



'SAMENWERKEN AAN EEN VITALE BINNENSTAD VAN DOETINCHEM'



RESULTATEN & VOORUITBLIK 2019-2023

OKTOBER 2022

Resultaten t/m september 2022 BIZ vastgoed

1.1 Inleiding

Middels deze terugblik koppelen wij jaarlijks de belangrijkste successen en aandachtspunten terug aan vastgoedeigenaren in de binnenstad van Doetinchem. Voor u ligt de evaluatie van 2022, een jaar dat voor een groot deel nog in het teken stond van corona, energie- en koopkrachtcrises, maar waarin wij desondanks konden vasthouden aan de ingezette koers zoals bepaald in 2019. Immers, alle projecten en activiteiten die wij uitvoeren dienen bij te dragen aan het behalen van deze KPI's .

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 Binnenstadbedrijf Doetinchem. 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”.

1.2 Behaalde resultaten tot en met 2022

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.

Indien we het gebruik van Chainels onder vastgoedeigenaren nader analyseren zien we dat 85% van de vastgoedbedrijven actief is op Chainels. De vastgoedbedrijven die niet actief zijn bestaan voornamelijk uit stichtingen en landelijk georiënteerde vastgoedbeleggers/investeerders zonder lokale betrokkenheid.

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 en bijgehouden door Binnenstadbedrijf Doetinchem (zie bijlage).

Leegstaande verkooppunten zijn enerzijds opgevuld door startende (jonge, nieuwe) (retail)ondernemers in alle deelgebieden van het centrum, zoals onder anderen La Friteria (Heezenstraat), Number 8 (Waterstraat), By Djuke, Struin, Alpenwijn (Boliestraat), FemFashion en FemKids, (Raadhuisstraat), Rose July (Catharinaplein). Maar ook de invulling van winkelpanden met ketens (Shoebly, Omoda, Sandwich) en pop-up stores (diverse outletstores, Lego EXPO, Brinks schoenen, VandeAchterhoek-winkel) 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 Beren, Poké Fusion, Van Ouds, Lola, Boetiekhotel 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 en het uitvoeringsteam Binnenstadbedrijf Doetinchem.

Leidraad voor de stimulering van de diversiteit in branchering is het BRO-rapport Binnenstadsvisie Doetinchem uit 2020. Hierin zijn (on)mogelijkheden in de ontwikkeling van branches en sectoren beschreven, voorstellen gedaan voor (verdere) profilering van deelgebieden en de kansen voor versterking van branchering en transformatie uitgelicht. Vanuit dit advies is een acquisitiefolder ontstaan die gedeeld is met relevante partijen (makelaars, vastgoedeigenaren e.a.)

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. In het najaar van 2022 gaan wederom twee (gratis) trainingen van start door de samenwerking met IkOnderneem!.

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, Alpenwijn, 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. Huber Noodtstraat en wonen boven/ achter winkels zijn hiervan zichtbare resultaten. Er wordt ingezet op andersoortige winkels in bepaalde straten om de variëteit in aanbod te stimuleren. De eerste succesjes hiervan zijn zichtbaar zoals Kakelbont (Hooge Molenstraat), lunchroom Bakkerij Kaspers (Waterstraat) en BurgerMe (Dr. Huber Noodtstraat).

Daarnaast zijn panden met grote vloeroppervlakten (deels) getransformeerd naar woonfuncties. Onder andere het pand van voormalig Piet Zoomers, Mingle en het ABN AMRO gebouw hebben een andere (woon)functie gekregen.

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 evenementen als Elephant Parade Doetinchem, Living Statues, World Street Painting Achterhoek. Immers, versterkt door de coronapandemie en het veranderende consumentengedrag ligt de focus op het versterken van de visie dat de binnenstad meer biedt dan winkelen, maar ook een ontmoetingsplek is. Er wordt geïnvesteerd in een binnenstad die zo levendig is als een pretpark, zo bereikbaar en

herkenbaar als een outletcenter, zo groots als Dubai, met het groene karakter van de Achterhoek.

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) welcomsborden 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.

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, welcomborden. Ook online zijn er resultaten behaald die de bekendheid van LKKR Doetinchem vergroten. Ten opzichte van 2020 is het aantal Facebookvolggers 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 een aantal unieke evenementen georganiseerd in de binnenstad. Onder andere Elephant Parade Doetinchem, Living Statues Doetinchem, World Street Painting Achterhoek, het lichtproject Achterhoek VerbindT en de kruiwagenactie zijn daar voorbeelden van.

In het jaar dat de BIZ opnieuw geëvalueerd gaat worden, zullen wij ons inzetten om onderstaande doelstellingen te behalen, dan wel verder te stimuleren. Tevens kijken we graag met u vooruit, naar de aanvullende speerpunten die een grote rol van betekenis gaan spelen bij de vervolgperiode van BIZ 2024-2029.

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 door o.a. het communicatieplatform Chainels waarop circa 80% van alle stakeholders (horeca-, retail-, vastgoedondernemers) betrokken zijn.

Elk kwartaal vindt er een transitieoverleg plaats samen met de gemeente Doetinchem. Daarnaast is er op verschillende niveaus binnen de gemeente Doetinchem overleg over diverse knelpunten samen met de Ondernemersvereniging en KHN.

2. Aanbod, leegstand en ondernemerschap

Met als leidraad het BRO-rapport zullen we ook dit jaar nog inzetten op de speerpunten die betrekking hebben op de diversiteit in branchering. Huisvesting van een stadssupermarkt, dag- en gezinsvriendelijke horeca in de winkelstraten zijn hierbij belangrijke aanvullingen op het huidige aanbod.

Daarnaast zal VBVD intensief bijdragen aan de zoektocht naar een kandidaat voor de vacante functie van vastgoedcoördinator binnen het uitvoeringsteam van Binnenstadbedrijf Doetinchem.

Vanzelfsprekend zullen we met de monitoring van de leegstand een vinger aan de pols blijven houden ten aanzien van de huidige leegstand in de binnenstad alsmede ten opzichte van de landelijke trends. Hiervoor worden factsheets en kengetallen beschikbaar gemaakt voor acquisitie. Tenslotte zullen we met het nieuwe datadashboard realtime inzicht krijgen in het aantal passanten.

3. Compacte binnenstad

In 2023 zullen we extra aandacht besteden aan de verschillende aanloopstraten vanuit het advies zoals weergegeven in het rapport van BRO. Hierbij sturen we op een Terborgseweg met voornamelijk functionele retail en dienstverlening. Ook het verhogen van de aantrekkelijkheid van de Waterstraat is van belang vanwege de verbinding met de Oude IJssel (en bijbehorende recreatiemogelijkheden).

Vanzelfsprekend blijft transitie hoog op onze agenda staan. In de vervolgperiode van BIZ 2024-2029 zullen we onderzoeken welke (aanloop)straten in aanmerking komen om de compactheid van het centrum te bevorderen.

4. Woon- en verblijfsfuncties van bewoners en bedrijven

Binnen deze doelstelling is in 2023 blijvende aandacht voor de noordelijke aanloopstraten. Op het koppelstuk Plantsoenstraat/ Burg. Van Nispenstraat/ Dr. Huber Noodtstraat zien we kansen voor een concentratie van food (aansluitend op de Heezenstraatjes) en/ of een stadsupermarkt/To Go.

Daarnaast heeft Binnenstadbedrijf Doetinchem de contacten met onderwijs- en cultuurinstellingen geïntensiveerd. Onderzocht wordt beide sectoren een (al dan niet blijvende) functie kunnen vervullen in de binnenstad of op projectbasis de samenwerking kan worden gezocht. Bijvoorbeeld door middel van de opzet van pop-upstores.

Met betrekking tot de verblijfsfunctie wordt, net als afgelopen jaar, geïnvesteerd in een uitgebreid evenementenaanbod, inclusief zomerevenement(en) met internationale allure.

5. Bereikbaarheid, parkeren, vindbaarheid

In 2023 verwachten wij de resultaten van het Koopstromenonderzoek Oost Gelderland waar ook de waardering van de binnenstad van Doetinchem in zal worden geanalyseerd.

Met betrekking tot de toegankelijkheid van de binnenstad zullen wij ons inzetten voor de uitbreiding van de fietsparkeermogelijkheden aan de zuidwestelijke kant van de stad. Vanwege de komst en uitbreiding van woonwijk Wijnbergen.

Ook kijken we, samen met gemeente Doetinchem, ondernemers en Binnenstadbedrijf Doetinchem naar een integrale aanpak om het Simonsplein te vergroenen en aantrekkelijker te maken.

Tenslotte zal de realisatie van de stadshub op de Varkensweide hoog op onze agenda komen. We willen het aantal verkeersbewegingen in het voetgangersgebied minimaliseren door het bevoorradingsverkeer op een andere wijze te laten verlopen.

6. Duurzaamheid

Zowel de LED-verlichtingspilot als de collectieve afvalverzamelingspilot in de Grutstraat zullen ook in 2023 nog actueel zijn. Volgend jaar zullen deze geanalyseerd worden om de haalbaarheid van een verdere uitrol te bepalen. Het verkennen én stimuleren van verduurzamingsmogelijkheden van panden in de binnenstad. Ook moet er aandacht zijn om warmte stress tegen te gaan door te vergroenen.

7. Marketing & Promotie

Aankomend jaar zal wederom op diverse wijze uitvoering gegeven aan het uitrollen van het Lekker. Doetinchem programma, door middel van city dressing, (online en offline) marketingcampagnes en de organisatie van activiteiten en evenementen. Om nieuwe doelgroepen te bereiken zal Binnenstadbedrijf Doetinchem onderzoek doen naar de introductie en effectiviteit van TikTok voor het consumentenmerk Lekker. Doetinchem.

Daarnaast zullen in 2023 een aantal unieke evenementen georganiseerd worden. Deze worden met u gedeeld op de evenementenkalender 2023 via Chainels.