



'SAMENWERKEN AAN EEN VITALE BINNENSTAD VAN DOETINCHEM'



CONCEPTPLAN BIZ VASTGOED 2022

Voor BIZ Vastgoed is in 2019 de volgende ambitie geformuleerd:

“Het vergroten van de economische vitaliteit en de aantrekkingskracht van de binnenstad van Doetinchem voor de inwoners, de regionale consument en het Duitse achterland, door middel van een sterke, structurele samenwerking tussen vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente in het Binnenstad Bedrijf. Met als doel dat onze binnenstad bruist, een aantrekkelijk woon- en werkgebied vormt en dat consumenten er graag komen, verblijven en besteden. Dit heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling, het vastgoedrendement, bevordert de duurzaamheid en de verhuurbaarheid van het vastgoed”.

Om de centrale ambitie binnen de duur van 2019 tot en met 2023 te bereiken zijn zeven doelstellingen met bijbehorende KPI's opgesteld. Hieronder zal puntsgewijs uiteen worden gezet in hoeverre het behalen van de doelstellingen behaald zijn in de achterliggende periode.

1. Samenwerking en belangenbehartiging van en voor vastgoedeigenaren.

KPI: De Vereniging van de BIZ Vastgoed Doetinchem vormt een volwaardig aandeelhouder in het Binnenstadbedrijf Doetinchem waardoor de gewenste activiteiten van de vastgoedeigenaren verankerd worden in de meerjarenbegroting en de uitvoeringsorganisatie van Binnenstadbedrijf Doetinchem.

BIZ vastgoed Doetinchem heeft vanaf 2019 budget en projecten ondergebracht in het BBD en de belangen van vastgoedeigenaren hierin behartigd. De samenwerking tussen vastgoedeigenaren (en relevante partners) is ondersteund en gestimuleerd. Onder andere door de succesvolle implementatie van communicatieplatform Channels waarop circa 80% van alle stakeholders (horeca-, retail-, vastgoedondernemers) betrokken zijn. Hierdoor wordt in toenemende mate kennis gedeeld over (o.a.) vastgoed gerelateerde issues.

2. Aanbod, leegstand en ondernemerschap

KPI: De leegstand in de totale binnenstad is in 2023 structureel lager dan nu en de diversiteit in branchering toegenomen.

Hoewel bij het vaststellen van deze KPI geen rekening is gehouden met de coronacrisis vanaf maart 2020 is de leegstand in deze periode teruggedrongen. De leegstand van verkooppunten in 2022 is 10% van het totale verzorgingsgebied (bron: Locatus, 2022). Dit is een daling van 3% ten opzichte van 2020. Landelijk daalde de winkelleegstand naar 7%. De actuele status van leegstaande verkooppunten in het centrum wordt wekelijks inzichtelijk gemaakt via de website van de VVVD.

Leegstaande verkooppunten zijn enerzijds opgevuld door startende (jonge, nieuwe) (retail)ondernemers in alle deelgebieden van het centrum, zoals onder anderen Visbaas

(Heezenstraat), Vera's Baby Spa (IJsselkade), Number 8 (Waterstraat), Struin, Musjes (Boliestraat), FemFashion en FemKids, (Raadhuisstraat). Maar ook de invulling van winkelpanden met ketens (Shoebly, Omoda, Sandwich) en pop-up stores (diverse outletstores, Lego EXPO, Gerry Weber) hebben bijgedragen aan het terugdringen van de leegstand. Daarnaast is het horeca-aanbod (in en buiten de Grutstraat) toegenomen met de komst van onder anderen De Beeren, Poké Fusion, Van Ouds, Boetiehotel Villa Wanrooy, Da Qing en Stadscafé 't Basteon. Enerzijds blijkt de marktontwikkeling een belangrijke kracht achter de invulling van de leegstand, anderzijds vanwege de directe bemiddeling en acquisitie van de vastgoedcoördinator Binnenstadbedrijf Doetinchem.

Ondernemerschap wordt verder gestimuleerd door middel van de introductie en afronding van de leergang van de HAN Toekomstbestendig Retailmanagement & Leiderschap en het delen van aanbod voor gratis cursussen en webinars via Chainels.

3. Compacte binnenstad

KPI: In 2023 is er sprake van een toenemende verdichting van publiekgerichte functies in de compacte binnenstad.

De belangrijkste resultaten rondom het stimuleren van de verdichting in de binnenstad zijn de verhuizing van (onder andere) Casa Blanca, Juwelier De Tijd, Gaabs, Gezonde Kost en Kekkedinge. Om deze verdichting verder te stimuleren is geïnvesteerd in het duwen van transformaties. De (gedeeltelijke) functieveranderingen van winkelpanden naar woningen in de Korte Kapoeniestraat, Burgemeester van Nispenstraat, Boliestraat, dr. Huber Noodtstraat en de Veentjes zijn hier resultaten van.

4. Woon- en verblijfsfuncties van bewoners en bedrijven

KPI: In 2023 is de functiediversiteit in de binnenstad toegenomen.

De woonfunctie in de binnenstad is versterkt. Wonen op De Veentjes en de Dr. Hubert Noodtstraat en wonen boven en achter winkels zijn hiervan zichtbare voorbeelden. Er wordt ingezet op andersoortige winkels in bepaalde straten. De eerste succesjes zijn zichtbaar.

De verblijfsfunctie krijgt ook een extra stimulans door de realisatie van het Parc of Dutch Dreams aan de Oude IJssel. Het betrekken van de Oude IJssel bij de binnenstad is een opgave voor de komende jaren.

De versterking van de verblijfsfunctie krijgt mede vorm door gericht projecten naar Doetinchem te halen. Denk hierbij aan World Street Painting. Dit is min of meer een compensatie voor het nog te weinig aanwezig zijn van "historische en regionale" bezienswaardigheden.

5. Bereikbaarheid, parkeren, vindbaarheid

*KPI: Het rapportcijfer voor de totale bereikbaarheid van de binnenstad verbeteren.
Aandacht voor 0-meting*

Het koopstromenonderzoek 2019 heeft een 0-meting opgeleverd. Over alle bereikbaarheidsaspecten (inclusief parkeren) scoort de binnenstad gemiddeld een 7,5. Aankomend jaar vindt een herhaalmeting plaats.

Daarnaast is er aandacht geweest voor de routing vanaf de invalswegen naar het centrum. Naast de structurele inzet van relevante informatie op de lichtkranten op deze wegen, zijn (vernieuwde) welkom borden geplaatst op acht locaties in en rondom Doetinchem.

Tevens is de samenwerking met Parkeerbedrijf geïntensiveerd. Gezamenlijk is gekeken naar een Parkeervisie voor de binnenstad, waarvoor Binnenstadbedrijf Doetinchem input heeft aangeleverd.

6. Duurzaamheid

KPI: In 2023 zijn tenminste drie verduurzamingsprojecten of pilots van de grond gekomen.

Om deze doelstelling te behalen is Binnenstadbedrijf Doetinchem actief betrokken bij Achterhoek Onderneemt Duurzaam. In samenwerking met hen brengen we dit onder de aandacht bij alle stakeholders en maken we energiescans beschikbaar.

Daarnaast is afgelopen jaar een tweetal pilots opgezet rondom dit thema, te weten de collectieve afvalverzamelingspilot voor de Grutstraat alsmede een LED-verlichtingspilot voor de Catharinastraat.

Tenslotte is gestart met onderzoek naar de haalbaarheid van een duurzame transport-HUB voor de binnenstad.

7. Marketing & Promotie

KPI: Promotieprogramma LKKR Doetinchem verder uitrollen voor bezoekers en de ontwikkelingen van een extra programma voor ondernemers (business-to-business).

Vanaf 2020 is er op diverse wijze uitvoering gegeven aan het uitrollen van het LKKR Doetinchem programma, zoals door middel van city dressing, sfeerverlichting, welkomborden. Ook online zijn er resultaten behaald die de bekendheid van LKKR Doetinchem vergroten. Ten

opzichte van 2020 is het aantal Facebookvolgers gestegen met 44% en het aantal Instagramvolgers met 52%. Daarnaast is een nieuwe website gelanceerd met meer aandacht voor de organisatie achter het consumentenmerk. Hierop worden ook ondernemers wegwijs gemaakt indien zij geïnteresseerd zijn in ondernemerschap in de binnenstad.

Daarnaast zijn in de voorbije jaren (ondanks corona) een aantal unieke evenementen georganiseerd in de binnenstad. Onder andere World Street Painting Achterhoek, het lichtproject Achterhoek VerbindT en de kruiwagenactie zijn daar voorbeelden van.

Jaarplan BBD 2022 en 2023

Naar aanleiding van enkele wijzigingen in het bestuur van Binnenstadbedrijf Doetinchem is geopteerd voor een andere werkstructuur. Belangrijkste uitkomst daarvan is dat de stakehoudende partijen alleen projecten (laten) uitvoeren die hen bindt. Diverse overleggen hebben geresulteerd in onderstaande speerpunten voor tot en met 2023.

a. Product van Bruisende binnenstad; inclusief: Programmering & Aanbod

Hoewel de exacte KPI's nog bepaald moeten worden, zal dit speerpunt vooral ingevuld worden door projecten die betrekking hebben op het 'product Doetinchemse binnenstad'. Hieronder vallen onder andere:

- de bereikbaarheid van het centrum (bijvoorbeeld routing door de binnenstad, bewegwijzering van en naar P-garages),
- de vergroening ervan (bijvoorbeeld hanging baskets, plantenbakken),
- de (advisering in) inrichting van de openbare ruimte (bijvoorbeeld terrassenplein Simonsplein, nieuwe evenementenlocatie)
- City dressing
- de organisaties van activiteiten en evenementen (evenementenkalender 2022)

b. Compact centrum: tegengaan van leegstand

Hoewel de exacte KPI's nog bepaald moeten worden, zal dit speerpunt vooral ingevuld worden door projecten die betrekking hebben op het 'product Compacte binnenstad'. Hieronder vallen onder andere:

- Transitie & transformatie aanslingeren
- Uniforme wijze van aankleding leegstaande panden
- Factsheets en kengetallen beschikbaar maken voor acquisitie
- Passantentellingen en onderzoek naar mogelijkheden passant gerelateerde huur

c. Monitoring Digitalisering

Hoewel de exacte KPI's nog bepaald moeten worden, zal dit speerpunt vooral ingevuld worden door projecten die betrekking hebben op het 'product Compacte binnenstad'.

Hieronder vallen onder andere:

- Uitrol en implementatie van WiFi-sensoren.
- Functioneel design dashboard met inzicht in bezoekersaantallen, bezoekersstromen, duur van hun bezoek;
- Monitoring verder uitbreiden met relevante inzichten zoals mobiliteit in en rond de binnenstad, leefomgevingskenmerken en voorzieningen.
- Monitoring leegstand (ontwikkelingen).
- Onderzoek naar aansluiten open source data.

De invulling van bovenstaande speerpunten kunnen allen vertaald worden naar de doelstellingen uit het meerjarenplan van de BIZ. Voor de exacte invulling van de speerpunten zal het bestuur de belangen van vastgoedeigenaren behartigen en zorgdragen dat deze bijdragen aan het behalen van de gestelde KPI's.

Jaarplan (VVVD) 2022 en 2023

Door de VVVD wordt de belangenbehartiging voor de vastgoedeigenaren vorm gegeven. Deze belangenbehartiging is voor een belangrijk aantal projecten in het BBD ondergebracht (zie hiervoor). Onze doelen lopen voor een belangrijk deel synchroon met die van de ondernemers, namelijk een bruisende binnenstad die veel bezoekers trekt. Goed voor de ondernemers én in het verlengde dus ook goed voor de vastgoedeigenaren.

a. Communicatie leden

In het eerste halfjaar 2022 wordt een vernieuwde website gebracht. Op deze nieuwe website wordt een pandenbank ingericht. Verder meer aandacht voor de actualiteit.

We willen tweemaal per jaar een bijeenkomen met onze ambassadeurs beleggen. Leden die mee willen denken, ons kritisch volgen en input geven voor beleid. We zouden het aantal ambassadeurs willen uitbreiden van 10 naar 20.

Vastgoedeigenaren betrekken bij thema's die door het BBD worden opgepakt. Het gaat om die thema's waar de vastgoedeigenaren direct bij betrokken zijn, dan wel thema's die hun bijzondere belangstelling hebben.

b. Wonen

Wonen boven en achter winkels is een specifiek aandachtspunt voor het vastgoed. Voor 2022 zetten we in op een adequate vervanging van Lennaert Kamps (dank aan wat hij heeft gedaan voor onze vereniging en de binnenstad). We nemen deel aan periodiek overleg met de gemeente over het transformatieloket. Doel is een snelle afhandeling en het wegnemen van “bureaucratische” obstakels.

Aandacht dat bij transitie naar wonen geen parkeerplaatsen vervallen.

We volgen de ontwikkelingen op het gebied van de omgevingsvergunning. Ook zullen we kritisch kijken naar de procedure betreffende vaststelling planschade.

c. Bereikbaarheid

Voor een belangrijk deel is dat ook opgenomen onder het “product van bruisende binnenstad” van de BBD. We zullen hierbij zoveel mogelijk samen optrekken met de ondernemers.

Om de verkeersbewegingen in het centrum te verminderen in combinatie met duurzaamheid, wil de vereniging inzetten op een transport hub aan de rand van de stad. Hiervoor wordt een lobby in gang gezet richting de politiek.

Bereikbaarheid is veel breder dan “parkeren”. Bij wonen in en om het centrum brengt de woonfunctie een andere dynamiek met zich mee.

d. Duurzaamheid

Duurzaamheid is ook terug te vinden in alle thema's die het BBD oppakt. In het duurzaamheidsplan 2030 (energie neutraal) is verduurzamen een gezamenlijk belang van zowel de vastgoedeigenaar als de huurder. In de algemene ledenvergadering van 11 april zal “Achterhoek onderneemt Duurzaam” een presentatie geven over de MKB energiecheck. Doel hiervan is inzicht verschaffen en de mogelijkheden van energiebesparing te inventariseren. De versnipperde eigendom kan het uitvoeren van investeringen om besparingen te realiseren bemoeilijken. De VVVD zal daar waar mogelijk eigenaren samenbrengen om gemeenschappelijk (meerdere eigenaren) projecten op te pakken. Ook hoort daarbij na te gaan of er mogelijkheden van subsidiëring zijn om de verduurzaming te versnellen.

e. Doetinchemse Ontwikkelingsmaatschappij

In 2022 een rapportage vanuit de werkgroep Doetinchemse Ontwikkelingsmaatschappij over al dan niet mogelijkheden.