

## ناحیه بهبود کسب و کار (BID)<sup>۱</sup>

### سامانه خودکفا جهت ارتقاء نواحی تجاری درون شهرها

تاریخ دریافت: ۸۸/۱۲/۳

تاریخ پذیرش نهایی: ۸۹/۳/۵

مجتبی رفیعیان<sup>\*</sup>، علیرضا اربابزادگان هاشمی<sup>\*\*</sup>

#### چکیده

مکان‌های خرید مرکز شهری در گذشته‌های بسیار دور از مهم‌ترین عوامل در پویایی این مرکز بوده‌اند. این مرکز در شرایط کنونی با مشکلاتی پیچیده شامل؛ رکود اقتصادی، کاهش تقاضای خرید و کمبود سرمایه‌گذاری‌های زیربنایی روپرتو هستند. باززنده‌سازی این مرکز، 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 مرکز شهری به حومه‌ها، و تضعیف مرکز درون شهری و از بین رفتن حیات اجتماعی این مرکز شده است. شهرسازان و مدیران شهری در دهه‌های اخیر مکانیسم‌های مختلفی را جهت بازگرداندن حیات به مرکز شهر پیشنهاد داده‌اند. BID یکی از روش‌های موثر در احیای مرکز شهری با رویکردی اقتصادی است. به طوری‌که، این روش سعی دارد با رشد اقتصادی در یک منطقه و محاسبه مالیات برآن، امکان خدمات رسانی به نواحی مسکونی و تجاری اطراف را فراهم آورد. این روش، با اصلاح ساختار اقتصادی، سبب احیای مرکز شهری خواهد شد. ناحیه بهبود کسب و کار (BID)، یک سامانه خودکفا، جهت بهبود وضعیت اقتصادی مرکز شهری می‌باشد. این سامانه ابتدا در دهه‌های ۶۰ و ۷۰ میلادی در شهرهای امریکا 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 پراکنده رویی<sup>۲</sup> در شهرها و از آنجایی که پویایی مرکز 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 مرکز 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 مرکز شهری بپردازد.

#### کلید واژه‌ها:

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

## مقدمه

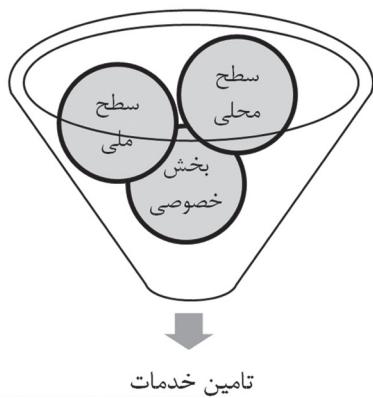
پس از جنگ جهانی دوم (در دهه های ۶۰ و ۷۰ میلادی)، با گسترش حومه گرایی در شهرهای امریکا و کانادا، سهم قابل توجهی از کسب و کار و تجارت آنها به حومه ها منتقل و نواحی تجاری درون شهری رو به افول نهاد، در نتیجه سامانه مالیاتی شهر دچار تلفاتی شد. همزمان با حومه گرایی ایجاد شده، گرایشات ملی دولت ها برای تمرکزدایی و خصوصی سازی، سبب گشت تا بسیاری از عملکردهای بخش دولتی به بخش های خصوصی واگذار شده و سرمایه های بخش خصوصی نقش موثرتری در چرخه اقتصادی شهرها ایفا کند. از طرفی دولت های محلی نیز تمايل داشتند که این عملکردها توسط بخش خصوصی انجام شود. چالش حاضر برای حکومت های محلی، تضمین منافع عمومی در انتقال تأمین خدمات از سطح محلی 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 شهرها قرار گرفت:

۱. چگونه می توان جذبیت سابق را به مراکز شهری بازگرداند؟

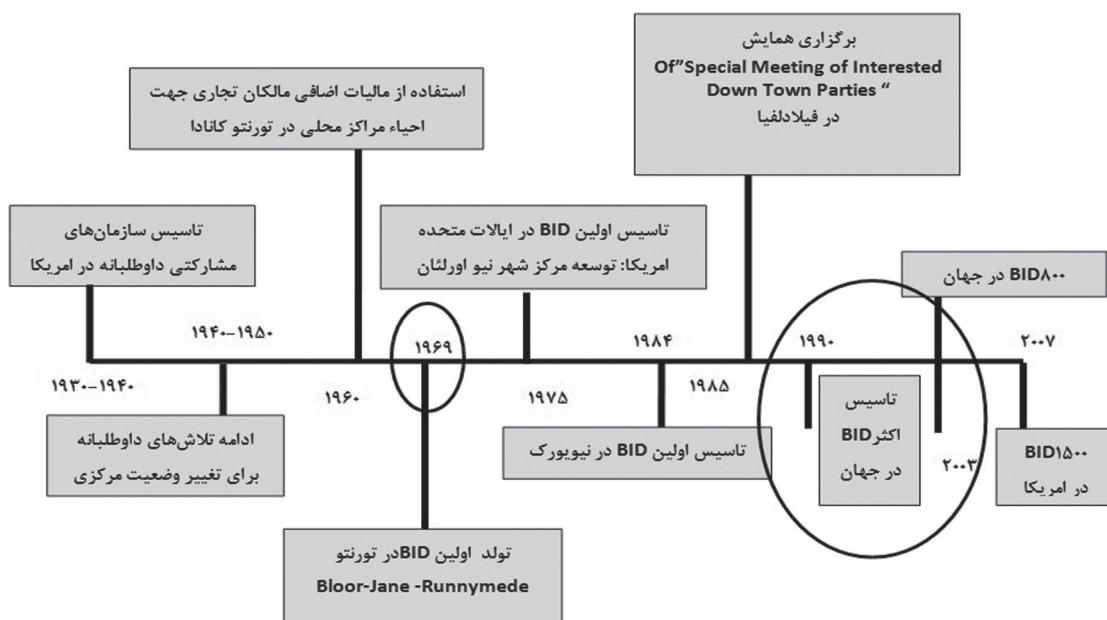
۲. چگونه می توان از سرمایه های عمومی استفاده کرد، در حالیکه ارائه خدمات از سطح محلی و از سطح محلی به موسسات خصوصی واگذار شده است؟ در مقابله با این چالش BID ها روشنی را پیشنهاد می کنند که از طریق آن می توان با سرمایه های عمومی و مدیریت خصوصی، تأمین خدمات را توسط نواحی کسب و کار انجام داد. این راه حل موجب می گردد تا کاهش خدمات رسانی شهرداری ها با اعتماد بر سرمایه های بخش خصوصی برطرف گردد و امکانات و خدمات موردنیاز مناطق مرکزی شهرها از سرمایه های خصوصی صاحبان املاک این مناطق تأمین گردد (نمودار ۱).



## ۱. تاریخچه شکل گیری BID

در سال های ۱۹۳۰-۱۹۴۰ با تأسیس سازمان های مشارکتی داوطلبانه در امریکا، جرقه های ابتدایی برای مشارکت در مشکلات مراکز شهری شکل گرفت و در سال های ۱۹۴۰-۱۹۵۰ این تلاش ها برای تغییر وضعیت مراکز شهری ادامه یافت. با شروع دهه ۶۰ استفاده از مالیات اضافی 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 داده اند. همان طور که در نمودار زیر مشخص شده، در طی سال های ۱۹۹۰ تا ۲۰۰۳ بیشتر BID ها در جهان شکل گرفته اند. با توجه به این نمودار، نقاط عطف در شکل گیری BID ها را می توان در دو مقطع تاریخی ۱۹۶۹ (تولد اولین BID) و ۲۰۰۳-۱۹۹۰ (تأسیس اکثر BID ها در جهان) جستجو کرد (نمودار ۲).

نمودار ۲: سیر تحول تاریخی BID در جهان



آزمایشگاه  
دانشگاه  
پژوهش  
گردشگری  
و  
سازمان  
گردشگری

## 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 مقابل 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 سرزنشدگی اقتصادی در نواحی تجاری می‌شوند (Komar, 2007: 35). BIDها اعتقاد به تئوری خود حمایت 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 ننماید. لذا، د. ابی قسمت به نکات اساس. د. مفهوم BID بداخته شده است:

- BID ها بیش از آن که یک محدوده فیزیکی و فضایی باشند، یک مکانیزم برای بهسازی و مدیریت یک محدوده تجاری تعريف شده هستند.
  - BID ها بر پایه مشارکت بخش های عمومی و خصوصی قابل تعريف هستند.
  - اصل اساسی در BID ها، توافق اکثریت صاحبان املاک تجاری و یا مستأجاران و نیز مالیات بندی 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 می باشد، این مشارکت دربرگیرنده معیارهایی است که در صورت عدم توجه به این معیارها، موفقیت برنامه تحت الشاعع قرار خواهد گرفت. معیارهای حائز توجه در مفهوم BID عبارتنداز:
    - صاحبان املاک تجاری و اصناف در یک ساختار مالیاتی خودکفا و مورد تأیید مسئولین شهری، تصمیم می گیرند.
    - این مالیات ها باید تضمین کننده رویدادهای سالانه در سازمان BID باشد. شهرداری خود مالیات ها را جمع آوری و به سازمان BID ارسال می نماید.
    - مالیات ها با سود های دریافتی وابسته خواهند بود. مالکان تجاری باید قبول کنند که BID برای ملک آنان ارزش افزوده به ارمغان خواهد آورد.
    - مالیت ها باید عادلانه باشد و هر کس که در آینده سود می برد باید در هزینه نیز سهمیم باشد.
    - بخش تجاری مسئول حفاظت از BID است. سامانه مالی BID باید اصول پایه ای 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 می گیرند. هر هدف کلی شامل اهداف خردی نیز در داخل خود می باشد و چنانچه سامانه ای در تحقق اهداف خرد موفق عمل نماید، دستیابی به هدف کلی آسان تر خواهد بود. اهداف خرد تشکیل دهنده هدف کلی تشکیل نواحی بهبود کسب و کار، به شرح زیر می باشد:

    - 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 فعایت های تجاری
    - بهبود کیفیت زندگی و ارزش افزوده برای املاک
    - بهره برداری بهتر از زمین های بایر و رها شده
    - افزایش اجاره بها
    - مشارکت شهریوندی بالاتر در فرایندهای تصمیم سازی 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 خصوصیاتی مشترک در نواحی بهبود کسب و کار آورده شود:

- BID‌ها در یک پروسه رأی‌گیری عمومی تشکیل می‌شوند (11: 1999: Mitchell).
- 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 (12: 1999: Mitchell).
- 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 (3: (New York City Department of Small Business Services, 2004).

#### تصویر۱: نمونه‌ای از فعالیت‌های سازمان BID



#### ▪ فعالیت‌های نواحی بهبود کسب و کار:

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

حافظت<sup>۳</sup>: 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 (تصویر۱) (Komar, 2007: 36).

امنیت<sup>۴</sup>: 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<sup>۵</sup>: کاهش فضاهای تجاری خالی - ارتقاء کاربری‌های مختلط - ارائه مشوق‌های اقتصادی مانند وام برای واحدهای تجاری جدید و توسعه آن‌ها.

بازاریابی مصرف‌کننده<sup>۶</sup>: سازماندهی جشنواره‌ها، افزایش تبلیغات گروهی - تولید نقشه‌ها و خبرنامه‌ها برای ناحیه BID - بهبود علائم واحدهای تجاری - افزایش تصور از BID از طریق رقابت‌های تبلیغاتی و موافقت کسبه برای افزایش ساعت کار جهت ارائه خدمات مورد نیاز مراجعه کنندگان.

خدمات اجتماعی<sup>۷</sup>: گردآوری اعانه - خدمات خیرخواهانه - ارائه خدمات به بی خانمان‌ها و ارائه خدمات به جوانان (Komar, 2007: 36).

#### تصویر۲: نمونه‌ای از فعالیت‌های سازمان BID



امانشده  
۱۳۹۶/۰۶/۰۴

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

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

طراحی شهری<sup>۱۰</sup>: مدیریت نماهای ساختمانی - ایجاد سامانه نورپردازی در هماهنگی با شهر.  
بهبود سرمایه<sup>۱۱</sup>: ارتقاء محدوده از لحاظ زیبایی شناختی و تقویت دعوت کنندگی بیشتر به وسیله عملیاتی نظیر همکاری با مسئولین شهر در نصب چراغ های روشنایی جهت راحتی پیاده روها - نصب کیوسک های شهری و سطل های زباله تزیینی- کاشت درختان و گیاهان، ایجاد مسیر دوچرخه، مبلمان شهری و بازسازی ناماها (تصویر<sup>۳</sup>) (Komar, 2007: 37).

**BID**: تصویر ۳: نمونه‌ای از فعالیت‌های سازمان



طراحی منظر<sup>۱۲</sup>: کاشت و نگهداری از درختان- نمایش گل‌های فصلی در ناحیه BID- ساختن سنگفرش مناسب. سیاست‌های حمایتی<sup>۱۳</sup>: BID‌ها 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 برابر محروم‌هود تجاری می‌شود را به دست آورند(18: 1999). Mitchell,

### **نمودار ۳: ذی نفعان در BID**

▪ گوههای ذهنی نفع دار

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

- بازرسان عمومی منتخب یا منصب از طرف شهرداری یا مسئولین شهر
  - مالکان ساختمان‌های دربرگیرنده BID
  - کسبه‌ای که حیات اقتصادی آن‌ها خرده فروشی یا فعالیت‌های تجاری وابسته است.
  - ساکنان ناحیه BID یا کسانی که تمایل به گذراندن وقت و سرمایه خود در این ناحیه دارند. بهمود 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 ممکن باشد:

- تخصیص اعتبار برای بهبود زیربناهای اقتصادی
  - صدور مجوز برای سرمایه‌گذاری‌های خصوصی

- ضمانت برنامه های بازاریابی از طریق بر جسته سازی مزیت های رقابتی شهری

- اعمال نفوذ در مراجع منطقه‌ای و ملی برای تأمین بودجه کافی برای خدمات شهری

این همکاری یک ارتباط عمومی-خصوصی را تشریح می کند. این همکاری عمومی-خصوصی از خلق BID اهمیت بیشتری دارد. موقفیت و پایداری BIDها، به سطح بالای اعتماد و همکاری بین مسئولین محلی و رهبران بخش خصوصی بستگی دارد. سرانجام شهر جذاب تر و همکاری ها در سطح بالاتری انجام می گیرد و باعث تشویق غریبه ها و توریست ها برای خروج 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 جمع آوری زباله و بهداشت خیابان‌ها و دیگر خدمات مورد نیاز (Komar, 2007: 37).

**مغازه داران و کسبه:** افزایش فعایت‌های تجاری کسبه را قادر می‌سازد محصولاتی 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).

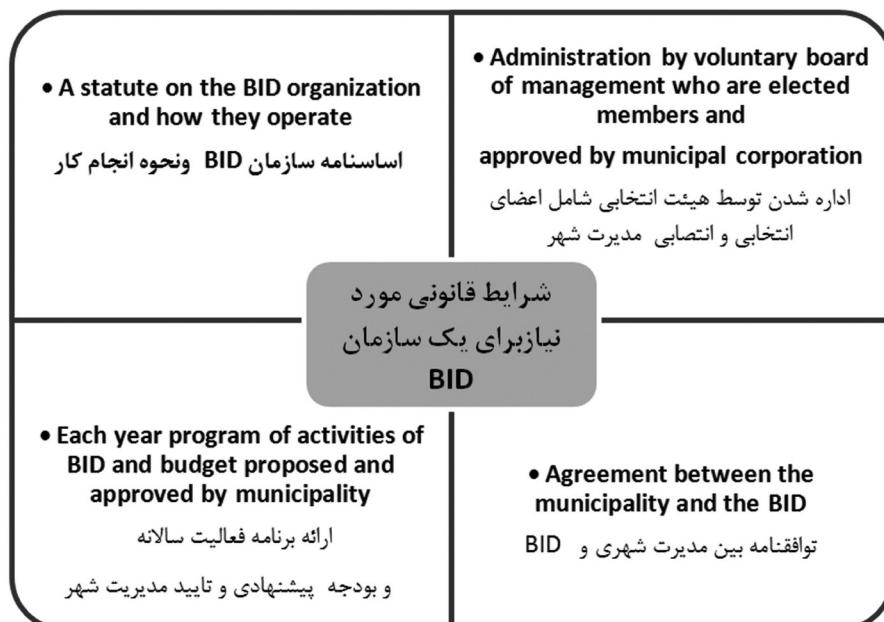
### ۴. شرایط قانونی مورد نیاز، هزینه‌ها و تشکیلات اداری سازمان BID

#### ▪ 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 متنکی بر سامانه مالیاتی است و با توجه به اینکه مسئولین شهر مسئول جمع آوری مالیات‌های سازمان BID می‌باشند، چنانچه شرایط قانونی این سازمان از طرف مسئولین شهر تأیید نشود، سازمان قادر به ادامه حیات نخواهد بود. از این‌رو توجه به این شرایط می‌تواند ما را در تحقق ناحیه بهبود کسب و کار کاراتر 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).

#### **BID نمودار ۴: شرایط قانونی مورد نیاز برای یک سازمان**



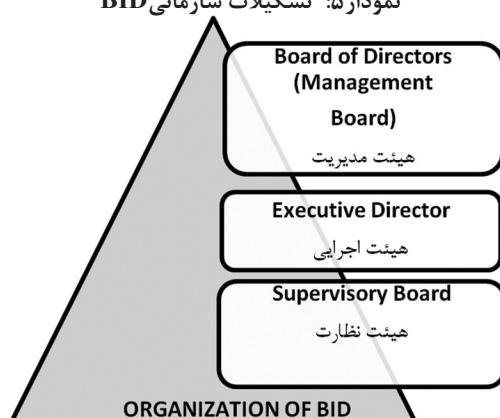
▪ هزینه های تأسیس BID و برنامه زمانی:

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. هزینه‌های 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 پهلوی سرمایه (Komar, 2007: 38)

## ▪ تشکیلات اداری سازمان BID:

ناحیه بهبود کسب و کار (BID) از ۳ هیأت تخصصی برای اداره این سازمان استفاده می‌کند. این سه هیئت و وظایف هر یک از آن‌ها در زیر اشاره شده است (نمودار ۵).  
نمودار ۵: تشکیلات سازمانی BID.



- هیئت مدیره (*BID*) (مدیریت اقدامات تعیین شده توسط شورای *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 نشست‌های تعیین اهداف با هیئت مدیره و یا شورا
  - مدیریت منابع مالی و برنامه تحت قوانین هیئت نظارت (Komar, 2007: 42)

### هیئت نظارت (بخش نظارتی)

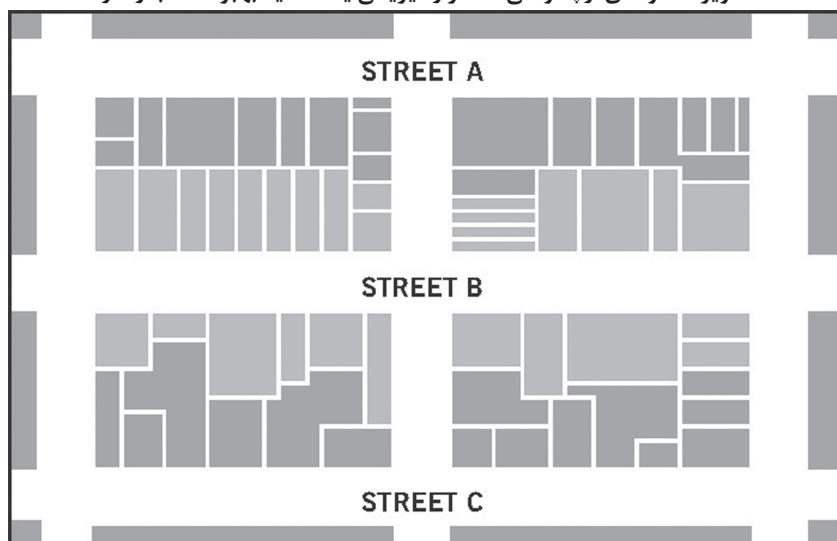
هیئت نظارت شمال سه عضو می باشد که توسط شورای شهر تعیین می شوند. دو عضو شامل دبیر شورای شهر و یک اقتصاددان (بخش دولتی) و سومین عضو از کسبه (بخش خصوصی) انتخاب می شود.

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

### ۵. مالیات ناحیه بهبود کسب و کار<sup>۱۴</sup> و نحوه محاسبه آن

در حقیقت مالیات BID، مبلغی است که صاحبان املاک برای حمایت از اجرای BID پرداخت می کنند، و مجموع مالیات دریافت شده از املاک واقع در ناحیه، بودجه یکسال BID را تأمین می کند. در برخی از شهرها مانند نیویورک جمع مالیات سالیانه برای هر BID متفاوت است. این مبلغ در نیویورک معادل رقمی بین ۵۳۰۰۰ تا ۱۱۰۰۰۰۰ 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 ذی نفع 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

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
معمولًاً 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

برای محاسبه میزان مالیات پرداختی توسط هر یک از مالکان می‌توان از چند معیار استفاده کرد که البته این معیارها نیز مسته به شهر و قوانین حاکم بر آن‌ها متفاوت خواهد بود(جدوا، ۲) :

## جدول ۲: نحوه محاسبه مالیات BID

فرمول	تعریف	موارد استفاده
بر ملک	طول ملک از یک گوشه به گوشه دیگر در سمت پیاده رو (جایی که ورودی اصلی قرار دارد)	برای مواردی که بیشترین نفع متوجه خرد فروشی های همکف است
مساحت ملک	حاصلضرب طول و عرض قطعه	برای نواحی با کاربری های مختلف که در طبقات فوکانی 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. محدودیت‌ها 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.
  - تشكیل 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 می‌دهد.

### جدول ۳: کشورهای دارای بیشترین تجارب BID در جهان

BID	تعداد	شهر	BID	تعداد	کشور
۵۶		نیویورک	۱۵۰۰		ایالات متحده
۴۰		تورنتو	۳۴۸		کانادا
۳۰		لس آنجلس	۲۱		آفریقای جنوبی
۲۰		ونکوور	۲		برزیل
۱۰		فیلادلفیا / کیپ تاون	۲		آلبانی
نیویورک موفق ترین شهر در BID			۲		صریستان
در حال حاضر، انگلستان نیز به جمع کشورهای فعال، در زمینه تأسیس BID‌ها پیوسته است و در جند سال اخیر هفده					

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 کرده‌اند.

با توجه به اینکه شهر نیویورک به عنوان موفق‌ترین شهر در ایجاد نواحی بهبود کسب و کار بوده است در این قسمت به بررسی این نواحی در شهر نیویورک پرداخته می‌شود. 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 تراکم‌های مختلف شکل گرفته‌اند خدمات متنوعی را به صاحبان املاک در این مناطق عرضه می‌کنند. بر همین اساس، بودجه سالیانه BID‌های این شهر از ۵۳۰۰۰ دلار برای خیابان ۱۸۰ در کوئینز<sup>۱۵</sup> تا ۱۱۲۵۰ میلیون دلار برای داون تاؤن الیانز<sup>۱۶</sup> در منهتن<sup>۱۷</sup> متغیر است (آمار سال ۲۰۰۵). بر اساس دسته‌بندی 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 ۲۶۳ ۰۰۰ هزار تا ۱/۲ میلیون دلار است و واحدهای تجاری خردۀ فروشی و دفاتر تجاری در آنها وجود دارد.
- BID‌های مختص خردۀ فروشی‌های کوچک. بودجه این BID‌ها کمتر از ۲۶۳ ۰۰۰ 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 سرمایه‌گذاری‌ها و خدمات رسانی به ناحیه شده‌اند. 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 سرمایه‌های بخش خصوصی برای بهبود ظاهر فیزیکی محدوده، در منطقه تاریخی هارلم<sup>۱۸</sup>، در سال ۱۹۹۳، در شهر نیویورک تأسیس شد. این BID حدود ۱۰۰ ملک در دو طرف خیابان را تحت پوشش قرار می‌دهد. مشخصات این BID در جدول ۴ آمده است.

جدول ۴: BID خیابان ۱۲۵ نیویورک

چشم انداز:			
تبديل شدن ناحیه به یک مرکز چند بعدی منطقه‌ای شامل طیفی از فعالیت‌ها مانند خردۀ فروشی‌ها، دفاتر، محل تجمعات عمومی، کاربری‌های مسکونی، آموزشی و ...			
استراتژی	اهداف	مأموریت	ویژگی‌ها
تأکید بر فعالیت‌هایی که ارتباط قوی بین خود و سایر فعالیت‌ها را موجب شوند. تأکید بر فرهنگ به عنوان نقطه قوت محدوده تلاش برای برقراری ارتباط میان انجمن‌های توسعه اقتصادی و موسسات آموزشی ارتقاء فیزیکی محدوده ایجاد و ارتقاء تجارت فرهنگی با استفاده از تشویق فعالیت‌های تجاری حملیتی ارائه برنامه‌های بازاریابی	حمایت جدی از توسعه مجدد چند طبقه‌ای توسعه کارآمد و همه جانبه موقعت ناحیه حمایت از پروژه‌های فرهنگی توسعه برنامه‌ها برای ارتقاء زیرساخت‌ها گسترش مرز BID تشویق خردۀ فروشی‌های موجود برای افزایش فعالیت‌ها و ارتقاء کسب و کار ارتقاء محدوده به مرکزی برای جذب فروشگاه‌های محلی و ملی	توسعه فعالیت‌های اقتصادی پایدار، بالابردن توانایی ساکنین، تجارت‌ها و موسسات برای بهره‌گیری از فرصت‌های ایجاد شده توسط انجمن مدیریت BID خیابان ۱۲۵ شامل صاحبان املاک، مستأجرين تجاری، مستأجرين واحدهای مسکونی، نمایندگان دولتی و اعضای منتخب اجتماع محلی است که سیاست گذاری و نظارت بر BID را برعهده دارند.	

نمونه دوم ایجاد ناحیه بهبود کسب و کار در محدوده مرکزی شهر واشنگتن<sup>۱۹</sup> است. پس از آنکه در دهه ۱۹۹۰-۲۰۰۰ محدوده مرکزی شهر از تأثیرات این دهه باز ماند، و محدوده مرکزی شهر به محدوده‌ای با رکود اقتصادی و کیفیت پایین خدمات روپرتو شد، ناحیه بهبود کسب و کار محدوده مرکزی شهر واشنگتن با هدف بازنده‌سازی این محدوده تأسیس شد. مشخصات این BID به شرح زیر است (جدول ۵):

#### **جدول ٥: مشخصات BID محدوده مرکزی شهر واشنگتن**

مشکلات	مأموریت	اهداف	دستاوردها
نرخ فضاهای اداری خالی = ۱۱ درصد دریافت هیجان؟ فاقد هیجان = ۲۵ درصد	ایجاد مرکز شهری پاکیزه ایجاد امنیت بالا در مرکز شهر ایجاد محیطی دوست داشتنی در مرکز شهر واشنگتن	بازگردان حیات اقتصادی-اجتماعی به محدوده مرکزی شهر ایجاد مراکز فرهنگی - تجاری ایجاد مرکز شهری زیبا و پویا	۲۰۰۲ در صد ۷۱ مرکز شهر از نظر پاکیزگی ۲۵ در صد ۸۷ مرکز شهر از نظر امنیت ۵۳ در صد ۸۰ مرکز شهر از نظر پویایی ۲۹ در صد
سرمایه‌گذاری شهری = پایین جرم و جناحت = بالا سرمایه‌گذاری خصوصی = به ندرت اتفاق می‌افتد.			

#### ۸. چالش‌های 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 کمزنگ است؛ لذا مدیریت شهری در ایران با چالش‌های جدی 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 دولت‌های محلی و تغییر سیاست‌های مدیریت شهری به سمت حل مسائل شهری به صورت خودکفای و جدا از دولت، می‌توان 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 مکانیسم‌های 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 بازسازی مراکز شهری روبه افول در مراکز شهری جهان به شمار می‌رود. 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 سرمایه‌ها موفق عمل نماید، در مرحلهٔ بعدی طراحان شهر و برنامه‌ریزان می‌توانند به ارائه طرح‌های 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 تصمیم‌گیری‌های شهری، ایجاد ارزش افزوده برای املاک و قابلیت رقابت پذیری با مراکز تجاری اطراف، از نتایج مثبت بهره‌گیری از این روش در ۴۰ سال گذشته در کشورهای دارای این تجربه می‌باشد. با توجه به مشکلات سازمان‌های مربوط به احیا مراکز شهری، راهکار BID، سامانه‌ای خود کفا را برای احیا مراکز شهری در اختیار مردم و مسئولان قرار می‌دهد. چنانچه سامانه‌های مدیریتی احیا شوند، می‌توان 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 می‌برند، می‌توان از روش BID برای افزایش حضور پذیری و تعلق خاطر به مکان‌های شهری استفاده شود.

ی 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) "Starting 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