

Juli 2023

Verlenging Bedrijven Investerings Zone (BIZ) Binnenstad Doetinchem 2024-2028

*Doorwerken aan een vitale binnenstad met een
aantrekkelijk verblijfsklimaat*



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
	1.1 Terugblik	
	1.2 Voorstel continuering BIZ in 2024-2028	
	1.3 Leeswijzer	
2.	Het BIZ-instrument toegelicht	6
	2.1 De BIZ-wet	
	2.2 Voordelen van een BIZ	
3.	Evaluatie BIZ-periode 2019-2023 (hoofdlijnen)	9
	3.1 Wat wilden we bereiken in 2019?	
	3.2 Hoe kijken we terug op de BIZ-periode?	
4.	Ambities en doelstellingen 2024-2028	11
	4.1 Centrale ambitie	
5.	Meerjarenprogramma 2024-2028	13
	5.1 Thema's en doelstellingen 2024-2028	
	5.2 Uitwerking thema's en doelstellingen 2024-2028	
6.	BIZ-gebied	25
7.	Tariefstelling	28
8.	Jaarprogramma en begroting 2024	30
9.	Organisatiestructuur	32
	Bijlage 1 – Evaluatie BIZ-periode 2019-2023 (uitgebreid)	36



1 - Inleiding

1.1 Terugblik: VVVD en de start van de BIZ

Vanaf 2019 is de Bedrijven Investerings Zone (BIZ) voor vastgoedeigenaren gestart in de binnenstad van Doetinchem. Met deze BIZ brachten wij de afgelopen jaren een budget van circa €175.000,- per jaar bijeen. Tezamen met de ondernemers, die bijdragen via het Ondernemersfonds, en de gemeente is in dat jaar het Binnenstads Bedrijf Doetinchem opgericht: een unieke samenwerking via een krachtige uitvoeringsorganisatie.

Door ons budget binnen het BBD te bundelen met gelijkwaardige bijdragen van de ondernemers en de gemeente, is er een stabiel totaalbudget voor de binnenstad beschikbaar gekomen. Deze stabiele basis bood de mogelijkheid allerlei aanvullende subsidies (zoals van de provincie Gelderland) aan te trekken. Al met al is er daarmee vanuit het BBD in de afgelopen 5 jaar een bedrag van circa 2,5mln euro in de binnenstad geïnvesteerd. Zo jagen we als eigenaren met onze eigen investering een veel grotere impuls in de binnenstad aan.

Op basis van de vastgoed-BIZ en de samenwerking in het BBD heeft de binnenstad van Doetinchem de afgelopen vijf jaar een aantal flinke sprongen gemaakt:

- Er is een **professionele organisatie** opgericht (het BBD) die zorgt voor uitvoering in de binnenstad. De speciaal daarvoor opgerichte vereniging **Vereniging BIZ Vastgoed Doetinchem** (VBVD) heeft als medebestuurder en medefinancier binnen het BBD invloed op de koers en uitvoering.
- De **leegstand in de binnenstad is gedaald** ten opzichte van 5 jaar geleden, ondanks een periode van corona. Doetinchem heeft diverse goede nieuwe ondernemers mogen verwelkomen.
- De **informatievoorziening**, zowel naar eigenaren/ondernemers (nieuwe website VVVD incl. vermelding actueel aanbod te huur, vastgoedcoördinator, Chainels) als naar de consument (LKKR Doetinchem) is sterk verbeterd.
- De **transformatie naar wonen** aan de randen van de binnenstad is versneld en ook maakt de BIZ-vereniging zich hard voor het **stimuleren van wonen boven en achter winkels**.
- De mogelijkheden voor **verduurzaming** zijn vergroot, onder andere door aantrekkelijke leningen.
- De binnenstad laat van zich horen met een groot aantal **evenementen, projecten en activiteiten**.

De consument waardeert de binnenstad goed met een rapportcijfer van een 7,6¹, waarbij met name het winkel- en horeca-aanbod, de bereikbaarheid/parkeren (auto én fiets) en de netheid van de binnenstad goed scoren. We zijn zeer benieuwd hoe zich dat bij het eerstvolgende Koopstromenonderzoek (eind 2023) ontwikkelt.

1.2 Voorstel continuering BIZ in 2024-2028: terugblikken en vooruitkijken

Een bruisende en florerende binnenstad van Doetinchem met een goed imago, veel bezoekers, weinig leegstand en goede waardeontwikkeling: dat is wat de Vereniging van Vastgoedeigenaren Doetinchem (VVVD) vijf jaar geleden voor ogen had bij de introductie van de BIZ 2019-2023 voor eigenaren in de binnenstad van Doetinchem. We denken dat de afgelopen vijf jaar hebben bewezen dat de BIZ en samenwerking binnen BBD hebben bijgedragen aan die missie.

Samenwerken is daarbij cruciaal: als individuele vastgoedeigenaar heb je immers maar beperkte invloed op de ontwikkeling van de stad. Samen bereik je meer: door als eigenaren de handen ineen te slaan, doelen te stellen, budget bijeen te brengen, belangen te behartigen en de handen uit de mouwen te steken komen we allemaal verder.

Alles bij elkaar zien we dat de binnenstad zich op een goede manier ontwikkelt. Maar natuurlijk zijn er nog genoeg uitdagingen:

- De **leegstand** is nog niet op een gezond niveau en bepaalde winkelstraten hebben **speciale aandacht** nodig.
- Er zijn diverse ontwikkelingen in en buiten de binnenstad waarbij we onze **belangen moeten behartigen**.
- Het werken aan een **compactere binnenstad** met meer wonen is nog zeker niet afgerond.
- Marktontwikkelingen maken dat de vastgoedsector **uitdagende tijden** tegemoet gaan.
- **Bereikbaarheid, parkeren en duurzaamheid** blijven belangrijke punten van aandacht.
- We bereiken nog niet alle belanghebbenden, onder wie diverse eigenaren, voldoende. We moeten de **betrokkenheid verder vergroten**.
- Door corona en personele mutaties in het BBD heeft het BBD nog niet optimaal kunnen functioneren. Het BBD moet **zichtbaarder** worden en meer de **regie** in de binnenstad nemen.

Al met al is het zaak om de huidige koers vast te houden en de actuele uitdagingen te lijf te gaan.

Van rechtswege eindigt op 31 december 2023 de huidige BIZ periode. De BIZ-vereniging wil de eigenaren-BIZ verlengen in de periode van 2024-2028 om, samen met ondernemers en gemeente, te blijven werken aan een sterke binnenstad van Doetinchem. Daartoe is dit nieuwe meerjarenprogramma opgesteld. In dit programma blikken we terug op de afgelopen jaren en kijken we vooruit. We doen een concreet voorstel voor continuering van de BIZ.

In het najaar van 2018 mochten circa 220 eigenaren van ongeveer 450 panden in de binnenstad van Doetinchem een stem uitbrengen over de vraag of zij vóór of tegen invoering van een BIZ voor vastgoedeigenaren waren. Bijna driekwart van de stemmers stemde toen vóór invoering van de BIZ. Als eigenaar in het gebied mag u eind 2023 nogmaals stemmen vóór of tegen de verlenging van de BIZ. Met dit meerjarenprogramma hopen we u ervan te overtuigen dat het in uw belang en ons gezamenlijke belang is om door te gaan met de BIZ. Alleen zo houden we het stuur in handen en kunnen we blijven bouwen aan een florerende en bruisende binnenstad van Doetinchem.

Wij gaan ervoor, u ook?

¹ Bron: KSO Oost-Nederland 2019

BIZ in coronatijd

Vanaf de start van de BIZ in 2019 hebben we op diverse vlakken flinke progressie geboekt in de binnenstad van Doetinchem. De coronacrisis in met name 2020 en 2021 was een zware periode. Corona zorgde voor een moeilijke tijd, zeker ook voor de binnenstad van Doetinchem. Winkelsluitingen, winkelen op afspraak, 1,5 meter afstand en het annuleren van evenementenprogramma's zorgden voor enkele zware jaren en de naweeën worden nog steeds gevoeld door ondernemers en eigenaren. Juist in coronatijd heeft de BIZ en haar waarde bewezen: door de nauwe samenwerking en de goede organisatie konden we goed inspelen op alle uitdagingen.

Wel zorgde de coronacrisis voor een vertraging: niet alle initiatieven en evenementen konden worden uitgevoerd. Vanaf 2022 hebben we de draad weer vol opgepakt en we zijn blij met de stappen die we momenteel maken.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 lichten we toe wat een BIZ is en waarom wij menen dat een BIZ een goed instrument is voor de eigenaren in de binnenstad van Doetinchem. In hoofdstuk 3 blikken we terug op de BIZ-periode 2019-2023. Daarbij gaan we dieper in op de vraag wat we hebben bereikt, waar we trots op zijn en waarin we nog onvoldoende geslaagd zijn. In hoofdstuk 4 gaan we in op onze ambities voor de komende jaren: wat zien we gebeuren in Doetinchem, welke uitdagingen zien we en wat is onze rol daarin? Dit vertellen we in een meerjarenprogramma in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 en 7 gaan we respectievelijk in op het (nieuwe) werkgebied van de BIZ en het (nieuwe) tarief. In hoofdstuk 8 gaan we in op de begroting voor het 1^e jaar en werken we het eerste jaarplan voor 2024 uit. We sluiten af met een overzicht van de organisatiestructuur in hoofdstuk 9.

VVVD en VBVD

Bij de invoering van de BIZ heeft de VVVD de Vereniging BIZ Vastgoed Doetinchem (VBVD) opgericht. De VBVD is de organisatie die de BIZ-middelen van de gemeente ontvangt en beheert. De VVVD blijft naast de VBVD bestaan (om de mogelijkheid te hebben ook andere zaken dan de BIZ op te pakken). Bestuursleden van VVVD en VBVD zijn dezelfde. Leden van de VVVD worden automatisch gratis lid van de VBVD. De afkortingen kunnen wat verwarrend zijn. Daarom duiden we in dit meerjarenprogramma de VVVD aan als 'vastgoedvereniging' en de VBVD als 'BIZ-vereniging'.



2 - Het BIZ-instrument toegelicht

2.1 De BIZ-wet

In 2009 is de Wet op de Bedrijven Investerings Zones (kortweg: BIZ-wet) ingevoerd, eerst als experimentenwet en vanaf 2014 als officiële wet. Via de BIZ-wet kunnen bedrijven en/of vastgoedeigenaren² in een afgebakend geografisch gebied (zoals een bedrijventerrein of een winkelgebied) samenwerken door middel van gezamenlijke investeringen in (vooraf vastgelegde) onderwerpen als leegstandsbestrijding, belangenbehartiging, acquisitie, verduurzaming, promotie en marketing, evenementen, faciliteiten, veiligheid, uitstraling, organisatie etc.

Het programma dat nu voor u ligt betreft: een verlenging van de BIZ voor eigenaren in de binnenstad van Doetinchem.

Doel van deze investeringen is om het gebied te verbeteren op gebied van leefbaarheid, aantrekkingskracht en economisch functioneren. Dit is uiteindelijk goed voor bewoners/bezoekers/werknemers (aantrekkelijker gebied), ondernemers (goede voorwaarden om het bedrijf te laten renderen) en eigenaren (vastgoedwaarde). In de BIZ-wet liggen de regels voor de totstandkoming en uitvoering van een BIZ-fonds vast. Een aantal belangrijke aspecten daarin zijn:

- **BIZ-introductie op verzoek van eigenaren**

Een gemeente faciliteert een BIZ enkel als eigenaren daarom vragen. Ze kan of mag zelf geen initiatief nemen. Als dat verzoek er is en de juiste procedures zijn doorlopen, zal een gemeente de aanvraag voor een BIZ faciliteren via het opstellen van een BIZ-verordening die de gemeenteraad aanneemt.

- **Financiële grondslag: opslag op OZB-belasting**

De middelen in een BIZ-gebied worden geïnd via de gemeentelijke OZB-belasting op niet-woningen in het afgebakende BIZ-gebied. In de praktijk gaat het dan met name om (semi-)commerciële panden. Maatschappelijke panden zoals scholen worden vaak vrijgesteld. De BIZ-bijdrage is een bedrag gerelateerd aan de WOZ-waarde van het pand. Er wordt een aparte BIZ-heffing in rekening gebracht; deze aanslag zal worden vermeld op de gecombineerde aanslag OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing. Woningen en vooraf vastgestelde uitzonderingscategorieën betalen niet mee. De vastgoedeigenaren (als initiatiefnemers van de BIZ) kunnen zelf een voorstel doen hoe hoog de opslag is en hoe deze bepaald wordt (bijvoorbeeld: een percentage van de WOZ-waarde of een staffel op basis van de WOZ-waarde).

² We beperken ons vanaf hier tot eigenaren, omdat we met dit meerjarenprogramma een eigenaren-BIZ beogen.

- **Totstandkoming is een democratisch proces**

Voor de instelling van een BIZ vindt een formele stemronde plaats: de draagvlakmeting. Alle partijen die potentieel in een BIZ-gebied aangeslagen worden, worden uitgenodigd te stemmen over het opgestelde BIZ-voorstel. Daarbij geldt dat enkel een BIZ ingevoerd wordt als:

- er een opkomst is van minimaal 50% van de potentieel aangeslagen partijen; én
- van de opkomst, minimaal 2/3e 'ja' heeft gestemd; én
- de 'ja-stemmers' een hogere vastgoedwaarde vertegenwoordigen dan de 'nee-stemmers'.

Als aan één van deze voorwaarden niet is voldaan, wordt er géén BIZ ingevoerd.

- **Eigenaren bepalen binnen de BIZ-organisatie wat er met de middelen gebeurt**

De middelen die met een BIZ gegenereerd worden, dienen ingezet te worden voor collectieve activiteiten in het betreffende gebied. Wat belangrijk is, is dat de hoofdlijnen waarop een BIZ-gebied wil inzetten worden vastgelegd in een businessplan en dat er jaarlijks een activiteitenplan wordt opgesteld, waarin concreet beschreven staat hoe de BIZ-organisatie zaken wil organiseren zodat aan deze hoofdlijnen wordt gewerkt.

- **De inkomsten en uitgaven van een BIZ-fonds zijn aan regels over transparantie gebonden**

Wanneer een BIZ wordt ingesteld en de inning plaatsvindt, keert de gemeente Doetinchem de middelen uit aan een verantwoordelijke BIZ-organisatie. In ons geval is dat de BIZ-vereniging. De gemeente doet dat op basis van een jaarlijks aan te leveren activiteitenplan, dat een basis moet hebben in het meerjarenprogramma waarover door de eigenaren is gestemd. De BIZ-organisatie is verplicht om te rapporteren over deze activiteiten en bijbehorende uitgaven aan alle partijen die aangeslagen worden in een BIZ-gebied én aan de gemeente. Daarnaast leggen de BIZ-organisatie en de gemeente in een uitvoeringsovereenkomst specifiek vast hoe de partijen met elkaar samenwerken en wat ze van elkaar verwachten.

- **Een BIZ heeft een vaste looptijd van maximaal vijf jaar**

Initiatiefnemers zijn vrij om de looptijd van een BIZ te kiezen, met een minimum van één en een maximum van vijf jaar. Veelal wordt in de praktijk gekozen voor een looptijd van vijf jaar, omdat de aanlooperperiode naar een BIZ veel tijd en inzet vergt. Na de gekozen periode vervalt een BIZ in principe automatisch, tenzij er een bewuste keus gemaakt wordt om de werking van een BIZ weer (met maximaal vijf jaar) te verlengen.

Dit is nu aan de orde in Doetinchem: na een periode van vijf jaar is de eerste BIZ-periode voor eigenaren in de binnenstad van Doetinchem ten einde. Dus is een stemronde om te verlengen noodzakelijk.

Dit dient weer te gebeuren op dezelfde wijze als bij de totstandkoming van een BIZ: met een stemronde, een businessplan en gemeentelijke besluiten. Op deze manier krijgen eigenaren dus elke vijf jaar de kans om te besluiten of ze wel of niet met het instrument BIZ door willen gaan.

2.2 Voordelen van een BIZ

De BIZ wordt over het algemeen als een robuust en efficiënt instrument gezien dat meer voordelen dan nadelen kent. Dit is de reden dat er anno 2023 in Nederland al bijna 400 BIZ-gebieden actief zijn. De belangrijkste voordelen die hierbij over het algemeen naar voren worden gebracht zijn:

1. Rechtvaardige verdeling van lasten

Een verdeelsleutel op grond van de WOZ-waarde, waarin iedere eigenaar in een winkelgebied meebetaalt, is een relatief eerlijke manier om de lasten te verdelen die collectieve investeringen in een winkelgebied met zich meebrengen. Zo betaalt iedereen mee die profiteert en drukken de kosten daarmee niet enkel op hen die vrijwillig meebetalen. Daarnaast kan met een verdeelsleutel op grond van de WOZ-waarde onderscheid worden gemaakt naar grootte van het bedrijf: de grootste bedrijven in het centrum hebben relatief de grootste eigendommen in het centrum en hebben relatief het grootste belang bij investeringen in dat centrum.

2. Wettelijke rechten en plichten

Met invoering van een BIZ wordt er gewerkt volgens een aantal wettelijk vastgelegde procedures en regels. Zo is een democratisch proces bij de totstandkoming verplicht, zodat volstrekt duidelijk is of een meerderheid zich kan vinden in de voorstellen, ligt de duur van een BIZ-periode vast en zijn er verplichtingen om inzage te geven in de inning en uitgave van de middelen die opgehaald worden in een BIZ-gebied. Daarmee kan er geen twijfel bestaan over wat er met het geld gebeurt en liggen de belangen van de bijdrageplichtigen voldoende vast.

3. Brede inningsbasis en mogelijkheden tot groter budget

Doordat alle eigenaren meebetalen (en niet alleen zij die dat vrijwillig doen zoals bij vrijwillige contributie) ontstaat een sterke inningsbasis. Dit biedt de mogelijkheid om tot een robuust gezamenlijk budget te komen om de gewenste collectieve investeringen in een winkelgebied vorm te geven.

4. BIZ zorgt voor stabiliteit

Wanneer een winkelgebied kiest voor een BIZ, betekent dit duidelijkheid voor een periode van (maximaal) vijf jaar:

- voor eigenaren is er duidelijkheid over het bedrag dat ze kwijt zijn aan een BIZ;

- voor de uitvoeringsorganisatie betekent dit duidelijkheid over het jaarlijks te besteden budget, zodat dit optimaal efficiënt ingezet kan worden. Dit in tegenstelling tot een situatie met contributies, waarin leden altijd hun lidmaatschap op kunnen zeggen.

5. Periodieke herevaluatie

De maximale periode van vijf jaar betekent dat bij afloop van deze periode alle bijdrageplichtige partijen kunnen bepalen of ze wel of niet door willen met een BIZ-systeem en zo ja, hoe ze dat willen. Ook verplicht het de BIZ-organisatie om duidelijk neer te zetten wat de inzet heeft opgeleverd en waarom voortzetting in een nieuwe periode een goed idee is. Daarmee zorgt deze periodieke herevaluatie voor meer sturing bij de eigenaren en wordt de BIZ-organisatie scherp gehouden om de middelen zo goed mogelijk in te zetten conform de belangen van de bijdrage-plichtigen.

6. Eigenaren zelf aan het stuur

Bij een BIZ worden de middelen geïnd via de gemeente Doetinchem. Er zijn ook andere manieren waarop de gemeente middelen kan innen bij bedrijven en deze kan doorzetten naar een vereniging, zoals een generieke OZB-opslag. Hoewel ook daar de initiatiefnemers de voorwaarden bepalen, is dit niet wettelijk vastgelegd. Theoretisch kan een gemeenteraad dan ook besluiten (zonder goedkeuring van ondernemers/eigenaren) om de opslag ongedaan te maken of anders in te zetten. Met een BIZ kan dit niet, op basis van de wetgeving.

7. Eenvoudig inningsstelsel

Voor de gemeente is het inningsproces voor de BIZ, zodra dit is opgestart, relatief eenvoudig. De administratieve handeling, namelijk de aanslag gemeentelijke belastingen, wordt immers al uitgevoerd; er is enkel een extra heffing die daarin wordt ondergebracht. Daarnaast worden er duidelijke afspraken vastgelegd (waarvoor de basis vastligt in de BIZ-wet) tussen gemeente en de ontvanger van de BIZ-middelen over subsidie-aanvraag, -uitkering en -vaststelling/verantwoording. Dit alles maakt ook dat de inningskosten (die de gemeente wettelijk gezien in mag houden op het geïnde bedrag) beperkt kunnen blijven.



3 - Evaluatie BIZ-periode 2019-2023

3.1 Wat wilden we bereiken in 2019?

In 2019 hebben we een centrale ambitie geformuleerd. Deze luidde als volgt:

“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 Binnenstads 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.”

Daarvoor hebben we in 2019 de volgende 7 doelstelling geformuleerd:

1. Gezamenlijk **invloed uitoefenen** op de ontwikkeling van de binnenstad en het **behartigen van de belangen** van vastgoedeigenaren binnen het BBD.
2. Het **bestrijden van leegstand** door ondernemerschap te stimuleren.
3. Investeren in een **compacte binnenstad**.
4. Het vergroten van de **functiediversiteit** in de binnenstad, waarbij aandacht is voor de verblijfsfunctie en de woonfunctie.
5. Het verbeteren van de **bereikbaarheid, parkeergelegenheden en vindbaarheid** van de binnenstad.
6. Het vergroten van de **duurzaamheid** van de binnenstad.
7. Het versterken van de **lokale en regionale positie** van de binnenstad, voor bezoekers en ondernemers.

3.2 Hoe kijken we terug op de BIZ-periode 2019-2023?

NB. Een uitgebreide evaluatie is terug te vinden in bijlage 1

- Na een lastige periode (o.a. door corona en personele mutaties) is per 1 januari 2023 het BBD op volle sterkte. De organisatie vormt en **stabiele basis** vormt voor samenwerking en uitvoering in de binnenstad. Vanuit onze bestuurspositie in het BBD sturen wij op de belangen van de vastgoedeigenaren. Op diverse thema's (zoals belangenbehartiging, promotie, branchering) wordt de **samenwerking gezocht en gevonden**. We menen dat het BBD de komende jaren nog zichtbaarder moet zijn en de regie meer moet pakken in de binnenstad.
- Het contact met de **gemeente** is momenteel goed en wij merken dat het bewustzijn van de gemeente over belangen en doelen van eigenaren en ondernemers is vergroot. Wel zien we helaas te vaak dat het op uitvoeringsniveau stukt, bijvoorbeeld door gebrek aan capaciteit.
- Het communicatieplatform Chainels functioneert in de basis goed, maar we menen dat de **communicatie** met de achterban, zowel vanuit BBD als BIZ-vereniging, beter en intensiever kan. Dit komt de betrokkenheid ten goede.
- We zien een positieve dynamiek op gebied van **nieuwe ondernemers** in de binnenstad. De **leegstand** is de afgelopen jaren gedeeld van 16% naar minder dan 13%. We denken hier een positieve bijdrage aan te hebben geleverd, o.a. via het aanstellen van een vastgoedcoördinator, het ontwikkelen van nieuwe website van de VVVD inclusief vermelding van 'actueel aanbod te huur' en een acquisitiefolder. Ook hebben we ons ingezet voor een opleidingstraject. Belangrijk voor de toekomst is de installatie van een **real-time passanten-telsysteem** in 2023. Het leegstandspercentage moet wat ons betreft nog verder omlaag, zeker in enkele straten die behoorlijk onder druk staan.
- In 2020 is de **Binnenstadvisie 2020** (BRO) opgesteld. Deze visie doet uitspraken over het wenselijke toekomstige kernwinkelgebied en biedt daarmee een belangrijke kapstok voor verhuisings- en transformatietrajecten. We hebben veel aandacht besteed aan het **verhuizen** van publieksgerichte bedrijven naar het kernwinkelgebied.
- De transformatie aan de randen, zoals op de Veentjes en in de Dr. Huber Noodtstraat, is in volle gang. Er wordt meer gewoond in de binnenstad en dat is positief. We hebben bereikt dat er **geen beperking is in het aantal woningen** in het bestemmingsplan binnenstad. Ook is het positief dat er een gemeentelijk **transformatiemanager** is aangesteld. Er zijn nog diverse straten waar meer aandacht voor functiewijzigingen en transformatie moet zijn. We menen dat de **procedures** rondom transformatie nog soepeler afgewikkeld moeten worden.
- De binnenstad van Doetinchem krijgt meer en meer een verblijfsfunctie, bijvoorbeeld via realisatie van het **Parc of Dutch Dreams** en **projecten** zoals Elephant Parade Doetinchem, Living Statues, World Street Painting Achterhoek. We menen echter wel dat het in Doetinchem nog ontbreekt aan een goede **dagattractie**. Ook kan de openbare ruimte in de binnenstad nog veel **groener** en aantrekkelijker
- Uit onderzoek blijkt dat de consument behoorlijk tevreden is over **bereikbaarheid en parkeren** van en in de binnenstad, maar het kan altijd beter. Initiatieven zoals routing, welkomstborden en de hop-on hop-off shuttle dragen bij aan de bereikbaarheid van de stad. De parkeertarieven zijn met een dagtarief van €4 acceptabel, maar we menen dat op bepaalde tijdstippen het parkeren gratis zou mogen zijn. Ook het **fietsparkeren** en de hoeveelheid vergunninghouders zijn aandachtspunten, net als de **verkeersveiligheid** in de binnenstad.
- Op het gebied van duurzaamheid hebben we ons aangesloten bij het initiatief '**Achterhoek Onderneemt Duurzaam**', waarmee verduurzamingsmogelijkheden en energiescans beter onder de aandacht komen. We hebben pilots opgezet rond **afvalverzamling en LED-verlichting** en zijn gestart met de verkenning van een TransportHub aan de rand van de binnenstad. We zijn blij met de **stimuleringsleningen** voor verduurzaming van zakelijke panden vanuit de gemeente. Energie en verduurzaming worden de komende jaren een steeds belangrijker thema voor eigenaren, waar ook collectief steeds meer aandacht aan moeten besteden.
- Met LKKR Doetinchem is er een samenhangende en professionele marketingstrategie ingezet. Samen met aankleding, sfeerverlichting en unieke evenementen wordt structureel gewerkt aan het imago van Doetinchem. We menen dat de marketingaanpak nog geïntensiveerd en onderscheidender kan worden, waarbij ook aandacht mag zijn voor zaken als de Achterhoekse mentaliteit, de Oude IJssel en de unieke horeca en retail.



4 - Ambities en doelstellingen 2024-2028

4.1 Centrale ambitie

Bij de start van de BIZ vijf jaar geleden hebben we opgetekend dat binnensteden, óók die van Doetinchem, onder druk staan. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de opkomst van het online winkelen, vergrijzing en veranderende consumentenpatronen. In de periode 2020-2022 kwam daar nog de klap van de coronacrisis overheen, met alle tijdelijke en blijvende gevolgen van dien. Om al deze redenen is het nodig, individueel en collectief, te blijven investeren, te blijven inspelen op behoeftes vanuit de markt en de consument een onderscheidend aanbod te bieden.

De afgelopen vijf jaar heeft de binnenstad van Doetinchem de eerste stappen gezet: onder andere in de samenwerking via het BBD, in het aantrekken van nieuwe ondernemers, in het compacter maken van de binnenstad, in het toevoegen van wonen en het uitrollen van een structurele marketingaanpak. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen, zichtbaar en onzichtbaar. Tegelijkertijd zijn we van mening dat het nodig is de slagvaardigheid van het BBD te vergroten door een sterkere regiefunctie en een steviger organisatiestructuur, onder andere door instelling van een Raad Van Toezicht,

We menen dat er geen enkele reden is om gas terug te nemen: het online winkelen is de afgelopen vijf jaar doorgegroeid en meer dan ooit is het nodig om consumenten een goede reden te geven juist naar de binnenstad van Doetinchem te komen voor het doen van een aankoop, te consumeren in de horeca of simpelweg lekker te genieten van alles wat Doetinchem te bieden heeft. Bovendien zijn er diverse actuele vraagstukken die voor vastgoedeigenaren relevant zijn en waar collectieve inzet nodig is: we denken daarbij aan verduurzaming, de woonopgave, nieuwe wet- en regelgeving, etc.

Op inhoudelijk niveau zien we nog steeds flinke opgaven voor ons, bijvoorbeeld op gebied van leegstand, transformatie, aankleding en vergroening van het centrum, bereikbaarheid en parkeren, duurzaamheid, marketing en promotie. Ook op specifieke locaties is inzet nodig: zo vinden we dat de Oude IJssel nog meer bij de stad betrokken moet worden en is het belangrijk dat de ontwikkelingen rond de Catharinakerk bijdragen aan een bruisend centrum. Dit maakt dat we menen dat een actueel meerjarenprogramma noodzakelijk is, als basis om ook de komende jaren keihard te blijven werken aan een sterke binnenstad van Doetinchem, met inzet voor vastgoedeigenaren en de verhuurbaarheid en waarde van hun panden.

Wanneer we kijken naar de centrale ambitie van vijf jaar geleden, dan willen we deze grotendeels doorzetten. We formuleren deze nu als volgt:

“Het vergroten van de economische vitaliteit en de aantrekkingskracht van een compacte binnenstad van Doetinchem voor de inwoners en de regionale bezoeker door middel van een sterke, structurele samenwerking tussen vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente in het Binnenstads Bedrijf. Met als doel dat onze binnenstad, vanuit een Achterhoeks DNA, bruist, een aantrekkelijk woon- en werkgebied vormt en dat consumenten er graag komen, verblijven en besteden. Niet alleen een place to buy, maar ook een place to be. Dit alles heeft een positieve invloed op de waardeontwikkeling en het vastgoedrendement, en het bevordert de duurzaamheid en de verhuurbaarheid van het vastgoed.”

Binnen deze centrale ambitie leggen we uiteraard opnieuw accenten. Deels zijn dat thema's en activiteiten die we zeker gaan voortzetten omdat ze succesvol waren, en deels gaat het om inzet op tot dusver onderbelichte onderwerpen, of thema's waar een verbetering noodzakelijk is.



5 - Meerjarenprogramma 2024-2028

5.1 Thema's en doelstelling 2024-2028

Voor de komende jaren leggen we de focus op de volgende thema's:

1. Samenwerking en communicatie
2. Samenhangende visie op de binnenstad
3. Versterking van aanbod en beperking van leegstand
4. Functiediversiteit, transformatie en wonen
5. Verblijven
6. Parkeren en bereikbaarheid
7. Duurzaamheid
8. Branding

Net als 5 jaar geleden werken we onder deze thema's activiteiten en projecten uit, inclusief meetbare KPI's.³

³ Bij een aantal thema's hebben wij KPI's opgenomen. Onze invloed hierop als belangenbehartiger van de vastgoedeigenaren is indirect. De beslissingsbevoegdheid hierover ligt bij de Gemeente Doetinchem.

5.2 Uitwerking thema's en doelstelling 2024-2028

Thema 1: Belangenbehartiging, samenwerking en communicatie

Doelstelling: We continueren onze inzet belangenbehartiging voor vastgoed; een slagvaardiger Binnenstads Bedrijf Doetinchem is daarbij voor vastgoedeigenaren belangrijk; we verstevigen de interactie met de achterban.

KPI: Het BBD is de komende vijf jaar een sterkere uitvoeringsorganisatie met een breder takenpakket, dat ook herkend wordt door de (BIZ-meebetalende) vastgoedeigenaren.

Wat willen we bereiken?

- Een situatie waarin nog meer aandacht is voor de belangen van vastgoedeigenaren.
- Het intensiveren van de samenwerking tussen ondernemers, eigenaren en gemeente binnen het BBD.
- Een breder takenpakket voor BBD.
- Een betere communicatie met onze achterban van vastgoedeigenaren en andere relevante stakeholders.

Wat gaan we daarvoor doen?

- We blijven sturen op een **professioneler en krachtiger BBD**, met goede samenwerking en zichtbare uitvoering. Het is belangrijk dat het BBD de regie krijgt in de binnenstad en goed aangestuurd wordt.. Daarbij gaan we naar een overlegstructuur waarin, naast algemeen overleg, ook specifieke afstemming over de belangen van vastgoedeigenaren bestaat.
- We gaan intensiever met onze achterban van vastgoedeigenaren **communiceren**. We zien namelijk dat er een te grote groep van eigenaren is die nog onvoldoende weet wat er gebeurt binnen BIZ-vereniging en BBD. Ook is er onvoldoende interactie met een deel van de achterban. Onder andere betekent dit dat:
 - We structureler berichten, nieuwtjes en andere zaken gaan communiceren via ons platform Chainels, volgens een vaste frequentie.
 - We prioriteit maken van een accurate en complete adressenlijst, bij voorkeur in een CRM-systeem.
 - We de behaalde resultaten vaker gaan delen, via Chainels-berichten, nieuwsbrieven en op bijeenkomsten.



- We ook pro-actief in gesprek willen en gaan met eigenaren die kritisch zijn op het functioneren van BIZ-vereniging en/of BBD.
 - Meer bestuurskracht door uitbreiding van het bestuur en meer betrokkenheid van onze ambassadeurs.
- Vanuit het BBD willen we meer in gesprek met partijen die een (financiële) bijdrage kunnen leveren aan de binnenstad, zoals de **provincie Gelderland**.
 - Binnen het BBD willen we sturen op de filosofie van de '**winkelcentrum-gedachte**': de benadering van de binnenstad als een samenhangend geheel, waarbij de verschillende puzzelstukjes, zoals aanbod, routing, aankleding, parkeren, marketing, evenementen, etc. elkaar onderling versterken. In de praktijk betekent dat dat we bij diverse keuzes op bovenstaande thema's ons continue de vraag willen stellen: wat betekent dit voor het functioneren van de binnenstad?
 - We ondersteunen de aanvullende rol van de BBD als **evenementenloket**, maar wel met de notie dat hier voldoende budget voor moet worden geleverd door de gemeente (het mag niet ten koste gaan van andere activiteiten);
 - In algemene zin zetten we onze rol van **belangenbehartiger** voort. We blijven frequent met de gemeente in contact over alle relevante onderwerpen rondom vastgoed en de binnenstad. Prioriteit daarbij ligt onder andere bij het Aanvalsplan Binnenstad, de Spoorzone en de woon- en transformatie-opgave.
 - We zijn van plan de komende jaren met enige regelmaat **bijeenkomsten** te organiseren, waarbij de combinatie gemaakt tussen een inhoudelijk thema en netwerken. Te denken valt aan een bijeenkomst over bijv. een thema als verduurzaming of transformatie, gecombineerd met een borrel.

Thema 2: Samenhangende visie op de binnenstad

Doelstelling: Het sturen op de stedelijke ontwikkeling moet gebeuren vanuit een integrale en samenhangende visie op de binnenstad en de relatie met de omliggende gebieden, waarbij het (economisch) functioneren van de binnenstad een centrale rol heeft.

KPI: Een samenhangende ruimtelijk-economische visie op de binnenstad en haar relatie met omliggende gebieden, die voor de belangrijkste partijen (gemeente, ondernemers en eigenaren) de basis is voor verdere ontwikkeling en projecten.

Wat willen we bereiken?

- Doetinchem ontwikkelt zich in hoog tempo, zowel binnen als buiten de binnenstad. Denk daarbij aan de ontwikkelingen rond de Oude IJssel, de woningbouwopgave, maar ook zeker de Spoorzone. Deze ontwikkelingen hebben een effect op het functioneren van de binnenstad. Wat ons betreft is het nodig om een **coherente visie** uit te werken, waarin duidelijk wordt wat er nodig is voor (het behoud van) een **goed functionerende binnenstad**. Dit zorgt voor heldere keuzes bij de uitwerking van ontwikkelprojecten in de komende jaren en voorkomt dat er beslissingen worden genomen met negatieve effecten op de binnenstad. Ook zorgt het voor zekerheid bij investeerders en startende ondernemers.
- Het is daarbij nodig dat er heldere en met elkaar samenhangende uitspraken gedaan worden over de volgende **thema's**:

- Actuele afbakening van het kernwinkelgebied.
- Beperking van retailontwikkelingen buiten het centrum ten faveure van een goed functionerende binnenstad.
- Wenselijke relaties met de ontwikkelgebieden rond de Oude IJssel en de Spoorzone.
- Visie op de branchering in de binnenstad en de deelgebieden.
- Een perspectief op bereikbaarheid en parkeren.
- Het formuleren van een ambitie voor stadslogistiek ('City Hub-gedachte').
- De transformatie en wonen boven en achter winkels moet versneld worden.
- Randvoorwaarden (o.a. parkeren) om het wonen in de binnenstad te intensiveren. Er moeten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor onze bezoekers.
- Een beeld over de toekomstige inrichting van het straatbeeld in de binnenstad, met name op gebied van groen, sfeer en aankleding.



Wat gaan we daarvoor doen?

- We bepalen, voor zover nog onduidelijk, onze belangrijkste **standpunten** op de hierboven beschreven thema's.
- De gemeente werkt op dit moment al aan een nieuwe binnenstadvisie waar wij al input op kunnen leveren. Als deze binnenstadvisie voldoende samenvalt met onze koers en ook de juiste mate van diepgang en concreetheid heeft, is dat daarmee voldoende.
- Als het zo is dat wij ons op belangrijke onderdelen niet kunnen vinden in de gemeentelijke visie of dat we van mening zijn dat de visie teveel op hoofdlijnen uitspraken doet, gaan we zelf met **een eigen visie** aan de slag, ofwel om de gemeentelijke visie bij te sturen ofwel als nadere verdieping en uitwerking.

Thema 3: Versterking van aanbod en beperking van leegstand

Doelstelling: Een aantrekkelijke binnenstad met een onderscheidend aanbod van landelijke formules en sterke lokale ondernemers, verrassende concepten en een laag leegstandspercentage.

KPI: (1) Medio 2023 ligt het leegstandspercentage in Doetinchem op 8,8%. We streven naar een gezond leegstandspercentage, onder de 6%.
(2) Een stijging van de beoordeling van de consument op de thema's winkelaanbod en winkelkwaliteit in de Koopstromenonderzoeken 2023 en 2027/2028 ten opzichte van 2019.

Wat willen we bereiken?

- Als regionaal koop- en verblijfscentrum is het belangrijk dat de binnenstad van Doetinchem een **sterk aanbod** heeft aan winkel-, horeca-/leisure- en dienstverlenende concepten.
- We streven naar een mix van trekkende landelijke formules, lokaal (al dan niet startend) ondernemerschap en verrassende concepten.
- We willen kunnen sturen op, en informeren over, **goede en actuele data**.
- Professioneel **ondernemerschap**, onderscheidend vermogen en gastvrijheid zijn belangrijke concepten die passen bij de positie die Doetinchem (ook vanuit LKKR Doetinchem) wil innemen.
- **Leegstand** is een belangrijk aandachtspunt: we streven naar een laag leegstandspercentage in algemene zin en willen ons specifiek inzetten in straten en straatdelen met een te hoog leegstandspercentage.



Wat gaan we daarvoor doen?

- Na een periode waarin de positie van **vastgoedcoördinator** bij het BBD niet ingevuld was, is deze in 2023 weer bezet. Met de nieuwe vastgoedcoördinator gaan we actief aan de slag met het stimuleren van nieuwe ondernemers, het benaderen van formules en het bijeen brengen van vraag (door ondernemers) en aanbod (van eigenaren).
- Om een helder beeld te hebben over de situatie en ontwikkeling in (delen van) de binnenstad zijn we blij dat er vanaf 2023 een nieuw **real-time passantentellingsysteem** is geïntroduceerd. Via een dashboard gaan we de ontwikkelingen monitoren. We zullen deze cijfers beschikbaar stellen aan onze achterban.
- We willen de relatie met het (in Doetinchem gevestigde) **grootwinkelbedrijf** de komende jaren intensiveren door gericht contacten te leggen en aan warme relaties te bouwen. Zo kunnen we onze toekomstplannen gezamenlijk bespreken en kunnen we anticiperen op toekomstige ontwikkelingen.
- We gaan gericht aan de slag met invulling van **leegstand** in de straten waar dat het hardst nodig is. Daarvoor gaan we nader in gesprek met eigenaren en brengen gericht invullingskansen in beeld. Dit doen we vanuit een nieuw op te richten **werkgroep leegstand**.
- Het liefst realiseren we permanente invullingen, maar als dat niet lukt, streven we naar **tijdelijke invulling** (pop-up winkels) of eventueel leegstands aankleding (window-dressing).
- We creëren een **'starterspagina'** op de website www.vvvd.nl en brengen hier informatie en contactgegevens bijeen voor startende ondernemers, zodat zij een snelle en goede start met hun bedrijf kunnen maken.
- We willen het initiatief van een **'springplankwinkel'** nieuw leven inblazen: een pand waar nieuwe ondernemers tijdelijk, op basis van lage huren, hun winkelconcept kunnen introduceren en testen. Juist nieuwe zelfstandige ondernemers kunnen bijdragen aan het onderscheidend vermogen van de binnenstad van Doetinchem



Thema 4: Functiediversiteit, transformatie en wonen

Doelstelling: Toename van de functiediversiteit in de binnenstad, met name wonen, door het verruimen van mogelijkheden van transformatie en wonen boven/achter winkels.

KPI: Een breder aanbod van concepten anders dan winkels en een groter aantal inwoners van de binnenstad.

Wat willen we bereiken?

- Vanuit het oogpunt dat er door allerlei redenen minder winkels in Nederland, en dus ook in Doetinchem, komen en het belangrijk is mensen **voldoende redenen** te geven om in de binnenstad te zijn, willen we de verblijfsfunctie versterken en functiediversiteit in de binnenstad laten toenemen.
- We streven naar een **groter aantal woningen** in de binnenstad en een compacte binnenstad. Dit is positief zowel voor het functioneren van de binnenstad (directe klandizie), voor waardecreatie/-behoud van eigenaren en om bij te dragen aan de woningbouwopgave in de gemeente. In de aanlooproutes naar de binnenstad willen we ook ruimte voor het toestaan van het wonen in de plint.
- We streven naar een soepel en **goed functionerend systeem** van aanvragen voor **woningvorming en transformatie**, zowel in beleid als uitvoering. Dit ten bate van snelheid en flexibiliteit.



Wat gaan we daarvoor doen?

- Vanuit ons contact met de gemeente maken we een speerpunt van het **woonbeleid in de binnenstad**. Daarbij zetten we in op ruimere mogelijkheden voor wonen boven winkels en wonen achter winkels. Met de actuele woningbouwopgave in Nederland denken we dat er in Doetinchem nog flink wat onbenut potentieel is via deze vormen.
- We stimuleren **transformatie** op gebieden aan de rand van de binnenstad. Daarbij hebben we de verdere transformatie van de Veentjes en de Dr. Huber Noodstraat in beeld, maar ook de doorontwikkeling van de Terborgseweg.
- In overleg met de gemeente gaan we bekijken hoe het gemeentelijke **transformatieloket** beter en sneller kan functioneren. We denken namelijk dat het principe van een gespecialiseerd loket goed is, maar dat er in de uitvoering verbetermogelijkheden zijn.
- We blijven ons inzetten voor **functieflexibiliteit**. Dat doen we via het uitwerken van een nieuwe visie op de binnenstad (thema 2), maar ook via dialoog met de gemeente en belangenbehartiging. We zullen onze rol pakken op gebied van inspraak, bezwaar en beroep wanneer ontwikkeling in bestemmingsplannen of Omgevingsvisie daar aanleiding toe geven.
- Door bovenstaande én een nauwe samenwerking tussen transformatiemanager en vastgoedcoördinator streven we naar snelle en soepele transformatieprocessen daar waar opportuun.

Thema 5: Verblijven

Doelstelling: Een aantrekkelijke binnenstad, qua aanbod, aankleding en activiteiten, die uitnodigt tot frequent bezoek en lang verblijf.

KPI: (1) Een stijging van de beoordeling door de bezoeker van de binnenstad van Doetinchem op de thema's sfeer en uitstraling, kwaliteit van verblijfsruimte, netheid, veiligheid, faciliteiten en groen in de Koopstromenonderzoeken 2023 en 2027/2028 ten opzichte van 2019; (2) Een langere verblijfsduur van de bezoeker van Doetinchem, zoals gemeten in de Koopstromenonderzoeken 2023 en 2027/2028 ten opzichte van 2019.

Wat willen we bereiken?

- We streven naar een aantrekkelijke binnenstad met een **sterk en onderscheidend aanbod** (zie thema 3), waar bezoekers vanuit een bredere regio naartoe willen komen (inclusief toeristen), frequenter herhaalbezoeken naartoe plannen en langer willen blijven.
- Om dit te bereiken is het van belang dat Doetinchem niet alleen sterke winkel-, horeca- en dienstverlenende concepten heeft, maar ook een aanbod aan **onderscheidende evenementen en activiteiten**.
- Essentieel onderdeel van deze mix is ook de toevoeging van een **dagattractie**.
- Bij die aantrekkelijke binnenstad hoort een hoge kwaliteit van **inrichting**, via aantrekkelijk straatmeubilair en een hoge mate van vergroening.
- **Netheid en veiligheid** zijn basisrandvoorwaarden die we moeten bewaken.



Wat gaan we daarvoor doen?

- Binnen onze bestuursrol binnen de BBD sturen we op het goed functioneren van het nieuwe **evenementenloket** binnen het BBD, zodat Doetinchem goede, attractieve evenementen blijft organiseren. Een sterkere regierol van het BBD is daarbij belangrijk.
- Tezamen met ondernemers, gemeente en andere stakeholders steunen we de ontwikkeling van een goede **dagattractie**, zoals het Museum van de Achterhoek.
- De toekomstige **invulling van de Sint Catharinakerk** is een belangrijk aandachtspunt: als hart van de binnenstad vinden we het een prioriteit dat hier een functie ontstaat die meerwaarde heeft voor de stad.
- We willen de komende jaren een budget opsparen om in te zetten voor de **vergroening en aankleding** van de buitenruimte. Dit is ook belangrijk in het kader van klimaatadaptatie. De afgelopen jaren zijn we op veel barrières gestuit in het toevoegen van bomen in de binnenstad, daarom zetten we de komende jaren meer in op alternatieve vormen van groen, zoals plantenbakken en geveltuintjes. Enerzijds doen we dit via belangenbehartiging bij de gemeente. Anderzijds willen we ook zelf een bijdrage doen. Investeren in groen kan niet in één jaar, daarom creëren we een 'spaarpot inrichting', brengen hier jaarlijks een bedrag bijeen en werken een plan voor de komende jaren uit. T
- We bewaken de **netheid en veiligheid** binnen de binnenstad door hierop te sturen binnen het BBD. Dit thema verdient meer aandacht. Belangrijk daarbij zijn korte lijnen met de verantwoordelijken binnen o.a. gemeente en politie en een regelmatige schouw tussen gemeente, politie en het BBD.



Thema 6: Parkeren en bereikbaarheid

Doelstelling: Goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, verkeersveiligheid en heldere communicatie teneinde consumenten een fijne bezoekervaring te geven. Aandacht voor duurzame mobiliteit.

KPI: (1) Een betere verkeersveiligheid in het kernwinkelgebied en randen daarvan; (2) Een stijging van de beoordeling door de consument op de thema's parkeermogelijkheden (fiets en auto) en bereikbaarheid (auto, fiets, OV) in de Koopstromenonderzoeken 2023 en 2027/2028 ten opzichte van 2019.

Wat willen we bereiken?

- We streven ernaar dat bezoekers de binnenstad van Doetinchem op een zo makkelijk en comfortabele manier kunnen bereiken. Dat betekent dat:
 - De **communicatie** over bereikbaarheid (inclusief omleidingen), parkeerroutes en tarieven op hoog niveau moet zijn. Dit geldt zowel digitaal (bij de voorbereiding van een bezoek) als op straat.
 - In die communicatie het onderscheid tussen **kort- en langparkeren** beter dan nu gemaakt moet worden, zodat voor de bezoeker ook duidelijk is wat voor hem/haar de beste optie is.
 - Parkeermogelijkheden voor zowel **auto als fiets** beschikbaar, van hoge kwaliteit en betaalbaar zijn.
 - Er goede verbindingen bestaan tussen het **treinstation** Doetinchem en de binnenstad.
- De **verkeersveiligheid** in en om het kernwinkelgebied moet op orde zijn. Voetgangers moeten zich comfortabel kunnen bewegen.

Wat gaan we daarvoor doen?

- We zetten in ons overleg met de gemeente Doetinchem en via het BBD in op meer **intensieve communicatie** over de bereikbaarheid en het parkeren in en rond Doetinchem. Daarbij vragen we specifiek aandacht voor de verschillen tussen lang en kort parkeren. Vanuit onze eigen communicatie (via BBD/LKKR Doetinchem) pakken we hier onze rol ook in.
- We blijven aandacht vragen voor de **parkeertarieven**, zeker tijdens winkelopeningstijden. Het belang van een aantrekkelijke binnenstad, bezoekersaantallen en een goede omzet voor de winkeliers is hoog, zeker gezien de ontwikkelingen in de sector. Een uitgekiend parkeerbeleid kan bijdragen aan de bezoekerservaring en herhaalbezoek.
- We sturen erop dat de **hop-on hop-off shuttle** kan blijven worden ingezet, teneinde de verbinding tussen parkeerplaatsen, station en de binnenstad te verbeteren.
- We maken een inventarisatie van de grootste **knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid** (locaties, overlastgevers) en **verkeerscirculatie** en brengen dit in in onze overleggen bij de gemeente.
- We bespreken de huidige situatie en de ontwikkeling van het aantal **vergunninghouders-plaatsen** in de binnenstad.
- We vragen aandacht voor het aantal **bewaakte fietsstallingen** en zoeken samen met de gemeente naar uitbreidingslocaties.
- Vooruitlopend op de **City Hub-ideeën** vragen we aandacht bij de gemeente aandacht aan de venstertijden.



Thema 7: Duurzaamheid

Doelstelling: Het thema verduurzaming in de praktijk brengen door middel van pilots en instrumenten die meerwaarde hebben voor pandeigenaren en huurders.

KPI: Aantoonbaar meer eigenaren die geïnformeerd zijn over de verduurzamingsmogelijkheden; besluit over het al dan niet wenselijk zijn van een lokale energiecoöperatie.

Wat willen we bereiken?

- Duurzaamheid wordt meer en meer een relevant thema voor pandeigenaren. Verduurzaamde bedrijfspanden en woningen worden steeds hoger gewaardeerd ten opzichte van niet-verduurzaamd vastgoed. Daarom willen we ons ervoor inzetten dat eigenaren in de binnenstad **geïnspireerd, gestimuleerd en gefaciliteerd** worden om te verduurzamen. Communicatie is daarin erg belangrijk.
- Duurzaamheid is meer dan isoleren en energie besparen alleen. Ook in het verblijfsklimaat van de binnenstad is het belangrijk. Denk aan hittestress en wateroverlast. We willen het thema graag in **breder zinn** op de uitvoeringsagenda van het BBD zetten.
- We willen weten of gezamenlijke inkoop van energie, bijvoorbeeld via een lokale energiecoöperatie meerwaarde heeft voor vastgoedeigenaren in de binnenstad.

Wat gaan we daarvoor doen?

- We zien dat de **stimuleringslening** Duurzaam Ondernemen in Doetinchem succesvol is en we zijn van mening dat deze gecontinueerd en verder uitgebouwd moet worden
- We onderzoeken de mogelijkheden en meerwaarde van een lokale energiecoöperatie in de binnenstad.
- We organiseren de komende jaren **informatiebijeenkomsten** over verschillende onderwerpen op het gebied van energie en verduurzaming, zoals zonnepanelen, waterstof, gasloze woningen, etc.
- We inventariseren de kansen en risico's van actuele en toekomstige thema's, zoals **netcongestie** en de eventuele mogelijkheden om **vastgoed in de binnenstad van het gas af te koppelen**.
- We zetten de samenwerking met **Achterhoek Onderneemt Duurzaam** voort.
- We zien voor onszelf en voor het BBD een rol weggelegd in het **beter communiceren** over de mogelijkheden die deze lening, maar ook andere instrumenten, bieden.
- We werken de mogelijkheden voor een **City Hub (duurzame stadslogistiek)** verder uit in nauwe samenwerking met de gemeente, ondernemers en de transportsector.



Thema 8: Branding

Doelstelling: Een sterk imago en een goede bekendheid van de binnenstad van Doetinchem als fijne bestemming om te winkelen, horeca of cultuur te bezoeken of simpelweg te verblijven, zowel onder consumenten als onder bedrijven (business-to-business).

KPI: (1) Toename van het jaarlijks aantal bezoekers aan Doetinchem (te meten via het nieuwe passantensysteem) ten opzichte van het jaar 2023 (0-meting); (2) Verbetering van de scores van het merk LKKR Doetinchem (Facebook/Instagram-volgers) en de gerealiseerde producten in de marketingmix.

Wat willen we bereiken?

- Werken aan een succesvolle binnenstad doen we niet alleen door in te zetten op het aanbod, de uitstraling en de bereikbaarheid, maar zeker ook door het **imago** van Doetinchem te versterken en ons verhaal te vertellen. Het Achterhoekse DNA en het onderscheidend vermogen staat daarbij centraal. Daarvoor is het noodzakelijk een professionele, consistente en intensieve marketingstrategie te hanteren, waarin ook aandacht is voor de diverse deelgebieden van de binnenstad.
- Door een consistente en goede marketingstrategie willen we de **regiobezoeker en ook de Duitse consument** meer naar ons toe halen.
- Het merk Doetinchem moet verder geladen worden, met verhalen en campagnes, maar ook met een **doorvertaling van het beeldmerk** in producten, gadgets en verpakkingen.
- Door deze marketingstrategie willen we bereiken dat mensen een (nog) positievere associatie krijgen met het merk Doetinchem, met de activiteiten en ontwikkeling. Dit moet leiden tot frequentere bezoeken.
- Ook richting nieuwe ondernemers (zelfstandig en formules) is het belangrijk een verleidelijke **business-to-business** boodschap te brengen. Deels gaat het daarbij om dezelfde verhalen en hetzelfde imago, deels is het ook een kwestie van de juiste feiten en cijfers paraat hebben, inclusief het potentiële vastgoedaanbod en professionele facilitering.

Wat gaan we daarvoor doen?

- Vanuit onze rol in het bestuur van het BBD zetten we ons ervoor in dat het **merk LKKR Doetinchem** de komende jaren op een voldoende professionele en intensieve manier voortgezet en ingevuld kan worden. Daarvoor zijn middelen, capaciteit en inhoudelijke focus nodig.
- We sturen op meer samenwerking tussen het BBD en de **VVV**.
- Daarbij maken we er een speerpunt van dat het **merk verder geladen wordt**; niet alleen met campagnes en digitale content, maar ook met fysieke producten: boekjes, tasjes, ansichtkaarten, gadgets, verpakkingsmateriaal, etc. We menen dat dit bijdraagt aan een sterker totaalconcept van LKKR Doetinchem. Dit is ook goed voor de zichtbaarheid van het merk en het draagvlak onder ondernemers en eigenaren.
- De **verwijsborden** in de binnenstad moeten verbeterd worden.
- Voor potentiële nieuwe ondernemers willen we onze **acquisitiefolder** actualiseren en uitbreiden, met aandacht voor de merkstrategie en voldoende facts&figures, onder andere vanuit het nieuwe bezoekerstelsysteem.





6 - BIZ-gebied

Het BIZ-gebied is enerzijds het gebied waarbinnen de BIZ-bijdrage van eigenaren geheven wordt en anderzijds het gebied waar de inzet van de BIZ moet leiden tot direct en indirect rendement.

De BIZ-vereniging kiest ervoor om een logisch en geografisch samenhangend BIZ-gebied aan te wijzen, dat aansluit bij de doelen van dit meerjarenprogramma. Belangrijke overweging daarbij is dat de BIZ zich richt op het behartigen van belangen van eigenaren van niet-woningen en daarmee met name van commercieel vastgoed in de binnenstad van Doetinchem.

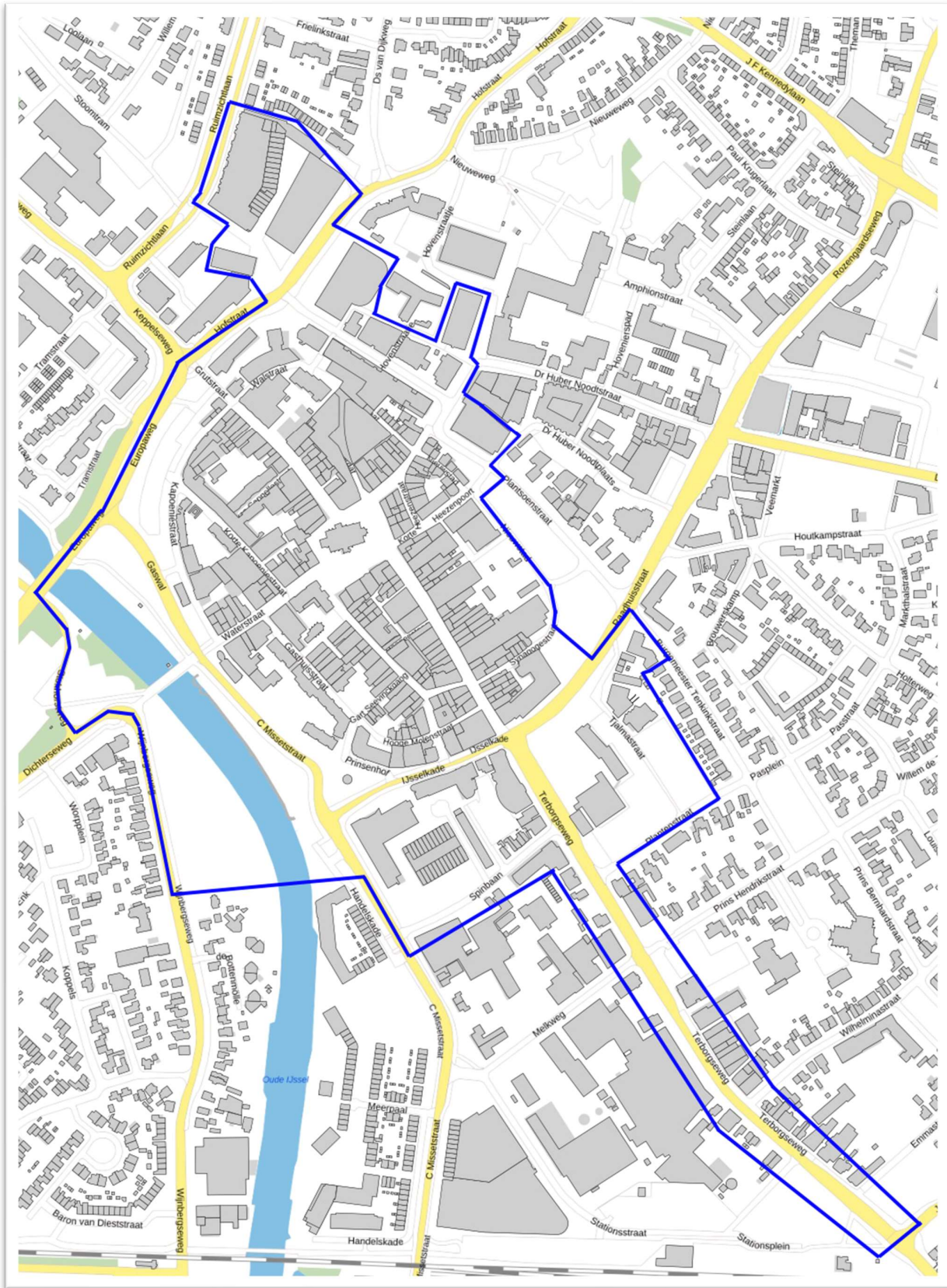
Op de kaart is het voorgestelde BIZ-gebied voor de periode 2024-2028 weergegeven. Dit gebied is voor een groot deel identiek aan het BIZ-gebied voor de periode 2019-2023, met daarbij een aantal afwijkingen:

- De Dr. Huber Noodtstraat (vanaf de kruising met de Veentjes naar het oosten), de Dr. Huber Noodtplaats en het noordelijk deel van de Raadhuisstraat maken geen onderdeel meer uit van het BIZ-gebied voor eigenaren. In deze straten is sprake geweest van volop transformatie van commercieel vastgoed naar wonen. Met uitzondering van enkele panden is de functie daarmee grotendeels veranderd in wonen.
- De oostzijde van De Veentjes maakt geen onderdeel meer uit van het BIZ-gebied, omdat ook hier de transformatie naar wonen al is ingezet. NB. De westzijde van De Veentjes blijft wel BIZ-gebied: hier is nog volop commercieel vastgoed aanwezig. De BIZ-vereniging streeft ernaar om de belangen van de eigenaren hier te behartigen, óók om verdere transformatie te stimuleren.
- Hoewel er (nu nog) relatief weinig commercieel vastgoed aanwezig is, kiezen we ervoor om het gebied rond de Oude IJssel (oostkade en De Bleek) bij het BIZ-gebied te betrekken. Dit omdat we de ontwikkeling van dit gebied als belangrijk zien voor de doorontwikkeling van de binnenstad.

De BIZ geldt voor de volgende straten en adressen:

- Adelaarstraat 2 – 12 (even), 3 – 9 (oneven)
- Boliestraat 1 – 56
- Burgemeester van Nispenstraat 1 – 21
- C. Missetstraat 3 en 5
- Catharinastraat 3 – 31
- De Veentjes 1 – 35 (alleen oneven)
- Dr. Huber Noodtstraat 2 t/m 4 (even), 1 t/m 9 (oneven)
- Gasthuisstraat 1 – 13
- Grutstraat 1 – 49b
- Hamburgerstraat 1 – 77
- Heezenpoort 1 – 25
- Heezenstraat 1 – 43a
- Hofstraat 2, 12, 155, 159 en 161
- Hooge Molenstraat 6 – 30 (even)
- IJsselkade 1 – 30
- Kapoeniestraat 4 – 52
- Kommedwardssteeg 49
- Koperen Kees 1a
- Korte Heezenstraat 1 – 18
- Korte Kapoeniestraat 1 – 102
- Nieuwstad 1 – 82
- Omdraai 1 – 9 (oneven)
- Plantsoenstraat 1a-1b, 4-1 en 4-2
- Raadhuisstraat 1 – 23 (oneven), 2 – 22 (even)
- Simonsplein 1 – 25
- Spinbaan 7 – 23a (oneven)
- Synagogestraat 4 – 11
- Terborgseweg 1 t/m 68
- Tjalmastraat 3 en 5
- Van Cappellestraat 4
- Walstraat 60 – 200 (even)
- Waterstraat 1-38

Kaart BIZ-gebied Binnenstad Doetinchem





7 - Tariefstelling

Vanuit een BIZ willen we als eigenarencollectief investeren in de binnenstad van Doetinchem. Daarvoor is het nodig dat alle eigenaren van niet-woningen in het werkgebied een bijdrage doen. De gezamenlijke bijdrages van alle eigenaren vormen het BIZ-budget van de eigenaren. Zoals eerder beschreven gebruiken we dit als basis om de investeringsmotor in de binnenstad aan te jagen via het BBD: ondernemers creëren hun eigen fonds en ook de gemeente betaalt mee. Zo kunnen we met onze bijdrage een veelvoud aan investeringen in onze mooie binnenstad bereiken.

Voor de bijdrage geldt het volgende:

- Jaarlijks wordt bij alle eigenaren van niet-woningen een bedrag geïnd. De grondslag voor deze extra heffing heeft een basis in de WOZ-waarde van het van het pand.
- We kiezen er voor sowieso **het eerste jaar geen verhogingen toe te passen** ten opzichte van de afgelopen BIZ-periode. We menen dat het, gezien alle marktontwikkelingen, verstandig is om de BIZ-bijdrage nog een jaar constant te houden.
- De **rekensystematiek blijft dan ook het zelfde**. Dit betekent dat er sprake is van een getrappt tarief ('staffel') volgens onderstaande tabel. Op basis van de WOZ-waarde van een pand wordt een bijdrage berekend met een minimum van €200,- en een maximum van €800,-.
- Voor kantoren, opslag/distributie en praktijkruimten geldt een gehalveerd bedrag met een ondergrens van €100,- en een bovengrens van €400,-.
- Vanaf 1 januari 2025 gaan we uit van een jaarlijkse indexatie van 3%. Door deze indexatie worden de tarieven per WOZ-categorie verhoogd (bijv.: het tarief van €200 gaat naar €206).
- Op basis van de gemeentelijke BIZ-verordening wordt een aantal categorieën niet-woningen vrijgesteld van heffing. Het gaat hier bijvoorbeeld om scholen, kerken, plantsoenen, etc. De volledige lijst is terug te vinden in de nader vast te stellen gemeentelijke BIZ-verordening.

WOZ-waarde			
Van	Tot	Tarief	Gereduceerd tarief
€1	€100.000	€200	€100
€100.000	€200.000	€300	€150
€200.000	€300.000	€400	€200
€300.000	€400.000	€500	€250
€400.000	€500.000	€600	€300
€500.000	€600.000	€700	€350
€600.000	>	€800	€400

Tabel 1: Berekening BIZ-tarief



8 - Jaarprogramma en begroting 2024

Alle eigenaren die een bijdrage gaan betalen in het BIZ-gebied van de binnenstad van Doetinchem brengen een totaalbudget bijeen. In 2024 is dit budget geraamd op €165.000,- (o.b.v. peildatum WOZ 1 januari 2023). Met dit budget gaan we het meerjarenprogramma de komende jaren uitvoeren. Dat doen we deels zelf, met name op gebied van organisatie en communicatie. Maar het grootste deel van de uitvoering beleggen we bij het BBD, dat op basis van onze prioriteiten en die van ondernemers en gemeente een jaarprogramma opstelt.

De verdeling is als volgt:

- Een bedrag van €20.000,- blijft in de BIZ-vereniging om directe zaken te organiseren.
- Het overige bedrag (in 2024: €145.000,-) wordt ingebracht in het BBD.

In de begroting op pagina 38 is een budget per meerjarenthema opgenomen, met daaronder de concrete projectonderwerpen waar we geld in willen investeren. Deze thema's en onderwerpen zijn rechtstreeks afgeleid uit het meerjarenprogramma in hoofdstuk 5. Voor de inhoud verwijzen we daarom naar hoofdstuk 5.

De prioritering en budgetverdeling brengen wij in via onze bestuurspositie in het BBD, dat op basis van deze keuzes (samen met die van gemeente en ondernemers) tot een begrotingsvoorstel komt. De organisatiekosten van het BBD (zoals loonkosten voor de vastgoedcoördinator, marketeer, etc.) worden ook opgebracht uit de middelen van eigenaren, ondernemers en gemeenten. Deze kosten zijn gerelateerd aan de inzet (incl. overhead) op de door ons benoemde meerjarenthema's. Op basis van onze accordering van dit begrotingsvoorstel brengen we de middelen in bij het BBD.

Belangrijk is dat de begroting zoals deze is weergegeven op de volgende pagina een voorstel voor 2024 is. In de jaren daarop kan en zal de verdeling wijzigen (als voorbeeld: we gaan slechts één keer een samenhangende visie op de binnenstad maken). De jaarplannen en bijbehorende begroting zullen per jaar worden voorgelegd aan de ALV van de BIZ-stichting.

Begroting BIZ Vastgoed Binnenstad Doetinchem 2024

Thema's	Kosten
1. Belangenbehartiging, samenwerking, communicatie	€20.000
Organisatiekosten, communicatie	
2. Samenhangende visie binnenstad	€20.000
Uitwerken visie (2024)	
3. Versterking aanbod en beperking leegstand	€45.000
O.a. inzet vastgoedcoördinator, bijdrage passantentelsysteem, initiatieven tijdelijke invulling, starterspagina, nieuwe fase springplankwinkel	
4. Functiediversiteit, transformatie en wonen	€10.000
Onderzoeks- en werkbudget	
5. Verblijven	€20.000
Verblijfskwaliteit, vergroening openbare ruimte, veiligheid en netheid, stimuleren dagattractie	
6. Parkeren en bereikbaarheid	€15.000
Communicatie parkeren, uitwerking City Hub, onderzoek verkeersveiligheid, hop-on/off shuttle	
7. Duurzaamheid	€15.000
Onderzoek lokale energicoöperatie en actuele thema's (o.a. netcongestie), informatiebijeenkomsten	
8. Branding	€10.000
Doorontwikkeling marketingconcept, verwijsborden	
Overig	
Perceptiekosten	€5.000
Onvoorzien	€5.000
Totaal	€165.000



9 - Organisatiestructuur

Met de BIZ kiezen we als vastgoedeigenaren voor samenwerken, investeren en het behartigen van ons gezamenlijke belang. Vanuit een sterk eigen collectief en een eigen budget zijn we een professionele partner in de binnenstad van Doetinchem. Vanuit die positie zitten we aan tafel met ondernemers en gemeente en behartigen we onze gezamenlijke belangen.

Vastgoedvereniging en BIZ-vereniging

De Vereniging van Vastgoedeigenaren Doetinchem (VVVD, in dit plan aangeduid als vastgoedvereniging) is de originele vereniging van vastgoedeigenaren. Bij de start van de BIZ in 2019 is daarnaast de Vereniging BIZ Vastgoed Doetinchem (VBVD, in dit plan aangeduid als BIZ-vereniging) opgericht. De BIZ-vereniging is statutair zo georganiseerd, dat haar doelen volledig samenvallen met de doelen en de afbakening van de eigenaren-BIZ in de binnenstad van Doetinchem. De vastgoedvereniging blijft als vereniging bestaan, zodat ook activiteiten buiten het BIZ-gebied en/of BIZ programma georganiseerd kunnen worden. De activiteiten van de vastgoedvereniging zullen wel sterk verminderd worden; het meeste loopt via de BIZ-vereniging.

Alle leden van de vastgoedvereniging worden automatisch (gratis) lid van de BIZ-vereniging. Zo kunt u maximaal invloed uitoefenen op de koers van de BIZ-vereniging en besteding van de middelen. De BIZ-vereniging organiseert (minimaal) één keer per jaar een algemene ledenvergadering waar zij de inzet van het afgelopen jaar, het financieel resultaat van het afgelopen jaar, en de plannen en de begroting voor volgend jaar toelicht. Tijdens de ledenvergadering wordt gestemd over de plannen en activiteiten voor het komende jaar. Hierbij heeft ieder pand 1 stem.

BIZ-vereniging: beheer BIZ-middelen

De gemeente Doetinchem int jaarlijks de BIZ-gelden, op grond van de BIZ-verordening (die eind 2023 op verzoek van de BIZ-vereniging door de gemeenteraad opnieuw zal worden vastgesteld). Deze BIZ-gelden worden, na aftrek van de gemaakte kosten, als subsidie uitbetaald aan de BIZ-vereniging.

De BIZ-vereniging is de daarmee de formele ontvanger, beheerder en opdrachtgever over de BIZ-gelden. Dat betekent dat zij jaarlijks richting zowel de bijdrageplichtigen (de betalende eigenaren) als richting de gemeente (als subsidiegever) verantwoording dient af te leggen over plannen/begroting en rekening/resultaat. Leden kunnen altijd kosteloos kennismaken van begroting, rekening en verantwoording.

Uitvoering via het Binnenstads Bedrijf Doetinchem

Voor de consument maakt de organisatiestructuur niet uit: hij/zij komt graag in een aantrekkelijke en bruisende stad. Dat is een gemeenschappelijk doel dat eigenaren hebben samen met ondernemers en gemeente: om rendement op vastgoed te halen (eigenaren), om omzet te verhogen (ondernemers) en om de leefbaarheid te bevorderen (gemeente).

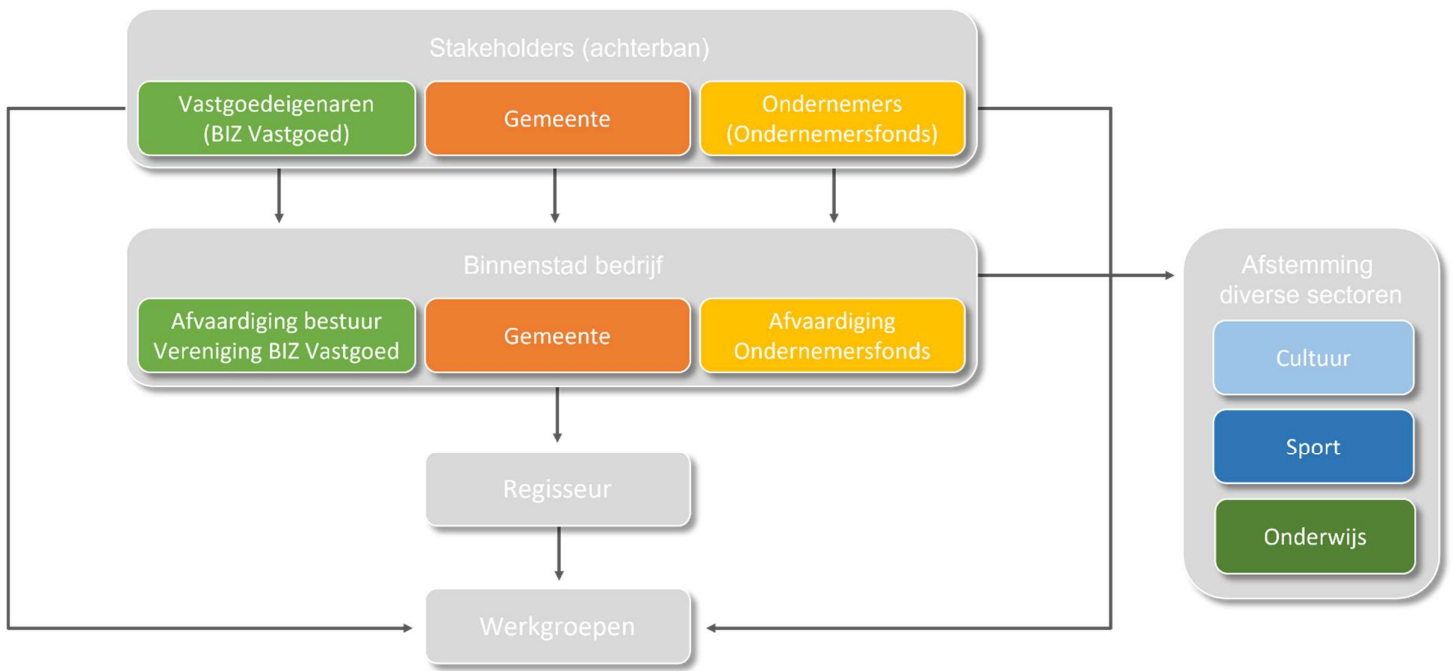
De BIZ-vereniging participeert om deze reden in het Binnenstadsbedrijf Doetinchem (BBD), samen met gemeente en ondernemers. Het BBD is een professionele organisatie met als doel de binnenstad aantrekkelijk te maken en goed te laten functioneren. Dit doet zij vanuit een gezamenlijke opdracht van eigenaren, ondernemers en gemeente.

Het BBD zorgt voor een belangrijk deel voor de uitvoering van de projecten, die moeten leiden tot realisatie van de beoogde doelstellingen van de eigenaren-BIZ. Daartoe brengt de BIZ-vereniging een aanzienlijk deel van het opgehaalde BIZ-geld in bij het BBD. De BIZ-vereniging heeft via een afvaardiging een bestuurspositie in het bestuur van het BBD en stuurt op die manier de uitvoering van het BBD mede aan. In deze rol ziet zij toe op het uitvoeren van de beoogde activiteiten die moeten leiden tot het halen van de doelstellingen van de eigenaren-BIZ.

Alle drie de partijen brengen een identiek bedrag in. Binnen het bestuur wordt jaarlijks een uitvoeringsprogramma vastgesteld, waarin de doelstellingen van eigenaren, ondernemers en gemeente tot uiting komen. Daarbij is belangrijk te vermelden dat de gemeente Doetinchem naast haar rol in het BBD ook reguliere taken (onderhoud, veiligheid, investeringen, etc.) in de binnenstad uitvoert, los van het BBD. De afspraken over wat wel en niet onder het BBD valt, worden vastgelegd in uitvoeringsovereenkomsten en een Service Level Agreement (SLA).

Door de brede aansturing, de gebundelde doelstellingen en het samengebrachte budget kan het BBD efficiënt functioneren als professionele uitvoeringsorganisatie in de binnenstad van Doetinchem. De organisatie heeft capaciteit en slagkracht om projecten en initiatieven uit te voeren, activiteiten en evenementen te organiseren, communicatie uit te voeren, een netwerk te onderhouden met relevante partijen, een marketingstrategie uit te voeren, aanvullende subsidiemiddelen binnen te halen, etc.

Hiervoor is binnen het BBD een team met onder andere een centrummanager, vastgoedcoördinator, evenementencoördinator en een marketingteam actief. Dit team wordt ondersteund met werkgroepen, waarin eigenaren en ondernemers betrokken zijn.



Procesbegeleiding
Peter Brouwer, Retail Raad en Daad

Retail raad en daad

Meerjarenplan en vormgeving
BRDG Advies



Fotomateriaal
Beeldbank Binnenstadbedrijf Doetinchem



Bijlage 1 - Evaluatie BIZ-periode 2019-2023

Wat wilden we bereiken in 2019?

In 2019 hebben we een centrale ambitie geformuleerd. Deze luidde als volgt:

“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 Binnenstads 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.”

Daarvoor hebben we in 2019 de volgende 7 doelstelling geformuleerd:

1. Gezamenlijk **invloed uitoefenen** op de ontwikkeling van de binnenstad en het **behartigen van de belangen** van vastgoedeigenaren binnen het BBD.
2. Het **bestrijden van leegstand** door ondernemerschap te stimuleren.
3. Investeren in een **compacte binnenstad**.
4. Het vergroten van de **functiediversiteit** in de binnenstad, waarbij aandacht is voor de verblijfsfunctie en de woonfunctie.
5. Het verbeteren van de **bereikbaarheid, parkeergelegenheden en vindbaarheid** van de binnenstad.
6. Het vergroten van de **duurzaamheid** van de binnenstad.
7. Het versterken van de **lokale en regionale positie** van de binnenstad, voor bezoekers en ondernemers.

In hoeverre zijn we daarin geslaagd?

Thema 1: 'Samenwerking en belangenbehartiging van en voor vastgoedeigenaren'

Wat hebben we bereikt?

- Na een lastige periode (o.a. door corona en personele mutaties) is per 1 januari 2023 het BBD op volle sterkte. De organisatie vormt en **stabiele basis** vormt voor samenwerking en uitvoering in de binnenstad. Op diverse thema's (zoals belangenbehartiging, promotie, branchering) wordt uitgebouwd en de **samenwerking gezocht en gevonden**.
- Vanaf 2019 heeft een afvaardiging van de **BIZ-vereniging zitting in het bestuur van het BBD**. In deze rol stuurt zij op de belangen van de vastgoedeigenaren verenigd in de BIZ-vereniging. Het grootste deel van het budget van de BIZ-vereniging wordt ingebracht in het BBD. Samen met bijdragen van ondernemers en de gemeente Doetinchem wordt een **gezamenlijk programma** uitgevoerd. De afvaardiging van de BIZ-vereniging bewaakt dat via de uitvoering van de BBD de doelen van de vastgoed-achterban worden gerealiseerd.
- Doordat ook de gemeente zitting heeft in het bestuur, investeert en doelen stelt, is het **contact met de gemeente goed en frequent**. Dit verbetert ook het wederzijds begrip op diverse fronten. We merken dat we vaker contact hebben met de gemeente en dat onze belangen en doelen beter begrepen worden. Het **bewustzijn van de gemeente** over de belangen en de doelen van ondernemers en eigenaren is toegenomen.
- Voor wat betreft externe communicatie geldt dat zowel BIZ-vereniging als BBD **professionele websites** hebben. BBD is daarnaast actief op diverse **sociale media** (via haar merkstrategie LKKR Doetinchem).
- Om intensief te kunnen communiceren met de achterban van eigenaren, maar ook met ondernemers, maakt het BBD gebruik van **communicatieplatform Chainels**. Via dit kanaal worden nieuwtjes, aankondigingen, evenementen en activiteiten en andere wetenswaardigheden gedeeld. Ook biedt Chainels allerlei methoden aan voor individuele eigenaren en ondernemers om elkaar snel te vinden. In totaal is **circa 80%** van de ondernemers en eigenaren betrokken bij Chainels. Helaas zien we wel dat er een te grote groep (circa 30%) is, die matig tot beperkt betrokken is bij de communicatie via Chainels.
- We menen dat we, onder andere via het BBD **goed contact is met de gemeente**. Het overleg is frequent en constructief, over een breed scala aan onderwerpen.



Wat kan er nog beter?

- Hoewel een grote groep ondernemers en eigenaren actief is op Chainels, vinden we dat we als BIZ-vereniging en BBD nog **onvoldoende frequent communiceren** met de achterban. Intensieve communicatie is een doelstelling voor de komende jaren, om aan de achterban te melden wat er speelt en hen ook te betrekken bij belangrijke onderwerpen. Deze relatie is belangrijk, omdat BIZ-vereniging en BBD geen op zichzelf staande organisaties zijn, maar vertegenwoordigers van een achterban.
- We menen dat het BBD en de BIZ-vereniging nog **zichtbaarder** kunnen zijn in de stad. Dit bevordert de herkenbaarheid en het draagvlak voor de organisatie en haar inzet. Een deel van dit probleem ligt ook bij de diverse personele wisselingen van de afgelopen jaren.
- Hoewel het contact met de gemeente goed is, zien we helaas te vaak dat het op uitvoeringsniveau stopt, bijvoorbeeld door gebrek aan capaciteit. Dit is een aandachtspunt in ons contact met de gemeente.

Thema 2: 'Aanbod, leegstand en ondernemerschap'

Wat hebben we bereikt?

- Hoewel de coronapandemie flinke sporen heeft achtergelaten, zien we dat in het meest recente jaar (2022) de **leegstand lager is dan in het startjaar 2019**. Terwijl we in 2018 nog aankeken tegen een leegstandspercentage in het centrum van 16%, lag dat percentage nu onder de 13% (bron: Locatus 2022).
- In 2023 wordt een nieuw realtime passantentelsysteem ingevoerd. Dit is de komende jaren een belangrijk meetinstrument voor de ontwikkeling van de binnenstad. Ook biedt het belangrijke informatie voor pandeigenaren en (nieuw) ondernemers.
- Via de website www.vvvd.nl wordt via een **pandenbank** het actuele aanbod aan leegstaande panden weergegeven. Daarmee houden we als BIZ-vereniging overzicht en proberen we daarnaast geïnteresseerde ondernemers een goed overzicht te geven van het beschikbare aanbod.
- Sinds de start van de BIZ heeft de binnenstad van Doetinchem maar liefst 161 nieuwe ondernemingen mogen verwelkomen. Natuurlijk verdwenen er ook bedrijven, maar netto zijn er meer dan 30 vestigingen bijgekomen (van 1 januari 2019 tot het moment van schrijven van dit plan in medio 2023). Deels is dat een gevolg van reguliere marktontwikkelingen en deels door de inspanningen van de vastgoedcoördinator binnen het BBD. In het nieuwe aanbod zien we zowel startende zelfstandige ondernemers als landelijke ketens. Ook zijn er enkele pop-up initiatieven geweest om de leegstand (tijdelijk) in te vullen. Het horeca-aanbod is toegenomen, zowel in als buiten de Grutstraat, wat belangrijk is voor het recreatieve karakter van het bezoek aan Doetinchem.
- Er is een **vastgoedcoördinator** aangesteld, die (nieuwe) ondernemers koppelt aan geschikte locaties.
- Bij het stimuleren van nieuw ondernemerschap, onder andere door acquisitie, gebruiken we de **Binnenstadsvisie 2020** als leidraad. 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.
- Uit het traject met de Binnenstadsvisie is ook een acquisitiefolder ontstaan.
- We hebben ingezet op het stimuleren van ondernemerschap via het benutten van de leergang **'Toekomstbestendig Retailmanagement en Leiderschap'** aan de HAN, met onder andere stageplekken bij ondernemers.
- Via Channels zijn de afgelopen jaren diverse **gratis cursussen/webinars** aangeboden aan ondernemers en eigenaren.



Wat kan er nog beter?

- Hoewel we de leegstand, ondanks corona, de afgelopen jaren hebben zien dalen, is er nog steeds sprake van een leegstandspercentage dat **hoger is dan het Nederlands gemiddelde** (10% in Doetinchem vs 7% landelijk). Een percentage van 10% is te hoog. We moeten ons er de komende jaren keihard voor blijven inzetten om dat te laten dalen, het liefst naar een gezond leegstandspercentage van 5-6%.
- Hoewel in algemene zin de leegstand terugloopt zien we op **sommige locaties de leegstandsdruk** toenemen en daarmee de aantrekkingskracht van een straat achteruit gaan. Hierop formuleren we in hoofdstuk 5 acties.



Thema 3: 'Compacte binnenstad'

Wat hebben we bereikt?

- In 2020 is de **Binnenstadsvisie 2020** (BRO) opgesteld. Deze visie doet uitspraken over het wenselijke toekomstige kernwinkelgebied en biedt daarmee een belangrijke kapstok voor verhuisings- en transformatietrajecten.
- Vanuit de BIZ en de BIZ-vereniging hebben we de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan het **verhuizen** van diverse publieksgerichte bedrijven van buiten het kernwinkelgebied naar binnen. Op deze manier wordt de leegstand beperkt, worden aantrekkelijke winkelfuncties geclusterd in het kernwinkelgebied en ontstaat er aan de randen de mogelijkheid voor transformatie. Het gaat bijvoorbeeld om verhuizing van winkels vanuit de Dr. Hubernoodtstraat en de Terborgseweg naar het compactere kernwinkelgebied. Voorbeelden zijn winkels als Casa Blanca, Juwelier De Tijd, Gaabs, Alpenwijn, Gezonde Kost en Kekkedinge.
- De **transformatie** van leegkomende winkelruimtes aan de randen van het winkelgebied is in volle gang. De afgelopen periode zijn er diverse panden getransformeerd richting het wonen. Goede voorbeelden zijn de Dr. Huber Noodtstraat en de oostkant van De Veentjes. We zien dat de koers op dit thema zijn vruchten afwerpt.
- Ook **groeien de mogelijkheden** voor het wonen op de verdieping boven winkels. Dit bevordert de verhuurbaarheid en de waardestijging van panden.

Wat kan er nog beter?

- Door **personele wisselingen** is er enige tijd geen vastgoedcoördinator actief geweest binnen het BBD. Inmiddels is deze positie gelukkig weer ingevuld.
- In het sturen op functies en transformaties, conform de Binnenstadsvisie 2020, hebben we nog onvoldoende aandacht kunnen besteden aan enkele aanloopstraten, zoals de Terborgseweg en de Waterstraat.
- Hoewel we positief zijn over het feit dat de gemeente Doetinchem het thema transformatie serieus neemt, onder andere via het inrichten van het **Transformatieloket**, zien we dat trajecten in de praktijk soms nog stroef en langzaam verlopen. Dit kan beter.
- Ook menen we dat de Binnenstadsvisie soms nog te **rigide** wordt gehanteerd, bijvoorbeeld bij de branchering in de binnenstad.



Thema 4: 'Woon- en verblijfsfunctie van bewoners en bedrijven'

Wat hebben we bereikt?

- In 2019 t/m 2021 hebben we ons actief ingezet **om de beperking op het wonen boven winkels volgens het bestemmingsplan 'Parapluerziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten – 2019' te voorkomen.** Met behulp van professioneel advies is een zienswijze ingediend en ingesproken op de beeldvormende raadsvergadering van 20 februari 2020. We hebben bereikt dat de beperking in het **aantal woningen** uit het bestemmingsplan is gehaald. Helaas verloopt de aanvraag transformatie nog altijd via een afwijkingsprocedure omdat de gemeente de regie wil houden.
- Met het **transformeren en het intensiveren van wonen boven/achter winkels** zien we in brede zin dat het wonen in de binnenstad is toegenomen. In straten aan de rand van het nieuwe kernwinkelgebied, zoals De Veentjes en de Dr. Hubernoodstraat wordt veel meer gewoond dan vroeger.
- We zijn blij met de komst van een gemeentelijke **transformatiemanager**, die initiatiefnemers kan begeleiden.
- Het is gelukt om enkele winkelpanden met grote oppervlaktes, zoals de vml. Piet Zoomers- en ABN/AMRO-panden gedeeltelijk in te vullen met woonfuncties. Ook de invulling van het vml. V&D-pand met restaurant Mingle is een belangrijke ontwikkeling voor enerzijds het tegengaan van leegstand en anderzijds het toevoegen van verblijfsfuncties in de binnenstad.



- We zijn er blij mee dat de verblijfsfunctie van de binnenstad van Doetinchem een extra stimulans krijgt door de realisatie van het **Parc of Dutch Dreams** aan de Oude IJssel. Door de binnenstad door te ontwikkelen richting de Oude IJssel ontstaat er een breder totaalpakket aan verblijfsmogelijkheden en sferen in de binnenstad.
- 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. Dit soort projecten zijn belangrijk voor de aantrekkingskracht van de binnenstad. Immers, zeker sinds de opkomst van het online winkelen is het meer en meer belangrijk dat winkelen ook **recreatie- en attractiewaarde** heeft.

Wat kan er nog beter?

- We zijn van mening dat het belangrijk is voor de ontwikkeling van het vastgoed in Doetinchem, als er flexibiliteit en snelheid mogelijk is in het wijzigen van functies, met name voor het toevoegen van wonen boven en achter winkels. Hoewel we deels resultaten hebben geboekt met onze inzet, is het huidige **systeem nog onvoldoende soepel.**
- We zien dan ook dat de transformatiemanager **onvoldoende tempo** kan maken, met name door de planologische regels die transformatie nog veelal in de weg zitten. Een voorbeeld is de wijze waarop door de gemeente wordt omgegaan met parkeernormen.
- Het ontbreekt in Doetinchem nog steeds aan een goede **dagattractie**. Dit is belangrijk voor de (boven)regionale aantrekkingskracht en het verlengen van de verblijfsduur van een bezoekje aan Doetinchem. Hoewel de huidige evenementen het ontbreken van een dagattractie gelukkig deels compenseren, dient dit wel een speerpunt te blijven.
- Van het speerpunt **'vergroening en het versterken van de aantrekkelijkheid van gebieden'** is tot nu toe nog te weinig terechtgekomen. Vergroening en klimaatadaptatie zijn blijvende aandachtspunten voor de binnenstad. We vinden dat met name het Simonsplein momenteel onvoldoende groen en gezellig is. In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland beoordeelt de consument de aanwezigheid van groen met een 6,2 ook relatief laag.

Thema 5: 'Bereikbaarheid, parkeren en vindbaarheid'

Wat hebben we bereikt?

- In het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland is een **0-meting** opgeleverd voor wat betreft de mening van de consument over de binnenstad van Doetinchem. Over alle beoordeelde aspecten scoort de binnenstad gemiddeld een 7,5. Daarbij zien we dat de beoordeling van bereikbaarheids- en parkeeraspecten op een behoorlijk goed niveau zijn:
 - Parkeermogelijkheden: 7,1
 - Stallingsmogelijkheden fiets: 7,7
 - Bereikbaarheid per auto: 7,5
 - Bereikbaarheid openbaar vervoer: 7,1
 - Bereikbaarheid per fiets: 8,3
- Er is 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) welkomstborden geplaatst op acht locaties in en rondom Doetinchem.
- Tevens is de samenwerking tussen vastgoedvereniging en Parkeerbedrijf geïntensiveerd. Gezamenlijk is gekeken naar een **Parkeervisie** voor de binnenstad, waarvoor het BBD input heeft aangeleverd.
- Hoewel een laag parkeertarief altijd een streven is, zijn we van mening dat het maximale dagtarief van €4 niet te hoog is.
- De **hop-on hop-off shuttle** tussen o.a. het station en de binnenstad functioneert naar behoren.



Wat kan er nog beter?

- Er is de afgelopen jaren gepleit voor het **continueren van uitrijkaarten** tegen gunstig tarief voor de ondernemer. Vanwege de bezuinigingen in de gemeente Doetinchem is dit plan niet gerealiseerd.
- We vinden dat er sprake is van veel **verkeersonveiligheid** in het kernwinkelgebied. Dit betreft met name busjes, scooters en dergelijke. Dit heeft een negatief effect op de verblijfskwaliteit in de binnenstad.
- We merken dat diverse concrete voorstellen om het **parkeren tijdens winkelopeningstijden** goedkoper te maken, niet door de gemeente geaccepteerd worden. Gezien de toenemende druk op fysieke winkels (en daarmee de verhuurbaarheid) vinden we dit een belangrijk aandachtspunt. Een andere wens is om het mogelijk te maken in daluren tot 12.00u en na 18.00u gratis te parkeren.
- De beschikbaarheid van waar ruimte is voor parkeren moet beter zichtbaar worden. Dit kan digitaal en bij voorkeur ook via dynamische verwijsborden.
- Het **bewaakt fietsparkeren** is nog onvoldoende aanwezig en ook de openingstijden kunnen beter.
- De hoeveelheid **vergunninghoudersplekken** is een aandachtspunt voor de komende jaren, omdat deze potentieel ten koste gaan van plekken voor consumenten.

Thema 6: 'Duurzaamheid'

Wat hebben we bereikt?

- In de periode van de BIZ heeft de BIZ-vereniging zich aangesloten bij **Achterhoek Onderneemt Duurzaam (AOD)**. In samenwerking met AOD brengen we verduurzamingsmogelijkheden onder de aandacht bij alle stakeholders en maken we energiescans beschikbaar.
- In de BIZ-periode is een **tweetal pilots** opgezet rondom het thema duurzaamheid, te weten de collectieve afvalverzamelingspilot voor de Grutstraat alsmede een LED-verlichtingspilot voor de Catharinastraat.
- Vanuit het BBD is een start gemaakt met een onderzoek naar de haalbaarheid van een duurzame **transportHUB** voor de binnenstad.
- Via inzet van de BIZ-vereniging heeft de gemeente Doetinchem sinds maart 2022 **stimuleringsleningen** beschikbaar voor verduurzaming van panden met een zakelijke bestemming. Daaronder vallen ook winkels. Het gaat om leningen van minimaal €5.000,- en maximaal €100.000,-, in de vorm van een annuïtair bouwdepot. Het rentepercentage is vooralsnog gesteld op 1,6%, waardoor dit een aantrekkelijke leningsvorm is.

Wat kan er nog beter?

- Energie en verduurzaming blijft een belangrijk thema, waarop meer kennis gedeeld moet worden. Dat is in het belang van elke eigenaar.
- Het moet niet alleen blijven bij kennisdeling. We moeten elkaar ook pro-actief opzoeken, bijvoorbeeld door collectieve mogelijkheden op het gebied van energie nader te onderzoeken.



Thema 7: 'Marketing en promotie'



Wat hebben we bereikt?

- Vanaf 2020 heeft het BBD de nieuwe marketingstrategie **LKKR Doetinchem** in praktijk gebracht. Binnen het programma zijn onder andere aankleding, sfeerverlichting en welkomstborden gerealiseerd. Daarmee is een flinke stap gezet in de kracht van de promotionele activiteiten.
- Op digitaal gebied vallen forse stijgingen te noteren op gebied van volgers op Facebook (+44% sinds 2020) en Instagram (+52% sinds 2020).
- 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.
- De BBD heeft de afgelopen jaren een aantal **unieke evenementen** in de binnenstad georganiseerd met een internationaal tintje. Voorbeelden zijn onder andere de Elephant Parade Doetinchem, Living Statues Doetinchem, World Street Painting Achterhoek, het lichtproject Achterhoek VerbindT en de kruiwagenactie.
- Een ander hoogtepunt is de **ijsbaan rondom de Simonskerk**, die maar liefst 6 weken lang aanwezig was en veel plezier, publiciteit en bezoekers heeft opgeleverd.
- Op het gebied van **business-to-business promotie** is een acquisitiefolder ontwikkeld, die geïnteresseerde ondernemers inzicht biedt in de feiten, cijfers en unique selling points van ondernemen in de binnenstad van Doetinchem.

Wat kan er nog beter?

- Met LKKR Doetinchem is een sterke en structurele marketingstrategie ingezet voor de binnenstad van Doetinchem. Er blijft echter nog veel te doen om een **herkenbare branding overall** door te voeren, bijvoorbeeld in promotiemateriaal, inpakpapier, gadgets, een selfiespot, etc.
- Vanuit LKKR Doetinchem, maar ook in breder verband, valt nog meer uit het onderscheidend vermogen van Doetinchem te halen. We denken dan aan de Achterhoekse mentaliteit, de Oude IJssel en de unieke horeca en retail.