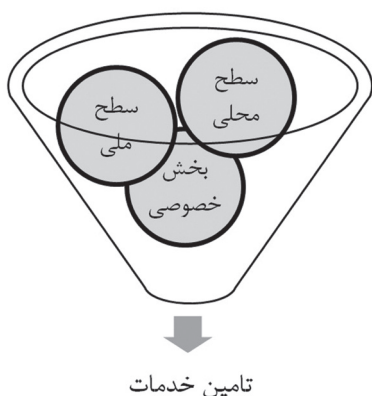
کلید واژه‌ها:

نواحی بهبود کسب و کار، مالیات اضافی، خدمات مکمل، ارزش افزوده، مشارکت خصوصی-عمومی.

مقدمه

پس از جنگ جهانی دوم (در دهه های ۶۰ و ۷۰ میلادی)، با گسترش حومه گرایی در شهرهای امریکا و کانادا، سهم قابل توجهی از کسب و کار و تجارت آن‌ها به حومه‌ها منتقل و نواحی تجاری درون شهری رو به افول نهاد، در نتیجه سامانه مالیاتی شهر دچار تلفاتی شد. همزمان با حومه گرایی ایجاد شده، گرایشات ملی دولت‌ها برای **تمرکززدایی و خصوصی سازی**، سبب گشت تا بسیاری از عملکردهای بخش دولتی به بخش‌های خصوصی واگذار شده و سرمایه‌های بخش خصوصی نقش موثرتری در چرخه اقتصادی شهرها ایفا کند. از طرفی دولت‌های محلی نیز تمایل داشتند که این عملکردها توسط بخش خصوصی انجام شود. چالش حاضر برای حکومت‌های محلی، تضمین منافع عمومی در انتقال تأمین خدمات از سطح ملی به سطح محلی و از سطح محلی به نهادهای خصوصی است (S.Davis, 1997: 187).

نمودار ۱: چالش عصر حاضر در تأمین خدمات



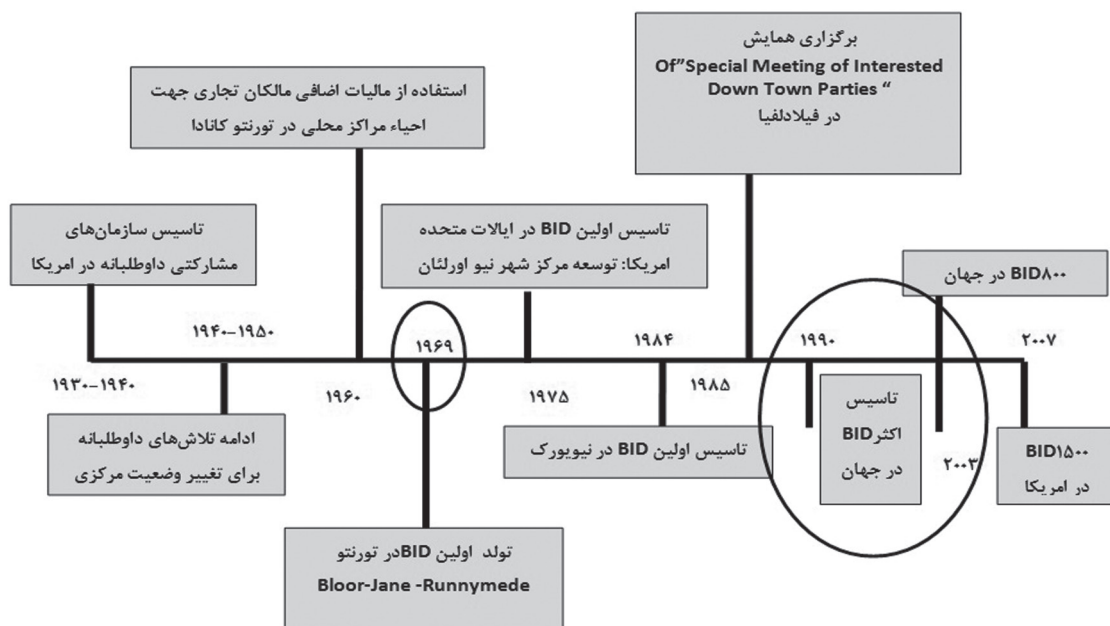
در این وضعیت دو چالش عمده پیش روی شهرها قرار گرفت:

۱. چگونه می‌توان جذابیت سابق را به مراکز شهری بازگرداند؟
 ۲. چگونه می‌توان از سرمایه‌های عمومی استفاده کرد، در حالیکه ارائه خدمات از سطح ملی به محلی و از سطح محلی به مؤسسات خصوصی واگذار شده است؟
- در مقابله با این چالش BIDها روشی را پیشنهاد می‌کنند که از طریق آن می‌توان با سرمایه‌های عمومی و مدیریت خصوصی، تأمین خدمات را توسط نواحی کسب و کار انجام داد. این راه حل موجب می‌گردد تا کاهش خدمات‌رسانی شهرداری‌ها با اعتماد بر سرمایه‌های بخش خصوصی برطرف گردد و امکانات و خدمات مورد نیاز مناطق مرکزی شهرها از سرمایه‌های خصوصی صاحبان املاک این مناطق تأمین گردد (نمودار ۱).

۱. تاریخچه شکل‌گیری BID

در سال‌های ۱۹۴۰-۱۹۳۰ با تأسیس سازمان‌های مشارکتی داوطلبانه در امریکا، جرقه‌های ابتدایی برای مشارکت در مشکلات مراکز شهری شکل گرفت و در سال‌های ۱۹۵۰-۱۹۴۰ این تلاش‌ها برای تغییر وضعیت مراکز شهری ادامه یافت. با شروع دهه ۶۰ استفاده از مالیات اضافه مالکان تجاری جهت احیاء مراکز محلی در تورنتو کانادا مورد استفاده قرار گرفت و در سال ۱۹۶۹ اولین BID در تورنتو کانادا تأسیس شد. از سال ۱۹۶۹ تاکنون، کشورهای مختلف، تأسیس BID را در مراکز شهری خود مورد توجه قرار داده‌اند. همان‌طور که در نمودار زیر مشخص شده، در طی سال‌های ۱۹۹۰ تا ۲۰۰۳ بیشتر BIDها در جهان شکل گرفته‌اند. با توجه به این نمودار، نقاط عطف در شکل‌گیری BIDها را می‌توان در دو مقطع تاریخی ۱۹۶۹ (تولد اولین BID) و ۲۰۰۳-۱۹۹۰ (تأسیس اکثر BIDها در جهان) جستجو کرد (نمودار ۲).

نمودار ۲: سیر تحول تاریخی BID در جهان



۲. مفهوم و معیارهای نواحی بهبود کسب و کار

در اسناد گوناگون تعاریف مختلفی از ناحیه بهبود کسب و کار آورده شده است. اما، آنچه مسلم است در تمامی این تعاریف مشارکت خصوصی - عمومی و پرداخت مالیات اضافی در قبال تأمین خدمات، از اجزاء اصلی یک ناحیه بهبود کسب و کار معرفی شده است. در زیر جدیدترین تعاریف ارائه شده از ناحیه بهبود کسب و کار آورده شده است. BIDها نواحی ویژه با مشارکت خصوصی - عمومی هستند که در آن، صاحبان املاک تجاری برای حفاظت، توسعه و ارتقاء نواحی تجاری خود، در شهرها با یکدیگر مشارکت می‌کنند. BIDها با بهبود سرمایه‌گذاری و ارائه خدمات و فعالیت‌های حمایتی و تبلیغاتی باعث سرزندگی اقتصادی در نواحی تجاری می‌شوند (Komar, 2007: 35). BIDها اعتقاد به ثنوری خود حمایتی دارند و تلاش می‌کنند هزینه‌های خود را توسط مالیات اضافه دریافتی از صاحبان املاک تأمین کنند (Hoyt & Gopal-Agge, 2007: 946).

از آنجائی که هر مفهوم، نکات کلیدی و اساسی را در خود نهفته دارد. دانستن این نکات می‌تواند، در درک بهتر مفاهیم کمک شایان نماید. لذا، در این قسمت به نکات اساسی در مفهوم BID پرداخته شده است:

• BIDها بیش از آن که یک محدوده فیزیکی و فضایی باشند، یک مکانیزم برای بهسازی و مدیریت یک محدوده تجاری تعریف شده هستند.

• BIDها بر پایه مشارکت بخش‌های عمومی و خصوصی قابل تعریف هستند.

• اصل اساسی در BIDها، توافق اکثریت صاحبان املاک تجاری و یا مستأجران و نیز مالیات‌بندی به منظور ارائه خدمات اضافی به محدوده است.

• توافق برای ایجاد یک BID کاملاً آزاد و داوطلبانه است (Mitchel, 1999: 17).

از آنجا که مفهوم BID نیازمند پذیرش توسط مالکان عمومی و کسبه در یک سامانه خودکفا می‌باشد، این مشارکت دربرگیرنده معیارهایی است که در صورت عدم توجه به این معیارها، موفقیت برنامه تحت الشعاع قرار خواهد گرفت. معیارهای حائز توجه در مفهوم BID عبارتند از:

• صاحبان املاک تجاری و اصناف در یک ساختار مالیاتی خودکفا و مورد تأیید مسئولین شهری، تصمیم می‌گیرند.
• این مالیات‌ها باید تضمین کننده رویدادهای سالانه در سازمان BID باشد. شهرداری خود مالیات‌ها را جمع‌آوری و به سازمان BID ارسال می‌نماید.

• مالیات‌ها با سودهای دریافتی وابسته خواهند بود. مالکان تجاری باید قبول کنند که BID برای ملک آنان ارزش افزوده به ارمغان خواهد آورد.

• مالیات‌ها باید عادلانه باشد و هرکس که در آینده سود می‌برد باید در هزینه نیز سهیم باشد.

• بخش تجاری مسئول حفاظت از BID است. سامانه مالی BID باید اصول پایه‌ای برای نگهداری و بهبود کیفیت محیط فیزیکی در مراکز تجاری را دربرگیرد (Komar, 2007: 36).

نواحی بهبود کسب و کار با هدف کلی ارتقاء وضعیت اقتصادی - اجتماعی نواحی تجاری بر پایه مشارکت شهروندان و کسبه شکل می‌گیرند. هر هدف کلی شامل اهداف خردی نیز در داخل خود می‌باشد و چنانچه سامانه‌ای در تحقق اهداف خرد موفق عمل نماید، دستیابی به هدف کلی آسان‌تر خواهد بود. اهداف خرد تشکیل دهنده هدف کلی تشکیل نواحی بهبود کسب و کار، به شرح زیر می‌باشد:

• بهبود کسب و کار و درآمدهای حاصل از کسب و کار

• تولید شغل بیشتر و افزایش درآمد برای کسبه از طریق افزایش خرید، کسب و کار و فعالیت‌های تجاری

• بهبود کیفیت زندگی و ارزش افزوده برای املاک

• بهره‌برداری بهتر از زمین‌های بایر و رها شده

• افزایش اجاره بها

• مشارکت شهروندی بالاتر در فرآیندهای تصمیم‌سازی شهری (Komar, 2007: 35).

۳. ویژگی‌ها، فعالیت‌ها و ذی‌نفعان در نواحی بهبود کسب و کار

▪ ویژگی‌های عمومی BIDها:

با توجه به مکانیزم ناحیه بهبود کسب و کار، و مطالعات انجام شده در نقاط مختلف جهان، تا کنون ویژگی‌ها و خصوصیات واحدی، برای BIDها ارائه نشده و خصوصیات BIDها می‌تواند بسیار متنوع باشد. در اینجا سعی شده است ویژگی‌ها و خصوصیات مشترک در نواحی بهبود کسب و کار آورده شود:

- BIDها در یک پروسه رأی‌گیری عمومی تشکیل می‌شوند (Mitchell, 1999: 11).
- BIDها مقدار زیادی از هزینه خود را از مالیات دریافتی از صاحبان املاک داخل ناحیه تأمین می‌کنند.
- هماهنگی و کنترل اجرای BIDها توسط سازمان‌های مختلفی همچون سازمان‌های غیرانتفاعی، اتحادیه‌های دولتی و یا انجمن‌های مشارکتی غیرانتفاعی عمومی صورت می‌گیرد.
- BIDها باید از نظر قانونی مجاز به فعالیت باشند و قوانین مربوط به آنها به تصویب دولت برسد (Mitchell, 1999: 12).
- BIDها در مناطقی ایجاد می‌شوند که:
 ۱. املاک تجاری آنها بیشتر از املاک مسکونی باشد.
 ۲. حداقل املاک دولتی و املاک معاف از مالیات را دارا باشد.
 ۳. زمین و ملک بلااستفاده در آنها کم باشد (New York City Department of Small Business Services, 2004: 3).

▪ فعالیت‌های نواحی بهبود کسب و کار:

تصویر ۱: نمونه‌ای از فعالیت‌های سازمان BID



فعالیت‌های BIDها، شامل خدماتی در جهت بهبود جو اقتصادی و ارتقاء کیفیت زندگی، تشویق ساکنان به حمایت از کسب و کارهای باقی مانده و ارائه خدمات مکمل به واحدهای تجاری در ناحیه BID می‌باشد. برخی از این فعالیت‌ها عبارتند از:

حفاظت^۳: شامل خدماتی مانند جمع‌آوری زباله، پاک کردن نقاشی‌های گرافیتی، شستن پیاده‌روها، پاک کردن برف در صورت لزوم، هرس کردن درختان و کاشتن گل و گیاه در فضاهای عمومی است (تصویر ۱) (Komar, 2007: 36).

امنیت^۴: بکارگیری مأموران ویژه جهت گشت‌زنی در محدوده و ایجاد امنیت بیشتر - استفاده از سامانه‌های امنیتی الکترونیکی - ارتباط مستمر با نیروی پلیس شهر (Mitchell, 1999: 18).

توسعه کسب و کار^۵: کاهش فضاهای تجاری خالی - ارتقاء کاربری‌های مختلط - ارائه مشوق‌های اقتصادی مانند وام برای واحدهای تجاری جدید و توسعه آن‌ها.

بازاریابی مصرف‌کننده^۶: سازماندهی جشنواره‌ها، افزایش تبلیغات گروهی - تولید نقشه‌ها و خبرنگارها برای ناحیه BID - بهبود علائم تجاری - افزایش تصور از BID از طریق رقابت‌های تبلیغاتی و موافقت کسبه برای افزایش ساعات کار جهت ارائه خدمات مورد نیاز مراجعه‌کنندگان.

خدمات اجتماعی^۷: گردآوری اعانه - خدمات خیرخواهانه - ارائه خدمات به بی‌خانمان‌ها و ارائه خدمات به جوانان (تصویر ۲) (Komar, 2007: 36).

تصویر ۲: نمونه‌ای از فعالیت‌های سازمان BID



قوانین فضاهای عمومی^۸: شامل مدیریت پیاده‌روها، دوره‌گردها و نمایشات خیابانی- ارائه وسایل نقلیه مناسب جهت بارگیری و تخلیه بار (Komar, 2007: 36).

مدیریت حمل و نقل و پارکینگ^۹: ارتقاء فضاهای پارک، و همچنین فراهم آوردن ایستگاه‌های مناسب وسایل نقلیه عمومی.

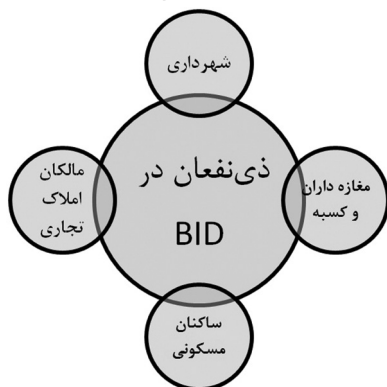
طراحی شهری^{۱۰}: مدیریت نماهای ساختمانی - ایجاد سامانه نورپردازی در هماهنگی با شهر. بهبود سرمایه^{۱۱}: ارتقاء محدوده از لحاظ زیبایی شناختی و تقویت دعوت‌کنندگی بیشتر به وسیله عملیاتی نظیر همکاری با مسئولین شهر در نصب چراغ‌های روشنایی جهت راحتی پیاده‌روها - نصب کیوسک‌های شهری و سطل‌های زباله تزئینی- کاشت درختان و گیاهان، ایجاد مسیر دوچرخه، مبلمان شهری و بازسازی نماها (تصویر ۳) (Komar, 2007: 37).

تصویر ۳: نمونه‌ای از فعالیت‌های سازمان BID



طراحی منظر^{۱۲}: کاشت و نگهداری از درختان- نمایش گل‌های فصلی در ناحیه BID- ساختن سنگفرش مناسب. سیاست‌های حمایتی^{۱۳}: BID ها از طرف صاحبان کسب و کار با مقامات محلی و دولتی مشورت کرده و تلاش می‌کنند تا حمایت‌های لازم از سیاست‌هایی که منجر به ایجاد سود برای محدوده تجاری می‌شود را به دست آورند (Mitchell, 1999: 18).

نمودار ۳: ذی‌نفعان در BID



■ گروه‌های ذی‌نفع در BID:

گروه‌های مختلفی به داشتن اقتصادی ماندنی و جذاب در ناحیه خود علاقمند می‌باشند و از بهبود شرایط اقتصادی به نوعی منفعتی را دنبال می‌کنند. این گروه‌ها را می‌توان در چهار دسته به شرح زیر طبقه‌بندی کرد:

- بازرسان عمومی منتخت یا منتصب از طرف شهرداری یا مسئولین شهر
- مالکان ساختمان‌های دربرگیرنده BID
- کسبه‌ای که حیات اقتصادی آن‌ها خرده‌فروشی یا فعالیت‌های تجاری وابسته است.
- ساکنان ناحیه BID یا کسانی که تمایل به گذراندن وقت و سرمایه خود در این ناحیه دارند. بهبود فعالیت‌های اقتصادی باعث افزایش کیفیت زندگی آن‌ها می‌شود (نمودار ۳) (Komar, 2007: 37).

شهرداری: فعالیت‌های شهرداری باعث رشد در یک ناحیه اقتصادی معین می‌شود. برخی از این فعالیت‌ها به شرح زیر می‌باشد:

- تخصیص اعتبار برای بهبود زیربنای اقتصادی
- صدور مجوز برای سرمایه‌گذاری‌های خصوصی
- ضمانت برنامه‌های بازاریابی از طریق برجسته‌سازی مزیت‌های رقابتی شهری
- اعمال نفوذ در مراجع منطقه‌ای و ملی برای تأمین بودجه کافی برای خدمات شهری

این همکاری یک ارتباط عمومی-خصوصی را تشریح می‌کند. این همکاری عمومی-خصوصی از خلق BID اهمیت بیشتری دارد. موفقیت و پایداری BIDها، به سطح بالای اعتماد و همکاری بین مسئولین محلی و رهبران بخش خصوصی بستگی دارد. سرانجام شهر جذاب‌تر و همکاری‌ها در سطح بالاتری انجام می‌گیرد و باعث تشویق غریبه‌ها و توریست‌ها برای خرج پول در شهر خواهد شد (Komar, 2007: 37).

صاحبان املاک: صاحبان املاک یکی از مهمترین شرکا در خلق BID می‌باشند. این صاحبان از بهبود ناحیه به طور مستقیم سود می‌برند. بنابراین آن‌ها مسئول تأمین بودجه کافی برای نگهداری سازمان BID می‌باشند. صاحبان املاک از طرق افزایش ارزش افزوده املاک خود بطور مستقیم از بهبود کسب و کار در ناحیه خود سود می‌برند.

وضعیت اقتصادی با ارزش ملک رابطه مستقیم دارد. بنابراین بهبود وضعیت اقتصادی، ارزش افزوده برای املاک به وجود می‌آورد.

• افزایش اجاره بهای املاک

مغازه‌داران با بهبود وضعیت اقتصادی، حاضر به پرداخت اجاره بیشتری خواهند بود. و ساکنان مسکونی نیز برای زندگی در بخشی از شهر که از نظر پاکیزگی، نورپردازی، جذابیت و پویایی در شرایط بهتری قرار دارد حاضر به پرداخت اجاره بالاتری هستند. صاحبان املاک باید هزینه‌های جاری BID را نیز پرداخت نمایند. این هزینه‌ها شامل:

• اداره BID

• حقوق مدیران و کارکنان

• هزینه‌های نگهداری محیط فیزیکی

• افزایش خدمات جمع‌آوری زباله و بهداشت خیابان‌ها و دیگر خدمات مورد نیاز (Komar, 2007: 37).

مغازه‌داران و کسبه: افزایش فعالیت‌های تجاری کسبه را قادر می‌سازد محصولات با کیفیت و کمیت بالاتر تولید کرده و درآمد بیشتری کسب کنند. این افزایش فعالیت‌ها، افراد را برای دایر کردن مغازه‌های جدید (کافه‌ها و رستوران‌ها) و ارائه خدمات بیشتر ترغیب می‌نماید و کسبه و توریست‌های بیشتری را به این مناطق می‌کشاند.

ساکنان مسکونی: ساکنان بیشترین علاقمندی را به موفقیت BID از خود نشان می‌دهند. بهبود سیمای ظاهری مراکز شهری و افزایش خرید، تجربه کیفیت زندگی را در میان ساکنان افزایش داده و باعث تشویق آن‌ها به ادامه زندگی در این منطقه شهری می‌شود (Komar, 2007: 38).

۴. شرایط قانونی مورد نیاز، هزینه‌ها و تشکیلات اداری سازمان BID

▪ شرایط قانونی مورد نیاز برای یک سازمان BID:

برای تأسیس یک ناحیه بهبود کسب و کار، یکسری شرایط قانونی مورد نیاز است. در صورت فراهم نبودن این شرایط، سازمان BID نخواهد توانست موفقیتی در ناحیه خود کسب نماید. از آنجائی که حیات سازمان متکی بر سامانه مالیاتی است و با توجه به اینکه مسئولین شهر مسئول جمع‌آوری مالیات‌های سازمان BID می‌باشند، چنانچه شرایط قانونی این سازمان از طرف مسئولین شهر تأیید نشود، سازمان قادر به ادامه حیات نخواهد بود. از این رو توجه به این شرایط می‌تواند ما را در تحقق ناحیه بهبود کسب و کار کارا تر یاری رساند. چهار عامل جهت قانونی شدن سازمان BID نقش اساسی ایفا می‌کنند؛ و در صورت انجام این عوامل سازمان BID از جانب مسئولین شهر، مجاز به فعالیت خواهد شد و می‌تواند در تعامل با شهر در ارتقاء ناحیه تجاری خود نقش اساسی ایفا کند. البته لازم به ذکر است قوانین حاکم بر جامعه می‌تواند این عوامل را تحت تأثیر قرار داده و متناسب با سامانه قانونی جامع تغییر کند. این چهار عامل به شرح زیر است (نمودار ۴).

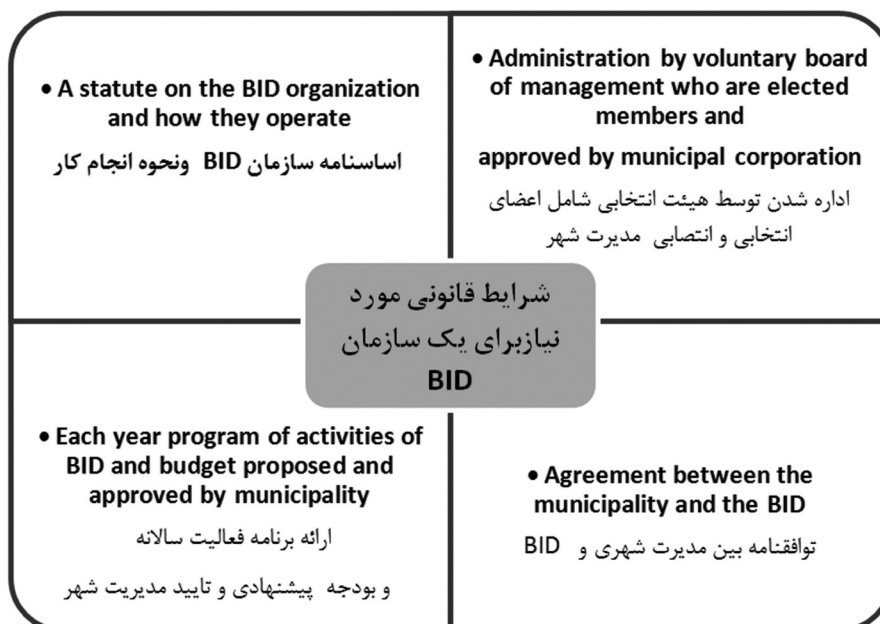
• تنظیم اساسنامه سازمان BID و نحوه انجام کار

• اداره شدن توسط هیئت انتخابی مدیریت، با اعضای انتخابی و انتصابی توسط مدیریت شهر

• ارائه برنامه فعالیت سالانه BID و بودجه پیشنهادی و تأیید مدیریت شهر

• توافق نامه بین مدیریت شهری و BID (Komar, 2007: 38).

نمودار ۴: شرایط قانونی مورد نیاز برای یک سازمان BID



▪ هزینه های تأسیس BID و برنامه زمانی:

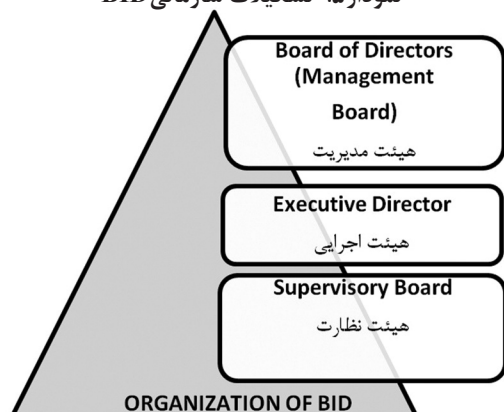
با در نظر گرفتن عوامل متعدد، تأسیس یک سازمان BID معمولاً ۸ تا ۱۲ ماه زمان لازم خواهد داشت، که شامل ساختن BID، بهبود سرمایه و شروع به ارائه خدمات توسط مدیریت BID است. هزینه های تأسیسی یک ناحیه بهبود کسب و کار نیز شامل:

- هزینه های مشاوره و دیگر هزینه های متفرقه
- هزینه های اجرایی تأمین خدمات BID
- هزینه های بهبود سرمایه (Komar, 2007: 38).

▪ تشکیلات اداری سازمان BID:

ناحیه بهبود کسب و کار (BID) از ۳ هیأت تخصصی برای اداره این سازمان استفاده می کند. این سه هیئت و وظایف هر یک از آن ها در زیر اشاره شده است (نمودار ۵).

نمودار ۵: تشکیلات سازمانی BID



هیئت مدیره (مدیریت BID)

- انجام اقدامات تعیین شده توسط شورای BID
- مهیا کردن شرایط و ارائه پیشنهادات برای بهبود به شورا
- اتخاذ برنامه کاری برای پروژه ها
- اتخاذ بودجه تخصیص یافته توسط منابع مالی
- تصمیم گیری برای سیاست های همکاری با BID های دیگر
- فرستادن فهرست نیازها برای اعضا
- پذیرش و اخراج اعضا
- ارائه تمامی فعالیت های مورد علاقه در BID (Komar, 2007: 42)

هیئت اجرایی (بخش اجرایی سازمان)

- هیئت اجرایی، مورد نیاز انجمن و مسئول است برای:
- اجرای تصمیمات شورا و هیئت مدیره
- ایجاد نشست های تعیین اهداف با هیئت مدیره و یا شورا
- مدیریت منابع مالی و برنامه تحت قوانین هیئت نظارت (Komar, 2007: 42).

هیئت نظارت (بخش نظارتی)

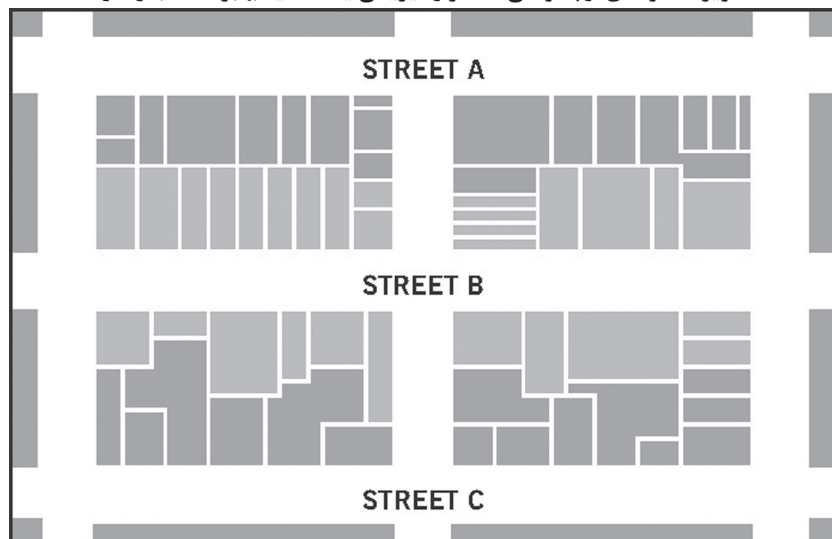
هیئت نظارت شمال سه عضو می‌باشد که توسط شورای شهر تعیین می‌شوند. دو عضو شامل دبیر شورای شهر و یک اقتصاددان (بخش دولتی) و سومین عضو از کسبه (بخش خصوصی) انتخاب می‌شود.

هیئت نظارت، عملیات مالی BID را کنترل می‌نماید (Komar, 2007: 42).

۵. مالیات ناحیه بهبود کسب و کار^۴ و نحوه محاسبه آن

در حقیقت مالیات BID، مبلغی است که صاحبان املاک برای حمایت از اجرای BID پرداخت می‌کنند، و مجموع مالیات دریافت شده از املاک واقع در ناحیه، بودجه یکسال BID را تأمین می‌کند. در برخی از شهرها مانند نیویورک جمع مالیات سالیانه برای هر BID متفاوت است. این مبلغ در نیویورک معادل رقمی بین ۵۳۰۰۰ تا ۱۱۰۰۰۰۰۰ دلار است. این مالیات‌ها پس از تعیین، از مالکان اخذ شده و سپس به BID پرداخت می‌شوند، تا صرف تأمین خدمات و نیازهای ناحیه گردد. منابع مالی اجرای برنامه‌ها و خدمات BIDها، توسط مالیات اضافه بر سازمانی، که از صاحبان املاک ذی‌نفع اخذ می‌گردد تأمین می‌شود (در برخی از موارد بنا بر قوانینی، مالکان می‌توانند مالیات مضاعف را بر مستأجران تحمیل کنند).

تصویر ۴: نمونه‌ای از چگونگی استقرار فیزیکی یک ناحیه بهبود کسب و کار



New York City Department of Small Business Services, 2004: 3: مأخذ

نکته مهم در مالیات BIDها اینست که املاک مختلف، مالیات متفاوتی پرداخت می‌کنند. البته این طبقه‌بندی می‌تواند بسته به نوع BID و قوانین آن تغییر کند (جدول ۱) (New York City Department of Small Business Services, 2004: 3).

جدول ۱: نحوه پرداخت مالیات برای املاک مختلف

مالیات	نوع ملک
تمامی املاک موظف به پرداخت مالیات هستند.	املاک با کاربری تجاری یا صنعتی
معمولاً مالیاتی پرداخت نمی‌کنند.	واحدهای غیرانتفاعی ملکی یا استیجاری
هیچ مالیاتی پرداخت نمی‌کنند.	املاک دولتی
مالیات کمتری پرداخت می‌کنند.	املاک مسکونی
مالیات کمتری پرداخت می‌کنند.	املاک بلااستفاده

New York City Department of Small Business Services, 2004: 3: مأخذ

برای محاسبه میزان مالیات پرداختی توسط هر یک از مالکان می توان از چند معیار استفاده کرد که البته این معیارها نیز بسته به شهر و قوانین حاکم بر آن ها متفاوت خواهد بود (جدول ۲):

جدول ۲: نحوه محاسبه مالیات BID

فرمول	تعریف	موارد استفاده
بر ملک	طول ملک از یک گوشه به گوشه دیگر در سمت پیاده‌رو (جایی که ورودی اصلی قرار دارد)	برای مواردی که بیشترین نفع متوجه خرده فروشی های همکف است
مساحت ملک	حاصلضرب طول و عرض قطعه	برای نواحی با کاربری های مختلط که در طبقات فوقانی نیز دارای فعالیت هستند.
ارزش محاسبه شده ملک	آخرین ارزیابی انجام شده از ارزش ملک برای محاسبه مالیات اصلی	برای نواحی ای که ارزش ملک در نقاط مختلف آن بسیار متفاوت است.

مأخذ: New York City Department of Small Business Services, 2004: 17

۶. محدودیت ها و منافع حاصل از تشکیل BID

با توجه به ماهیت ناحیه بهبود کسب و کار، در برخی موارد امکان تشکیل چنین سازمانی امکان پذیر نمی باشد. برخی از این محدودیت ها به شرح زیر است.

- سایت های دارای رکود اقتصادی و یا سایت هایی که به سرمایه قابل توجه نیاز دارند و قادر به پرداخت مالیات اضافی نیستند.
 - برای سایت هایی که کسب و کار، تجربه سوددهی در آن ها ندارد.
 - در برخی شهرها، جوامع کسب و کار محلی، فاقد ساختار، مهارت کافی، اثربخشی و کنترل در فرآیند می باشند.
 - در سایت هایی که صاحبان املاک از فرآیند حمایت نمی کنند.
 - در جوامعی که رهبران بخش خصوصی آمادگی هدایت بخش خصوصی را ندارند.
- تشکیل BID یک سری منافع را برای شهروندان در مراکز شهری به شرح زیر ایجاد می کند:
- مرکز شهر با امنیت بیشتر
 - محیط های شهری جذاب تر و عاری از زباله و دیوار نوشته ها
 - ارتقا و تنوع بیشتر خرده فروشی و کارایی های مختلط تفریحی
 - شکوفایی بیشتر مرکز شهر

۷. تجارب BID در جهان

از زمان تأسیس اولین BID در تورنتو در سال ۱۹۶۹ تا سال ۲۰۰۳، حدود ۸۰۰ BID در ۶ کشور جهان تأسیس شده است. و در سال ۲۰۰۷ فقط در امریکا ۱۵۰۰ BID شکل گرفته است. جدول ۳ کشورهای دارای بیشترین تجربه و همچنین شهرهای دارای بالاترین نواحی بهبود کسب و کار در جهان را نشان می دهد.

جدول ۳: کشورهای دارای بیشترین تجارب BID در جهان

کشور	تعداد BID	شهر	تعداد BID
ایالات متحده	۱۵۰۰	نیویورک	۵۶
کانادا	۳۴۸	تورنتو	۴۰
آفریقای جنوبی	۲۱	لس آنجلس	۳۰
برزیل	۲	ونکوور	۲۰
آلبانی	۲	فیلا دلفیا/ کیپ تاون	۱۰
صربستان	۲	نیویورک موفق ترین شهر در BID	

در حال حاضر، انگلستان نیز به جمع کشورهای فعال در زمینه تأسیس BIDها پیوسته است و در چند سال اخیر هفده BID در شهر لندن فعالیت خود را آغاز کرده اند.

مأخذ: New York City Department of Small Business Services, 2004: 4

با توجه به اینکه شهر نیویورک به عنوان موفق ترین شهر در ایجاد نواحی بهبود کسب و کار بوده است در این قسمت به بررسی این نواحی در شهر نیویورک پرداخته می شود. از آغاز دهه ۱۹۸۰، نیویورک بستر مناسبی را برای فعالیت BIDها در سطح شهر فراهم آورد. چنانکه تا سال ۲۰۰۵، حدود ۵۶ BID فعال در این شهر ایجاد شد که حدود ۷۰ هزار کسب و کار را تحت پوشش خود قرار داد. این BIDها که در ابعاد و تراکم های مختلف شکل گرفته اند خدمات متنوعی را به صاحبان املاک در این مناطق عرضه می کنند. بر همین اساس، بودجه سالیانه BIDهای این شهر از ۵۳۰۰۰ دلار برای خیابان ۱۸۰ در کوئینز^{۱۵} تا ۱۱/۲۵ میلیون دلار برای داون تاون الینز^{۱۶} در منهتن^{۱۷} متغیر است (آمار سال ۲۰۰۵). بر اساس دسته بندی موجود در شهر نیویورک، ۳ نوع BID در این شهر وجود دارد:

- BIDهایی که محل استقرار دفاتر اداری- تجاری بزرگ هستند و مالیات سالیانه آنها بیش از ۱/۲ میلیون دلار است.
- BIDهای با مقیاس متوسط که بودجه سالیانه آنها بین ۲۶۳ هزار تا ۱/۲ میلیون دلار است و واحدهای تجاری خرده فروشی و دفاتر تجاری در آنها وجود دارد.
- BIDهای مختص خرده فروشی های کوچک. بودجه این BIDها کمتر از ۲۶۳ هزار دلار در سال است.

بر اساس تحقیقات به عمل آمده، BIDها در این شهر موجب:

- کاهش وقوع جرایم در BIDها
- ارتقاء توسعه تجاری
- بهبود کیفیت زندگی در محدوده

و بالا رفتن ارزش املاک تجاری، و در نتیجه آن تأثیرات مثبت بر سرمایه گذاری ها و خدمات رسانی به ناحیه شده اند. دو نمونه از BIDهای برجسته و موفق در شهرهای امریکا مربوط به تجربه نیویورک و واشنگتن است. نمونه اول که با عنوان BID خیابان ۱۲۵، به منظور استفاده از سرمایه های بخش خصوصی برای بهبود ظاهر فیزیکی محدوده، در منطقه تاریخی هارلم^{۱۸}، در سال ۱۹۹۳، در شهر نیویورک تأسیس شد. این BID حدود ۱۰۰ ملک در دو طرف خیابان را تحت پوشش قرار می دهد. مشخصات این BID در جدول ۴ آمده است.

جدول ۴: BID خیابان ۱۲۵ نیویورک

چشم انداز:			
تبدیل شدن ناحیه به یک مرکز چند بعدی منطقه ای شامل طیفی از فعالیت ها مانند خرده فروشی ها، دفاتر، محل تجمعات عمومی، کاربری های مسکونی، آموزشی و ...			
ویژگی ها	مأموریت	اهداف	استراتژی
<p>BID خیابان ۱۲۵ محدوده ای شامل ۵ بلوک شهری است که املاک تجاری دو طرف خیابان عضو BID هستند. انجمن مدیریت BID خیابان ۱۲۵ شامل صاحبان املاک، مستأجرین تجاری، مستأجرین واحدهای مسکونی، نمایندگان دولتی و اعضای منتخب اجتماع محلی است که سیاست گذاری و نظارت بر BID را برعهده دارند.</p> 	<p>توسعه فعالیت های اقتصادی پایدار، بالابردن توانایی ساکنین، تجارت ها و موسسات برای بهره گیری از فرصت های ایجاد شده توسط تأثیرات بهسازی های تجاری ارتقاء کیفیت زندگی در محدوده</p>	<p>حمایت جدی از توسعه مجدد چند طبقه ای توسعه کارآمد و همه جانبه موقعیت ناحیه حمایت از پروژه های فرهنگی توسعه برنامه ها برای ارتقاء زیرساخت ها گسترش مرز BID تشویق خرده فروشی های موجود برای افزایش فعالیت ها و ارتقاء کسب و کار ارتقاء محدوده به مرکزی برای جذب فروشگاه های محلی و ملی</p> 	<p>تأکید بر فعالیت هایی که ارتباط قوی بین خود و سایر فعالیت ها را موجب شوند. تأکید بر فرهنگ به عنوان نقطه قوت محدوده تلاش برای برقراری ارتباط میان انجمن های توسعه اقتصادی و موسسات آموزشی ارتقاء فیزیکی محدوده ایجاد و ارتقاء تجارب فرهنگی با استفاده از تشویق فعالیت های تجاری حمایتی ارائه برنامه های بازاریابی</p>

نمونه دوم ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار در محدوده مرکزی شهر واشنگتن^{۱۹} است. پس از آنکه در دهه ۲۰۰۰-۱۹۹۰ محدوده مرکزی شهر از تأثیرات این دهه باز ماند، و محدوده مرکزی شهر به محدوده ای با رکود اقتصادی و کیفیت پایین خدمات روبرو شد، ناحیه بهبود کسب و کار محدوده مرکزی شهر واشنگتن با هدف باززنده سازی این محدوده تأسیس شد. مشخصات این BID به شرح زیر است (جدول ۵):

جدول ۵: مشخصات BID محدوده مرکزی شهر واشنگتن

چشم انداز :			
تبدیل محدوده مرکزی شهر واشنگتن به بزرگترین مرکز تجاری فرهنگی، نه تنها در امریکا بلکه در جهان			
مشکلات	مأموریت	اهداف	دستاوردها
<p>نرخ فضاهای اداری خالی=۱۱ درصد هیجان؟ فاقد هیجان نرخ فضاهای خرده فروشی خالی= ۲۵ درصد سرمایه گذاری شهری = پایین جرم و جنایت = بالا سرمایه گذاری خصوصی = به ندرت اتفاق می افتد.</p>	<p>ایجاد مرکز شهری پاکیزه ایجاد امنیت بالا در مرکز شهر ایجاد محیطی دوست داشتنی در مرکز شهر واشنگتن</p>	<p>بازگردان حیات اقتصادی-اجتماعی به محدوده مرکزی شهر ایجاد مراکز فرهنگی - تجاری ایجاد مرکز شهری زیبا و پویا</p>	<p>۱۹۹۷ ۲۰۰۲ ۲۵ درصد مرکز شهر از نظر پاکیزگی ۵۳ درصد مرکز شهر از نظر امنیت ۲۹ درصد مرکز شهر از نظر پویایی</p>
			

۸. چالش های مدیران شهری در ایران جهت استفاده از روش BID

با توجه به ماهیت روش BID که بر مدیریت مراکز شهری با رویکردی عمومی - خصوصی تحت اداره دولت محلی تکیه دارد؛ و با توجه به اینکه مدیریت شهری در ایران به دولت مرکزی وابسته است و نقش عموم در اداره شهر کم رنگ است؛ لذا مدیریت شهری در ایران با چالش های جدی جهت استفاده از این روش روبرو است. البته با توجه به تمایل مردم برای مشارکت در اداره شهرها و سابقه اداره جوامع توسط ساکنان در ایران، در صورت تقویت دولت های محلی و تغییر سیاست های مدیریت شهری به سمت حل مسائل شهری به صورت خودکفا و جدا از دولت، می توان از این روش جهت بازگرداندن حیات مراکز شهری در ایران بهره جست. با توجه به اینکه روش BID روش ساده و منعطف در اداره مراکز شهری است، لذا در صورت فراهم آمدن مکانیسم های مدیریتی، از معضلات مراکز شهری در ایران کاسته خواهد شد و با رونق مراکز شهری، پویایی به این مراکز باز خواهد گشت.

۹- جمع بندی

با توجه به مطالب ذکر شده، روش BID یک روش کارا برای باززنده سازی مراکز شهری روبه افول در مراکز شهری جهان به شمار می رود. سامانه مالی منعطف BIDها قادر است تا موقعیت اقتصادی محدوده را ارتقا داده و سبب افزایش کیفیت زندگی در مراکز شهری شود. چنانچه BID در جذب سرمایه ها موفق عمل نماید، در مرحله بعدی طراحان شهر و برنامه ریزان می توانند به ارائه طرح های جدید و اقتصادی برای مراکز تجاری اقدام نمایند. ایجاد ناحیه تجاری پاکیزه، پویا، زیبا و موفق در جذب جمعیت، متکی بودن به منابع مالی پایدار، افزایش مشارکت مردم در تصمیم گیری های شهری، ایجاد ارزش افزوده برای املاک و قابلیت رقابت پذیری با مراکز تجاری اطراف، از نتایج مثبت بهره گیری از این روش در ۴۰ سال گذشته در کشورهای دارای این تجربه می باشد. با توجه به مشکلات سازمان های مربوط به احیا مراکز شهری، راهکار BID، سامانه ای خود کفا را برای احیا مراکز شهری در اختیار مردم و مسئولان قرار می دهد. چنانچه سامانه های مدیریتی احیا شوند، می توان از این روش در بازسازی نواحی مرکزی و نواحی تجاری شهرها بهره جست. با توجه به اینکه مردم از فضاهای امن، پاکیزه و زیبا و ... بیشتر لذت می برند، می توان از روش BID برای افزایش حضور پذیری و تعلق خاطر به مکان های شهری استفاده شود.

پی نوشت

- 1) Business Improvement District
- 2) Sprawl
- 3) Maintenance
- 4) Security
- 5) Business Development
- 6) Consumer Marketing
- 7) Community Services
- 8) Public Space Regulation
- 9) Parking & Transportation Management
- 10) Urban Design

- 11) Capital Improvements
- 12) Landscaping
- 13) Policy Advocacy
- 14) BID Assessment
- 15) Queens
- 16) Downtown Alliance
- 17) Manhattan
- 18) Harlem
- 19) Downtown DC Business Improvement District

منابع

- Blackwell, M. (2005) " **A Consideration of the UK Government's Proposals for Business Improvement Districts in England: Issues and Uncertainties**", Property Management 23 (3): 194-203
- Briffault, R. (1999) " **A Government for Our Time? Business Improvement Districts and Urban Governance**", Columbia Law Review ,Vol.99(2): 365-477
- Brooks, Leah. (2008) " **Volunteering to be Taxed: Business Improvement Districts and The Extra-Governmental Provision of Public Safety**", Journal of Public Economies, Vol.92: 388-406
- Department for Communication and Local Government. (2007) " **The Development and Implementation of Business Improvement Districts**", London.
- Garodnick, D. R. (2000) " **What's the BID Deal? Can the Grand Central Business Improvement District Serve a Special Limited Purpose?**" University of Pennsylvania Law Review: 148.
- Godfraye, Andy. (2008) " **Alliance Business Improvement Districts**", Nottingham ,Public Policy Manager
- Hoyt, Lorlene. & Gopal-Agge, Devika. (2007) " **The Business Improvement District Model: A Balanced Review of Contemporary Debates**", Massachusetts , Massachusetts Institute of Technology
- Hoyt ,Lorlene. (2008) " **From North Americato Africa: The BID Model and the Role of Policy Entrepreneurs**",Public Administraion And Public Policy.New York,Vol.145: 111-138
- Kumar, Vindo. (2007) " **Business Improvement District(BID) and Its Applicability in Indian Context**" ,ITPI JOURNAL 4: 34-43
- Mitchell, Jerry. (1999) " **Business Improvement Districts and Innovative Service delivery**", New York, The Pricewater House Coopers Endowment for the Business of Government.
- New York City Department of Small Business Services, (2004) " **Staring a Business Improvement District; a step by step guide**", New York.
- S.Davis, Mark. (1997) " **Business Improvement Districts**", Journal of Urban and Contemporary Law, Vol.52: 187-223