

BIZ BINNENSTAD DEVENTER

Samen eigenaar worden van een gemeenschappelijk doel

**Businessplan
voor vastgoedeigenaren**



INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Samenwerking middels de BIZ	3
1.3 De binnenstad als economisch hart van Deventer	4
1.4 Wat betekent dat financieel?	5
1.5 Het proces van de afgelopen maanden	6
1.6 De belangrijkste eigenschappen van de BIZ Deventer samengevat	7
1.7 Leeswijzer	7
2. BIZ-GEBIED	8
2.1 Totstandkoming afbakening BIZ-gebied	8
2.2 BIZ-gebied	8
3. AMBITIES EN DOELSTELLINGEN	11
4. MEERJARENPROGRAMMA BEDRIJVENINVESTERINGSZONE	14
4.1 Professioneel binnenstadsmanagement	15
4.2 Bereikbaarheid en parkeren	17
4.3 Visieontwikkeling, branchering en leegstand	18
4.4 Aankleding en uitstraling	21
4.5 Marketing, promotie en evenementen	23
5. UITWERKING JAARPROGRAMMA EN BEGROTING 2018	25
6. ORGANISATIE	28
7. COLOFON	30



HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Deventer heeft één van de oudste binnensteden van Nederland. Als vroegere Hanzestad heeft het veel te bieden. Het is een stad met aantrekkelijke historische bebouwing, diverse bezienswaardigheden en culturele trekkers, goede winkel- en horecavoorzieningen en een groen buitengebied. Het is een prachtige plek die uitnodigt voor winkelen, verblijven, wonen en werken.

1.1 AANLEIDING

Een bezoek aan de binnenstad van Deventer is uitnodigend. Het prachtig monumentale centrum, gezellige oude straten en evenementen hebben een sterke aantrekkingskracht. Ook naar de toekomst toe is het van belang de aantrekkingskracht van Deventer vast te houden en te vergroten, met als doel de bezoekersaantallen en de bestedingen op niveau te houden. Dit is immers van grote invloed op de waardeontwikkeling, het vastgoedrendement en de verhuurbaarheid van het vastgoed. Het economisch functioneren is onlosmakelijk verbonden met investeren in de binnenstad, nu en in de toekomst. Dit vraagt om een gezamenlijke inspanning (sterke samenwerking en belangenbehartiging) o.a. op het gebied van een goede autobereikbaarheid en de beschikbaarheid van betaalbare parkeerplaatsen, het aanpakken van transformatievraagstukken en het terugdringen van winkelvloeroppervlak op ongewenste locaties maar ook om investeringen die het aanbod versterken en de uitstraling verbeteren. Stilstand betekent achteruitgang, zeker in een tijd waarin de omliggende steden hard aan de weg timmeren. Hiervoor zijn betrokkenheid en structurele financiële middelen nodig, afkomstig van ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente gezamenlijk. Samenwerking ligt hieraan ten grondslag, samen moeten wij eigenaar zijn van ons gemeenschappelijk doel!

1.2 SAMENWERKING MIDDELS DE BIZ

Met de Wet op de Bedrijveninvesteringszones (BIZ) wordt samenwerking en collectieve investering in de binnenstad voor de komende 5 jaar mogelijk gemaakt. Door middel van een BIZ gaan alle vastgoedeigenaren in de binnenstad (eigendom van niet-woningen) mee investeren in concrete projecten die ten goede komen aan het economisch functioneren van de binnenstad. De BIZ is dus een instrument van, voor en door vastgoedeigenaren, waar u uiteindelijk de vruchten van plukt.





Naast een BIZ voor vastgoedeigenaren, wordt er ook een BIZ voor ondernemers opgezet. Dit betekent dat niet alleen vastgoedeigenaren, maar ook ondernemers structureel gaan meebetalen aan projecten en activiteiten in de binnenstad. Mocht u zowel vastgoedeigenaar als ondernemer zijn in de binnenstad, dan geldt dat u in beide BIZ-en meefinanciert. U profiteert namelijk vanuit beide rollen.

Naast ondernemers en vastgoedeigenaren draagt ook de gemeente haar steentje bij. Zij is bereid een jaarlijkse investering in de binnenstad te doen, bovenop de BIZ-bijdrage van ondernemers en vastgoedeigenaren. Deze investering zal tweeledig zijn: een bijdrage in de operationele kosten van de organisatie én door een substantiële investering in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de pleinen en straten in de binnenstad. Door middel van nadere afspraken, die worden vastgelegd in een service level agreement (sla), blijven de algemene taken en verantwoordelijkheden om de openbare ruimte aantrekkelijk, schoon en veilig te houden tot de verplichting van gemeente Deventer behoren. Met de jaarlijkse bijdrage aan de BIZ-en laat de gemeente zien ook vanuit economisch oogpunt te willen investeren in de binnenstad. Op basis van overlegmomenten is er vanuit de BIZ vastgoedeigenaren de mogelijkheid om de gemeente op haar taken en verantwoordelijkheden aan te spreken. Andersom heeft de gemeente hiertoe natuurlijk ook de mogelijkheid. Daarbij wordt echter continu als uitgangspunt gehouden dat de inzet van de BIZ een aanvullende investering in de binnenstad is, bovenop de taken van de gemeente. Natuurlijk koerst de BIZ vastgoedeigenaren op meer inzet vanuit de Provincie en gemeente. Door extra investeringen vanuit zowel de Provincie als gemeente kan er verder worden gebouwd aan een prachtige en krachtige binnenstad. Daarbij is het van belang dat de samenwerkende partijen de investeringen vanuit individuele pandeigenaren niet uit het oog verliezen en tevens zien als hun extra bijdrage in de binnenstad.

1.3 DE BINNENSTAD ALS ECONOMISCH HART VAN DEVENTER

De BIZ is het instrument dat voor 5 jaar structureel zorgt voor inkomsten vanuit alle vastgoedeigenaren en ondernemers om te kunnen investeren in het versterken van het economisch functioneren van de binnenstad. Het doel daarachter is dat de Deventer binnenstad haar ambitie als economisch hart van de stad ook waar kan maken.

Een BIZ biedt veel kansen voor een binnenstad als Deventer. Door toenemende concurrentie van steden als Zwolle en Apeldoorn is het ook voor Deventer belangrijk zich nadrukkelijk te positioneren. Meerdere indicatoren laten een zorgelijke trend zien. Zo is het aantal bezoekers in vijf jaar tijd gedaald en het aantal leegstaande panden is meer dan verdubbeld (bron: plan van aanpak Deventer binnenstad, 2016). Ook zijn er trends en ontwikkelingen gaande waar Deventer een antwoord op moet vinden. Denk aan de toenemende concurrentie met internet, de vergrijzing van de consument en de toenemende integratie van andere functies in de bin-



nenstad. Door samen te werken en samen te investeren in de binnenstad kan op deze trends en ontwikkelingen worden ingespeeld.

Voor de binnenstad is het belangrijkste doel de bewoner uit Deventer en de omliggende kernen te trekken. Logischerwijs hebben vastgoedeigenaren daarin een ander belang dan ondernemers of gemeente, maar uiteindelijk draait het om het gezamenlijk belang. Het aantrekkelijk en economisch sterk houden van Deventer vormt daarmee de gemeenschappelijke ambitie voor ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente samen. Het historische karakter, de vele lokale ondernemers, de sterke horeca en het diverse aanbod geven de binnenstad haar unieke kleur. De BIZ maakt het mogelijk om deze kwaliteiten verder uit te vergroten en middels gezamenlijke investeringen in bijvoorbeeld leegstand, openbare ruimte en promotie & marketing de aantrekkingskracht van Deventer voor bedrijven, bezoekers en bewoners te vergroten.

1.4 WAT BETEKENT DAT FINANCIIEEL?

De vastgoedeigenaren bepalen zelf het activiteitenprogramma dat wordt gefinancierd vanuit de BIZ. Dat betekent dat er jaarlijks een bijdrage geïnd wordt van alle vastgoedeigenaren en ondernemers die positie hebben in het BIZ-gebied (zie hoofdstuk 2). De heffingsgrondslag voor de BIZ-bijdrage is op grond van de WOZ-waarde van het niet-woning deel. De heffing kan alleen worden gedaan indien uit een draagvlakmeting blijkt dat het grootste deel van de achterban positief is over de invoering van de BIZ.

- Er is sprake van voldoende draagvlak wanneer minimaal over 50% van de WOZ-objecten een stem is uitgebracht, waarvan minimaal tweederde van de stemmen voor invoering is. De voorstemmers dienen daarnaast meer WOZ-waarde te vertegenwoordigen dan de tegenstemmers.
- Op basis van voldoende draagvlak gaat iedere vastgoedeigenaar en ondernemer vervolgens per jaar per WOZ-object een bijdrage betalen volgens een getrapd tarief met een ondergrens van € 120,- en een bovengrens van € 720,-, afhankelijk van de WOZ-waarde van het pand.
- Kantoren, kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen, opslag en distributie en praktijkruimten betalen een gehalveerd bedrag met een ondergrens van € 60,- en een bovengrens van € 360,-.
- In afwijking wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten de vrijstellingen zoals opgenomen in de verordening BIZ vastgoed binnenstad Deventer.
- Een vastgoedeigenaar die tevens ondernemer in een pand is, gaat via beide BIZ'en een bijdrage leveren.
- Bij wetgeving is vastgelegd dat de stichting zelf zeggenschap krijgt over de besteding van de gelden, deze kunnen niet door de gemeente besteed worden.

In volgende tabel kunt u, op basis van de WOZ-waarde van uw pand(en), aflezen hoeveel u per jaar gaat bijdragen.



REGULIERE BIZ-BIJDRAGE			GEHALVEERDE BIZ-BIJDRAGE		
WOZ-waarde Van	Tot	Bijdrage per jaar	WOZ-waarde Van	Tot	Bijdrage per jaar
€ 1,-	€ 100.000,-	€ 120,-	€ 1,-	€ 100.000,-	€ 60,-
€ 100.000,-	€ 200.000,-	€ 240,-	€ 100.000,-	€ 200.000,-	€ 120,-
€ 200.000,-	€ 300.000,-	€ 360,-	€ 200.000,-	€ 300.000,-	€ 180,-
€ 300.000,-	€ 400.000,-	€ 480,-	€ 300.000,-	€ 400.000,-	€ 240,-
€ 400.000,-	€ 500.000,-	€ 600,-	€ 400.000,-	€ 500.000,-	€ 300,-
€ 500.000,-	>	€ 720,-	€ 500.000,-	>	€ 360,-

De vastgoedeigenaren bepalen zelf het activiteitenprogramma dat wordt gefinancierd vanuit de BIZ. Dit gaat via het gratis lidmaatschap van de VCOD (Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer). De ALV van de vereniging stelt de begroting voor het komende jaar vast en jaarlijks legt het bestuur rekening en verantwoording af over de uitgaven voor de invoering van de activiteiten in het voorgaande jaar. Tevens kunt u als bijdrageplichtige kosteloos kennismaken van de begroting, de rekening en de verantwoording. Mocht u tevens ondernemer zijn, dan kunt u via het gratis lidmaatschap van de Vereniging BIZ ondernemers invloed uitoefenen.

1.5 HET PROCES VAN DE AFGELOPEN MAANDEN

Bovenstaande is tot stand gekomen op basis van een intensief proces geïnitieerd in het voorjaar van 2016 vanuit de Stichting Deventer Binnenstad Management (SDBM). Dit initiatief vanuit SDBM heeft geleid tot een nieuwe slagvaardige professionele binnenstadsorganisatie van en voor ondernemers en vastgoedeigenaren. Zij heeft de veelheid aan onderzoeken, rapportages en ideeën vanuit de stad samengevat in het plan van aanpak Deventer Binnenstad met als titel: **Samen eigenaar worden van een gemeenschappelijk doel**. Hierin zijn een duidelijke ambitie, doelstellingen en projecten geformuleerd. De belangrijkste pijler onder deze projecten betreft het introduceren van een ondernemers- en vastgoedfonds, waardoor deze samenwerkingspartijen een sterke positie en verantwoordelijkheid kunnen verkrijgen in de binnenstad.

Een kerngroep met vertegenwoordigers van vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente is begin 2017 gestart en de afgelopen maanden druk bezig geweest om de contouren van het BIZ-project vorm te geven. In maart en april 2017 is aan de hand van een bijeenkomst onder vastgoedeigenaren en ondernemers gepeild of er draagvlak is voor het verder voorbereiden van een BIZ.

Op basis van een positieve uitkomst zijn, in samenwerking met een groep van vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente Deventer, de contouren van het BIZ-plan verder uitgewerkt.

De punten welke door ondernemers en vastgoedeigenaren in de verschillende bijeenkomsten naar voren zijn gebracht hebben als basis gediend voor het BIZ-plan. In november 2017 wordt een draagvlakmeting georganiseerd, om formeel te peilen of er voldoende draagvlak is voor invoering van een BIZ voor vastgoedeigenaren en ondernemers. Middels een informatiepakket worden de vastgoedeigenaren en ondernemers hierover tijdig geïnformeerd. Uitgaande van voldoende draagvlak, wordt de BIZ per 1 januari 2018 ingevoerd.

1.6 DE BELANGRIJKSTE EIGENSCHAPPEN VAN DE BIZ DEVENTER SAMENGEVAT

- Voor de binnenstad worden twee bedrijveninvesteringszones opgericht: een voor de ondernemers en een voor de vastgoedeigenaren. De investeringszones zijn geografisch gelijk aan elkaar.
- De gemeente Deventer is bereid eveneens een jaarlijkse investering in de binnenstad te doen, bovenop de BIZ-bijdrage van ondernemers en vastgoedeigenaren. Naast een bijdrage vanuit de gemeente wordt er ook gestreefd naar een intensieve samenwerking met de stadbeweging vanuit de Provincie Overijssel. Daarbij is de verwachting vanuit de BIZ vastgoedeigenaren dat Provincie en gemeente op basis van deze samenwerking extra redenen zien om mee te bouwen aan een krachtige en prachtige binnenstad.
- Beide BIZ'en werken vanuit dezelfde ambitie, maar vanuit eigen organisaties met andere accenten en prioriteiten in het projecten- en activiteitenprogramma.
- Met de BIZ kunnen activiteiten gefinancierd worden in de Deventer binnenstad die vanuit de wet op de bedrijveninvesteringszones geformuleerd zijn als activiteiten in de openbare ruimte, die gericht zijn op het bevorderen van de economische ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en/of veiligheid. Hieronder worden ook internet gerelateerde activiteiten verstaan. De basis verantwoordelijkheid blijft hierin onderdeel van de gemeentelijke taken. Dit wordt vastgelegd in een SLA. De stichting krijgt zeggenschap over de besteding van de gelden, dit is niet aan de gemeente.
- De heffingsgrondslag voor de BIZ-bijdrage is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ-waarde) voor de onroerende zaak vastgestelde waarde. De BIZ komt er alleen wanneer er aantoonbaar draagvlak is bij de bijdrageplichtigen.
- De BIZ wordt opgericht voor een duur van 5 jaar. In het vijfde jaar wordt de BIZ geëvalueerd en dient opnieuw het draagvlak te worden aangetoond om de BIZ te verlengen.

1.7 LEESWIJZER

In de volgende hoofdstukken komen achtereenvolgens de volgende onderdelen van de BIZ aan bod:

- Het heffingsgebied.
- De ambities en doelstellingen van de BIZ.
- Een meerjarenplan met een beschrijving van het projectenprogramma.
- Het jaarprogramma en begroting voor 2018.
- De organisatie- en financieringsstructuur.



HOOFDSTUK 2 BIZ GEBIED

2.1 TOTSTANDKOMING AFBAKENING BIZ-GEBIED

Het BIZ-gebied is een afgebakend en aaneengesloten gebied in de binnenstad van Deventer, waarbinnen alle ondernemers en vastgoedeigenaren van niet-woningen gezamenlijk gaan investeren. De BIZ wordt niet voor de gehele binnenstad ingevoerd. Voor de afbakening van dit gebied is gekeken naar:

- De publieksgerichte functies die in de binnenstad gelegen zijn en direct of indirect rendement krijgen van de projecten en activiteiten die in het kader van de BIZ worden opgepakt.
- Daarnaast moet het BIZ-gebied ruimtelijk gezien logisch zijn. Bovendien moet de afbakening aansluiten bij de doelstellingen van de BIZ.

Het BIZ-gebied voor de binnenstad is afgebakend tot het centrumgebied waar de detailhandel, horeca en cultuur is geclusterd, samen met de aanloopstraten van waaruit bronpunten (parkeergarages en station) gelegen zijn.

2.2 BIZ-GEBIED

Het BIZ-gebied loopt van de T.C. Gibsonstraat en de Nieuwstraat naar Achter de Broederen tot de 'korte' Smedenstraat richting Op de Keizer, naar de Keizerstraat, de Walstraat tot aan de Bokkingshang, de Kleine Overstraat, Grote Poot en Grote Kerkhof, door tot aan de Nieuwe Markt en de Stromarkt. Binnen dit gebied is er sprake van een hoge concentratie van publieksgerichte voorzieningen met een sterke onderlinge wisselwerking.

In het BIZ-gebied zijn de Smedenstraat (vanaf Achter de Broederen tot aan de Nieuwstraat) en de Boreel niet meegenomen.

- In de Smedenstraat (het gedeelte vanaf Achter de Broederen tot aan de Nieuwstraat) verdwijnen vanuit natuurlijk verloop steeds meer publieksgerichte functies, met als gevolg dat de concentratie van publieksgerichte functies omlaag gaat. Daarnaast wordt, vanuit beleidsmatig keuzes, wonen en werken meer en meer gestimuleerd in dit gebied.
- De Boreel is een op zichzelf functionerend gebied met grootschalige functies en een eigen investeringsagenda. Deze wordt niet meegenomen in het BIZ-gebied, omdat partijen daar al een collectieve bijdrage aan gezamenlijke marketing- en promotieactiviteiten hebben vastgelegd. Zij zijn nadrukkelijk als partner betrokken, hetgeen



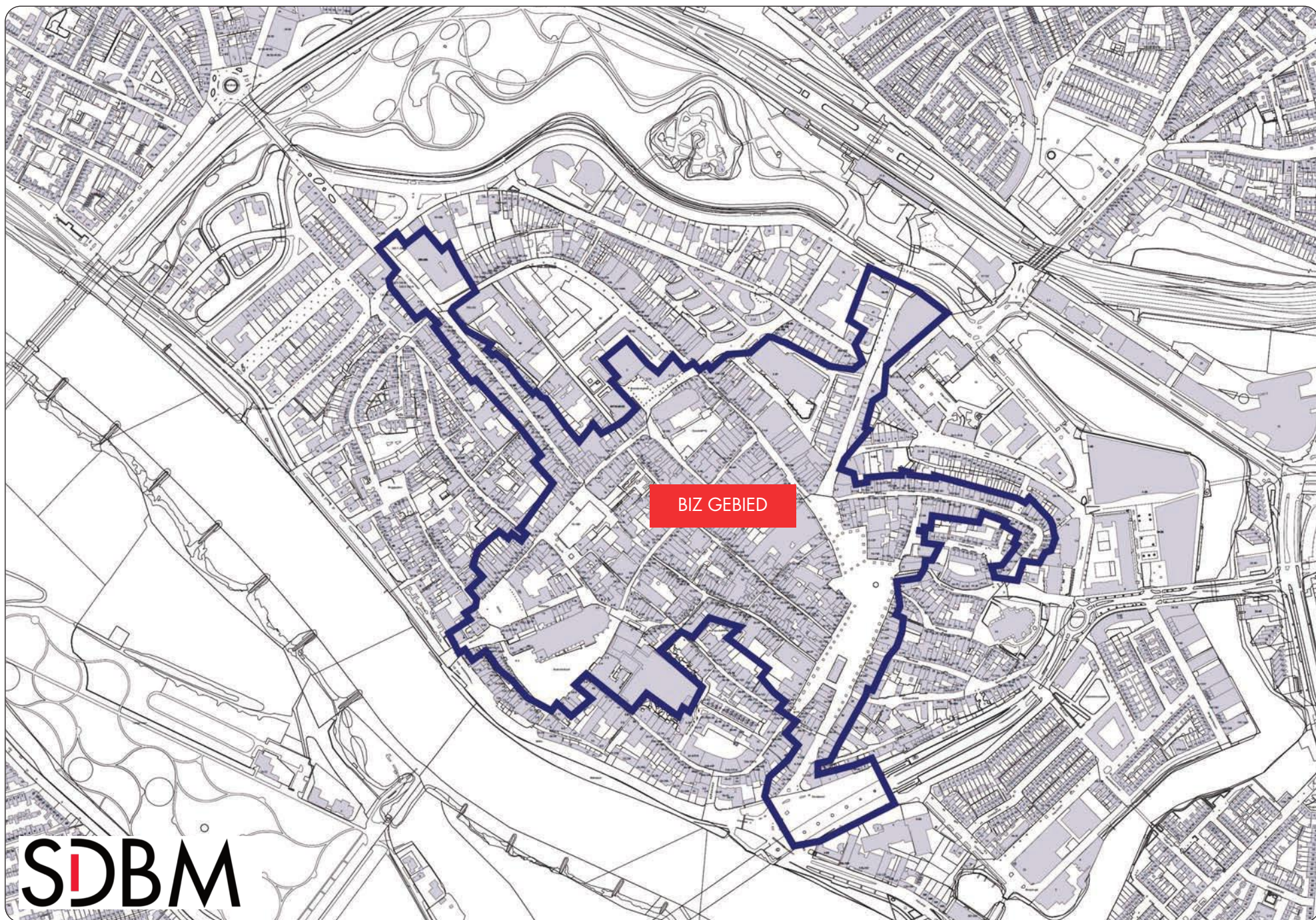


zich tevens kan vertalen in een jaarlijkse structurele bijdrage vanuit de Boreel voor de activiteiten die zowel in het belang zijn van de binnenstad als de Boreel.

In totaal bevinden zich in het BIZ-gebied 621 heffingsobjecten. Van zowel de eigenaren als de gebruikers (ondernemers) van de objecten wordt jaarlijks een BIZ-bijdrage geheven. Dat betekent dat eigenaren die tevens gebruiker (ondernemer) zijn aan zowel de ondernemers BIZ als aan de vastgoed BIZ bijdragen, aangezien zij ook vanuit beide posities voordelen ondervinden. In totaal gaat het dus om 1242 heffingsobjecten waarvan een BIZ-bijdrage-heffing plaatsvindt. Dat is pas samenwerken!

Op de volgende pagina is het heffingsgebied van de BIZ weergegeven en de samenwerking met het gebied Boreel.





HOOFDSTUK 3 AMBITIES EN DOELSTELLINGEN

Ambitie

Voor de bedrijveninvesteringszone (BIZ) is de volgende centrale ambitie geformuleerd.

Het vergroten van de economische vitaliteit en de aantrekkingskracht van de binnenstad van Deventer, door middel van een sterke, structurele samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. De samenwerking streeft ernaar dat het voor de veeleisende, moderne consument bruist in onze binnenstad en dat hij er graag komt, of hij nu uit Deventer komt of niet. Wat wij met elkaar willen bereiken, is dat er meer bezoekers naar de binnenstad komen en dat ze daar langer verblijven. Wij richten ons met name op consumenten uit Deventer en omgeving, voor wie de stad een onderscheidend winkel- en horeca-aanbod heeft en gezellig, gastvrij en goed bereikbaar is.

Doelstellingen

Achterliggende doelstelling is om positieve invloed uit te oefenen op de waardeontwikkeling, het vastgoedrendement en de verhuurbaarheid van het vastgoed. Om dit te bereiken, wordt ingezet op een aantal doelstellingen. De doelstellingen richten zich enerzijds op inhoudelijke thema's die in het economisch belang zijn van de binnenstad en anderzijds op het verbeteren van de samenwerking. Samenwerking wordt hierbij als hefboom en voorwaarde gezien om inhoudelijke doelstellingen versneld van de grond te krijgen.

Accenten in de BIZ voor vastgoedeigenaren en ondernemers

Hoewel vanuit de BIZ vastgoed en de BIZ ondernemers dezelfde ambitie en doelstellingen worden nagestreefd om zo tot een optimale synergie te komen onder de vlag van de SDBM, zijn er wel duidelijke accentverschillen in de mate waarin beide BIZ'en op de korte termijn gaan investeren op thema's. Zo focust de BIZ vastgoed zich sterker op thema's en activiteiten die een direct of indirect effect hebben op meer rendement op het vastgoed. Dit komt terug in de visie op de strategische ontwikkeling van de binnenstad, bereikbaarheids- en parkeervraagstukken, actieve acquisitie en de aanpak van vastgoed. De BIZ ondernemers richt zich sterker op evenementen, marketing en promotie en het ondersteunen van straatinitiatieven. Deze accenten hebben een sterke weerslag op de invulling van het pro-





jectenprogramma en de begroting voor het jaar 2018 (zie hoofdstuk 4 en 5). Voor de periode erna (2019 en verder) kunnen de BIZ-besturen uiteraard hun focus verleggen in thema's en projecten.

Samenwerkingsdoelstellingen

1. Een **sterke, effectieve binnenstadsorganisatie** (SDBM) waarin vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente op basis van gelijkwaardigheid samenwerken aan een gemeenschappelijke visie, strategie en uitvoeringsprogramma voor de binnenstad. Het achterliggende doel is beter en intensiever contact tussen partijen waardoor initiatieven sneller van de grond komen, problemen worden voorkomen of vroegtijdig worden opgelost, kennis en budgetten worden gebundeld en eenduidig naar buiten wordt getreden (communicatie).
2. Het bouwen aan een **sterk collectief van vastgoedeigenaren en ondernemers**, met als doel het verbeteren van de onderlinge samenwerkingsbereidheid, de participatiegraad voor collectieve doeleinden (organiserend vermogen) en het draagvlak en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen.
3. **Structurele gesprekspartner voor de gemeente, regio en provincie** met als doel een sterkere lobby te kunnen voeren voor thema's en het ophalen van funding die in het belang zijn van de economische vitaliteit van de binnenstad. Denk aan thema's en funding gericht op bereikbaarheid, parkeren, wet- en regelgeving en flankerend beleid in andere winkelgebieden.

Inhoudelijke doelstellingen

1. Een gezamenlijke **ruimtelijk-functionele visie** ontwikkelen en uitvoeren onder de vlag van de Stichting Deventer Binnenstadsmanagement (SDBM), gericht op het versterken van het aanbod, het terugdringen van leegstand en de profilering / versterking van deelgebieden met aandacht voor de functies winkelen, horeca, werken en wonen.
2. Het verbeteren van de **bereikbaarheid** van de binnenstad en de **vindbaarheid van functies** in de binnenstad, door het versterken van de routing en het **parkeer- en fietsbeleid** bezoekersvriendelijk maken.
3. De **aantrekkelijkheid** van de binnenstad bevorderen door te investeren in aankleding, uitstraling en sfeer.
4. Het ontwikkelen, coördineren en uitvoeren van een **marketing- en promotiestrategie** richting potentiële bezoekers en bedrijven, waarin het merk van de binnenstad van Deventer (boven)regionaal eenduidig en sterker geprofileerd wordt, zowel on- als offline.
5. Door ontwikkelen van het middelgrote en kleinschalige **evenementenaanbod** door een centraal beheer van de evenementenkalender, bestaande evenementen te verbeteren, nieuwe (kleinere) evenementen te stimuleren en te zorgen voor een optimale afstemming, coördinatie, communicatie en profilering van het evenementenprogramma vanuit een eenduidige Deventer huisstijl, met als doel de verblijfsduur van de consument in de binnenstad te verlengen en er economisch een groter profijt uit te hebben.



Meetinstrumenten

De ontwikkeling van het economisch functioneren en de aantrekkelijkheid van de binnenstad kan in kaart gebracht worden door de consumentenbestedingen (lokaal en (boven)regionaal), de bezoekersaantallen, de verblijfsduur van consumenten en de vestiging van nieuwe ondernemers te monitoren. Meetinstrumenten hiervoor zijn ontwikkeling van koopstromen d.m.v. pintransacties, passantentellingen en ondernemers- en bezoekersenquêtes. Van belang is dat bij de start van de BIZ een nulmeting plaatsvindt en dat er jaarlijks metingen worden uitgevoerd zodat de ontwikkeling gemonitord kan worden. Daarnaast is het van belang dat er per thema KPI's geformuleerd worden om doelstellingen meetbaar te maken. Dat betekent dat de metingen moeten worden afgestemd op de geformuleerde KPI's.



HOOFDSTUK 4 MEERJARENPROGRAMMA BEDRIJVENINVESTERINGSZONE

In dit hoofdstuk zijn de thema's uitgewerkt waar de BIZ vastgoedeigenaren zich de komende jaren op gaat richten. De thema's sluiten aan op de ambitie en doelstellingen, zoals uitgewerkt in het vorige hoofdstuk. De thema's zijn:

- professioneel binnenstadsmanagement;
- bereikbaarheid en parkeren;
- visieontwikkeling, branchering en leegstand;
- aankleding en uitstraling;
- marketing, promotie en evenementen.

Per thema is de visie en deelactiviteiten opgenomen, die de vastgoedeigenaren de komende jaren kunnen oppakken. Benadrukt wordt dat de Stichting BIZ Vastgoed binnenstad Deventer, die samengesteld is uit vastgoedeigenaren, jaarlijks bepaalt waar de BIZ-gelden aan besteed worden. Middels bijeenkomsten krijgt u als vastgoedeigenaar inspraak in de activiteiten die gekozen worden. Tevens is de onderlinge afstemming van de BIZ-eigenaren en de BIZ ondernemers essentieel. Voor 2018 is reeds een concreet jaarplan uitgewerkt in hoofdstuk 5.

Per project is er een 'KPI' opgenomen. Dit is een 'Kritieke Prestatie Indicator'. Hiermee kunnen de prestaties van de BIZ gemeten worden.

Tot slot is het van belang nog eens te benadrukken dat de gemeente Deventer eveneens bereid is jaarlijkse te investeren in de binnenstad. Deze investering komt bovenop de BIZ-bijdrage van ondernemers en vastgoedeigenaren. Met de BIZ kunnen activiteiten gefinancierd worden in de Deventer binnenstad die vanuit de wet op de Bedrijven Investeringszones geformuleerd zijn. Dit is een extra investering in de binnenstad vanuit de gemeente, eigenaren en ondernemers, waarbij als voorwaarde geldt dat de basis verantwoordelijkheid onderdeel blijft van de gemeentelijke taken.





4.1 PROFESSIONEEL BINNENSTADSMANAGEMENT

Voor vastgoedeigenaren wordt de BIZ als een zeer belangrijk middel gezien om zich onderling sterker te verenigen met als doel op professioneel strategisch niveau aan tafel te komen om de ontwikkeling van de binnenstad verder vorm te geven samen met gemeente, ondernemers en andere partijen (zoals de provincie). Een sterk, effectief binnenstadsmanagement als koepel, waarin deze drie partijen op strategisch, tactisch en operationeel niveau samenwerken, wordt hierbij als voorwaarde gezien. Hiermee tracht het vastgoed te bereiken dat het samenwerkingsklimaat verbeterd wordt waardoor de investeringsagenda voor de binnenstad toeneemt, ruimtelijk-structurele vraagstukken worden geagendeerd en aangepakt en initiatieven versneld van de grond gaan komen. Vanuit zowel de BIZ Vastgoed als de BIZ ondernemers wordt er geïnvesteerd in uitvoeringskracht onder de vlag van het binnenstadsmanagement (SDBM), die namens de collectieven van vastgoedeigenaren en ondernemers de lobby voert en tevens onderwerpen agendeert bij o.a. gemeente, provincie en het collectief van ondernemers. Uiteindelijk is het doel om samen stappen te maken die ten goede komen aan de binnenstad en waar "de vastgoedeigenaar" van profiteert. In dit verband is het voor het vastgoed van essentieel belang dat de volgende projecten binnen de termijn van de BIZ geagendeerd en aangepakt worden, zowel politiek, bestuurlijk als ambtelijk.

- Het verbeteren van de bereikbaarheid van de binnenstad per auto en fiets als voor bezoeker, bewoner en werknemer en het parkeerbeleid bezoekersvriendelijk maken, wat onder meer een verlaging van de parkeertarieven betekent en het verbeteren van de parkeervoorzieningen. Onder paragraaf 4.2 is dit thema nader uitgewerkt.
- Inzicht in de visie van de gemeente op de ontwikkeling van de binnenstad en de ruimte krijgen om in een vroegtijdig stadium met elkaar van gedachten te wisselen over de keuzes die hierin gemaakt worden. De vraag die hierin centraal staat is, waar de gemeente de komende jaren op gaat investeren in de binnenstad. Daarnaast een wederzijdse open houding en de bereidheid van de gemeente, om samen met het vastgoed en de ondernemers een visie uit te werken op de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de binnenstad. Dit traject dient zo snel mogelijk opgepakt te worden, omdat dit een belangrijk kader vormt voor de uitwerking van diverse andere projecten (zie paragraaf 4.3).

Daarnaast zijn de volgende projecten van belang, die op de volgende pagina's nader zijn uitgewerkt.



Project: topositie van de binnenstad versterken

KPI: Toename van de bezoekers en bestedingen in de binnenstad, zowel in de dagelijkse- als in de niet-dagelijkse artikelensector en horeca.

De topositie van de binnenstad binnen de detailhandel- en horecastructuur van de gemeente Deventer en de regio waarborgen en versterken. Dat betekent dat de eigen kracht van de Deventer binnenstad versterkt dient te worden en dat ontwikkelingen elders de positie van de binnenstad niet mogen ondermijnen. Een goed beleid in de Deventer binnenstad en een flankerend beleid in andere gebieden is hierbij essentieel. Vanuit het SDBM wordt er lokaal en regionaal gemonitord welke nieuwe plannen en initiatieven er ontstaan en of er eventueel aanpassingen in bestemmingsplannen worden voorbereid (denk aan nieuwe detailhandelsontwikkelingen, brancheverbreiding in de periferie etc.). Indien dit het geval is, zal in samenwerking met vastgoedeigenaren en ondernemers beoordeeld worden in hoeverre dergelijke ontwikkelingen effect hebben op de positie van de binnenstad en of het noodzakelijk is hier tegen te ageren.

Daarnaast is het van belang dat naast het niet-dagelijks aanbod ook het dagelijks aanbod in de binnenstad wordt versterkt. Momenteel is de omvang hiervan ondermaats. Dagelijks aanbod is essentieel om de aantrekkingskracht voor de eigen inwoners te behouden.

Project: stimuleren en realiseren van initiatieven per deelgebied door vastgoedeigenaren

KPI: In minimaal 50% van de deelgebieden van de binnenstad is een centraal aanspreekpunt / organisatie in het leven geroepen van waaruit initiatieven worden gecoördineerd.

Niet alleen het ondersteunen van binnenstadsbrede initiatieven worden door de vastgoedeigenaren onderschreven, ook het ondersteunen van initiatieven per deelgebied. Kwaliteiten van de deelgebieden kunnen hiermee worden uitgelicht om zo de gebiedsprofilering te versterken en zo de binnenstad als geheel naar een hoger niveau te tillen. Dit betekent dat een klein deel van de budgetten vanuit de BIZ beschikbaar zijn om initiatieven in deelgebieden te ondersteunen. Vastgoedeigenaren mogen zelf initiatieven aandragen, die getoetst worden door het bestuur stichting vastgoedeigenaren en SDBM. Activiteiten waaraan gedacht kan worden, zijn:

- Collectieve investeringen in verbeteren van de uitstraling van de panden. Denk aan collectieve reiniging of graffitiwrijving, schilderen van panden, aanpak van gevelreclame of het uitwerken van een gevelverbeterplan.



- Projecten en acties die de gebiedsprofilering ondersteunen.
- Beperkte subsidie voor renovatie van de gevel of transformatie van het pand.
- Duurzaamheidsmaatregelen aan een collectief van panden.
- Themaversiering / aankleding per deelgebied.
- Evenementen per deelgebied.
- Activiteiten die de samenwerking op deelgebiedsniveau versterken.

4.2 BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

In de visie van een grote groep vastgoedeigenaren is de bereikbaarheid van de Deventer binnenstad niet op orde en is er een gebrek aan betaalbare parkeervoorzieningen in de nabijheid van de bestemming. Door o.a. het verhogen van de tarieven, het invoeren van het avondtarief en het laten verdwijnen van parkeerplaatsen (o.a. Grote Kerkhof) is parkeren een belangrijke 'dissatisfactor' voor bezoekers, wat negatieve effecten heeft op de economische vitaliteit van de binnenstad. Een thema wat de komende jaren hoog op de agenda moet staan. Voor de BIZ vastgoed zijn de volgende deelprojecten van belang.

Project: verbeteren van de bereikbaarheid

KPI: Verbetering van het totale rapportcijfer bereikbaarheid. Aandacht voor 0-meting.

Maatregelen op het gebied van bereikbaarheid (denk aan parkeren, openbaar vervoer, aanrijroutes etc.) zijn noodzakelijk om het economisch klimaat in de binnenstad te verbeteren. In Deventer staat dit thema momenteel ter discussie. Uitgangspunt vanuit gemeente Deventer is het verkeersluw maken van de binnenstad als onderdeel van 'Bericht aan de Stad'. De afname van de bereikbaarheid per auto is te veel doorgeslagen. Dat heeft de stad in de ogen van de vastgoedeigenaren en ondernemers te veel klanten uit de (directe) omgeving gekost. Voor het terugwinnen van deze groep – ook voor korte boodschappen – dient parkeren in de nabijheid mogelijk te zijn en deze mogelijkheid dient goed gecommuniceerd te zijn. Daarnaast is het van belang dat de stad fietsvriendelijker wordt. Het mogelijk maken van fietsverkeer in de Nieuwstraat is hier een mooi voorbeeld van. Het is niet de bedoeling dat de BIZ vastgoed zelf gaat investeren in het verbeteren van de bereikbaarheid. Wel wil de vastgoedsector hierover op strategisch niveau het gesprek openen, om dit onderwerp nog nadrukkelijker te agenderen bij de gemeente.

Project: Auto- en fietsparkeerbeleid bezoekersvriendelijk maken

KPI: Nieuw auto- en fietsparkeerbeleidsplan ten dienste van de economische vitaliteit

Het parkeerbeleid verdient sterke aandacht op de agenda. De tarieven zijn niet klantvriendelijk en op diverse locaties worden of zijn parkeerplaatsen opgeheven, waardoor klanten wegblijven en de parkeerdruk toeneemt. Vastgoedeigenaren pleiten voor een nieuw parkeerbeleidsplan dat dienstbaar is aan de economische vitaliteit van de stad, gericht op een goede beschikbaarheid en bereikbaarheid van parkeerlocaties in alle delen van de binnenstad, tegen een redelijk tarief, zowel voor auto als fiets in samenhang voor bezoekers, bewoners en werkenden. In de visie van vastgoedeigenaren zouden de opbrengsten uit parkeren ook ingezet moeten worden voor investeringen in de binnenstad. Indien gewenst kan er nader onderzoek uitgevoerd worden naar de terugloop van bezoekers aan de binnenstad en in hoeverre dit samenhangt met de algehele bereikbaarheid en de kwaliteit van de parkeervoorzieningen in relatie tot de aantrekkelijkheid van de stad, mede-gefinancierd door de BIZ vastgoed.

Autoparkeren

Concrete aandachtspunten zijn o.a.:

- Het vergroten van de parkeercapaciteit o.a. aan de noord- en westzijde van het centrum;
- Het verbeteren van de routing naar en de informatie van parkeerlocaties;
- Het behoud van de Brinkgarage;
- Het niet verder afknippen van de centrumring;
- Het differentiëren van tarieven waaronder het afschaffen van flitsparkeren en betaald parkeren in de avond en het mogelijk maken van P+R locaties zoals gratis parkeren op de Worp.

Fietsparkeren

Doelstelling is de ontwikkeling van een fietsparkeerbeleid en meer (bewaakte) fietsenstallingen dichtbij de winkels en horecavoorzieningen, om zo de verrommeling op straat tegen te gaan. Aandachtspunten zijn o.a.:

- Het (her)introduceren van de bewaakte fietsenstallingen, onder andere op het Lamme van Diesseplein;
- Een fietsenstalling op de Zandpoort, Centrumgarage en in de omgeving van de bibliotheek Stromarkt;

- Het weghalen van fietsenrekken op de Keizerstraat;
- Oplaadpunten bij bewaakte fietsenstallingen;
- Wanneer het fietsparkeren op orde is gebracht, is het van belang een mentaliteitscampagne te voeren om wild parkeren tegen te gaan en zwerf fietsen te verwijderen.

Project: Routing en vindbaarheid van deelgebieden

KPI: Ondernemers in het totale BIZ-gebied ontvangen meer nieuwe bezoekers

De routing en vindbaarheid van deelgebieden in de binnenstad verdient aandacht. Dit komt doordat de binnenstad voor een onbekende bezoeker moeilijk leesbaar is. Er is onvoldoende sprake van een logische routing, deelgebieden zijn matig aangesloten op elkaar en de diverse bijzondere sfeergebieden van Deventer zijn beperkt vindbaar en zichtbaar. Vanuit de BIZ vastgoed kunnen projecten gefinancierd worden die dit verbeteren, mits publiek-private financiering het uitgangspunt is. Voorstellen hiervoor zijn:

- Het introduceren van binnenstadsplattegronden, zowel fysiek als digitaal, waarop trekkers, bronpunten en sfeergebieden zijn verbeeld. Deze plattegronden worden o.a. bij bronpunten (station, parkeergarages) en centrale locaties in het centrum geplaatst en zijn ook verkrijgbaar bij winkels en horecavoorzieningen in de stad.
- De vindbaarheid van de specifieke winkels vergroten, door te investeren in digitale ondersteuning hiervan (website, app). Dat vraagt eveneens om een vorm van commerciële bewegwijzering waardoor het voor de consument helder is welke winkel met welk assortiment hij op welke locatie kan vinden. Zo weet de consument beter naar welke locatie hij wil gaan en wat er te vinden is. Dit bevordert de doorbloeding van de binnenstad.
- Het verbeteren en attractiever maken van de bewegwijzering in de binnenstad. Ook duidelijke bewegwijzering bij de uitgang van de parkeergarages en het station.
- De ruimtelijke zichtrelaties en verbindingen van straten verbeteren.

4.3 VISIEONTWIKKELING, BRANCHERING EN LEEGSTAND

Randvoorwaarde voor een goed functionerende binnenstad is dat naar de markt duidelijk is wat de strategische ontwikkelingsvisie is voor de binnenstad, om enerzijds ontwikkelingen op de juiste locaties te stimuleren en anderzijds te voorkomen dat marktpartijen gaan investeren op een locatie die niet passend is in het ontwikkelingsbeeld. Doel hiervan is de ruimtelijk-functionele structuur te optimaliseren en zo te voor-



komen dat de leegstand toeneemt en de totale aantrekkelijkheid afneemt. Daarnaast is deze visie noodzakelijk om vertrouwen te kweken richting de markt, dat de binnenstad van Deventer dé locatie is om te ondernemen en waar de randvoorwaarden (zoals bereikbaarheid en parkeren, aanbod, passantenaantallen) op orde zijn of worden gebracht. Om dit te bereiken, is het van belang dat er vanuit de BIZ de volgende activiteiten worden opgepakt.

Project: samenwerking in visie op de binnenstad

KPI: Vastgestelde visie door gemeente, vastgoed en ondernemers in 2019

Onder de koepel van SDBM dient in 2018 een visie uitgewerkt te worden op de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de binnenstad. Uitgangspunt is een gedragen visie door gemeente, pandeigenaren en ondernemers. Van belang is dat dit snel opgepakt wordt omdat dit een belangrijk kader vormt voor de uitwerking van een aantal andere projecten. Er dient een collectief standpunt te worden ingenomen over de volgende zaken:

- Afbakening van de binnenstad, het kernwinkelgebied, bepaling van de (afbakening van de) gebiedsprofielen en de potentiële ontwikkelingslocaties.
- Kansrijke functieversterkingsmogelijkheden (branches en formules). Hierin wordt gestreefd naar een combinatie van de door de consument gewenste ketens en kleinschalig vernieuwend aanbod (retail en horeca), maar ook andersoortige functies (wonen, gezondheidszorg, bedrijvigheid etc.).

Op basis van de visie wordt een concreet uitvoeringsprogramma uitgewerkt waar met instrumenten van gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren uitvoering aan wordt gegeven. Essentieel hierin is dat de visie goed verankerd wordt in het bestemmingsplan, zodat in het kernwinkelgebied ruimte gegeven wordt aan schaalvergroting en uitbreiding en in de dwaalmilieus ruimte is voor een brede bestemming inclusief wonen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de visie niet bedoeld is als dwingend sturingskader, maar meer als een verleidingsinstrument om de juiste ontwikkeling naar de juiste locatie te leiden.

Project: Actieve acquisitie

KPI: De leegstand in de totale binnenstad is in 2022 structureel lager dan nu
 In 2022 is er sprake van een toenemende verdichting in de commerciële functies
 In 2022 is de diversiteit in branchering toegenomen

Voor de aantrekkingskracht van de binnenstad in zijn totaliteit, is het van groot belang dat het aanbod voldoet aan de consumentenwensen. Zo blijkt dat het aanbod aan kleding en mode in Deventer bijvoorbeeld achterblijft ten opzichte van referentiesteden. Wanneer belangrijke branches of formules ondervertegenwoordigd zijn of ontbreken, dan heeft dit

gevolgen voor de totale aantrekkingskracht. Dit geldt ook voor het negatieve effect van leegstand. Een 'buurpand' wat leeg staat, is van invloed op het functioneren en de waarde van de eigen zaak. Vanuit deze optiek is het van groot belang te werken aan aanbodversterking, leegstandsbestrijding en de weerbaarheid van gebieden te beoordelen. Aandachtsgebieden zijn Lange Bisschopstraat vanaf Proosdijpassage tot aan de Grote Kerkhof, Broederenplein en omgeving, Engestraat en omgeving. Doelstelling is een divers aanbod te waarborgen, een goede balans te bewaken tussen zelfstandige ondernemers en filiaalbedrijf en de leegstand terug te dringen. Om dit te bereiken, wordt er de komende jaren onder de vlag van de SDBM een professionele acquisiteur aangesteld met een sterk regionaal en landelijk netwerk.

De acquisiteur wordt verantwoordelijk voor:

- Het opbouwen van een acquisitielijst van gewenste sectoren, branches, formules en speciaalzaken die van toegevoegde waarde zijn voor de binnenstad. Specifieke aandacht voor vernieuwende concepten. Uitgangspunten zijn zowel het behalen van economisch rendement als het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het uitrollen van een strategie om de top 10 leegstaande panden aan te pakken, die vanuit ruimtelijk-functioneel op zicht de grootste negatieve invloed hebben op het functioneren van de binnenstad.
- Pro-actief marktpartijen aanzetten en stimuleren tot het nemen van nieuwe initiatieven, verbinden van partijen, initiatieven snel en goed door de gemeentelijke organisatie te leiden en contact leggen met vastgoedeigenaren om ze te verleiden leegstand tegen te gaan door creatief mee te denken.
- Het continueren van het initiatiefteam waarin gemeente, ondernemers en pandeigenaren vertegenwoordigd zijn. Het team begeleidt pandeigenaren en (startende) ondernemers bij het soepel doorlopen van vergunningentrajecten, transformatie-opgaven en locatie-advies. Het team handelt binnen de kaders die voortkomen uit de ruimtelijk-functionele visie (zie eerste project onder 4.3). Doelstelling is o.a. de regeldruk vanuit de gemeente gevoelsmatig verlagen en versnelde invulling of transformatie van leegstaande panden.
- Ondersteuning van startende ondernemers door o.a. online goede informatie te ontsluiten, voorlichtingsbijeenkomsten te organiseren en een goede begeleiding te faciliteren met bovenstaand team. De bestaande activiteiten hieromtrent dienen doorgezet te worden.
- Het inzetten van instrumenten die de acquisitie ondersteunen, zoals een actueel leegstandsoverzicht, bijvoorbeeld ontsloten via een digitale pandenbank. Het gaat dan om het actief in kaart brengen en bijhouden van (verborgen) leegstand en facts

& figures van leegstaande panden, die publiek toegankelijk zijn en waarin alle informatie over beschikbare panden is opgenomen.

- Het camoufleren van leegstaande panden, door het werven van een tijdelijke gebruiker (pop-ups, start-ups, tijdelijke werkruimten etc.) of het aantrekkelijk camoufleren van leegstand. Uiteraard gebeurt dit in onderling overleg met de pandeigenaar.

Actieve acquisitie succesvol

Uit ervaringen in andere plaatsen blijkt, dat het actief investeren op acquisitie succesvol in het aanpakken van leegstand. Van groot (Den Haag), middel (Gouda) tot klein (Bergeijk) zijn er succesvoorbeelden. Enerzijds zien we dat (buitenlandse) ketens niet altijd helder op het netvlies hebben hoe groot de aantrekkingskracht is van een bepaalde plaats en dat een acquisiteur dit op het netvlies kan brengen. Ook de lobby richting dergelijke spelers is hierin essentieel. Anderzijds zien we dat lokale ondernemers veelal belemmerd worden in wet- en regelgeving en hierdoor afhaken. Op beide vlakken kan een actieve acquisitiestrategie van meerwaarde zijn.

Project: Stimuleren van wonen in de binnenstad

KPI: In 2022 is het aantal inwoners in de binnenstad met 2% gestegen

Met de mogelijke afname van het aantal winkels in diverse aanloopgebieden, in combinatie met het aantrekkelijke woonklimaat in de Deventer binnenstad, liggen er kansen om wonen boven-, achter- en in winkels te stimuleren. Binnenstadbewoners brengen de binnenstad tot leven, besteden veel in de binnenstad (ook in de dagelijkse artikelensector en horeca) en vergroten de veiligheid. Wonen in de binnenstad kan met behulp van de BIZ op de volgende manieren gestimuleerd worden:

- In samenspraak met de gemeente een woningbeleid voor de binnenstad ontwikkelen volgens het 'ja, mits' principe, dus faciliterend optreden. Flexibiliseren van het bestemmingsplan daar waar mogelijk, passend binnen de ruimtelijk-functionele visie.
- Informatie verschaffen en ondersteunen van vastgoedeigenaren die overwegen hun pand te transformeren.
- Het introduceren van een subsidie om een leegstaand pand (boven/achter winkels) te transformeren naar een woning.



4.4 AANKLEDING EN UITSTRALING

Deventer heeft vanuit haar historie een binnenstad die erg aantrekkelijk is. De historische uitstraling van het gebied vanuit de architectuur van de bestaande bebouwing in combinatie met de bestrating en de opzet van het gebied zorgen hiervoor. Dit positieve beeld kan bij de bezoeker nog meer uitvergroot worden door bewuste looproutes in de stad te creëren en stimuleren. Daarnaast kan er nog een slag gemaakt worden in de attractiviteit door te investeren in de publieke ruimte. Denk daarbij aan vergroening, aankleding en verlichting. Een belangrijk accent ligt hierbij ook op het aanpakken van binnenstads- en straatentrees. Natuurlijk hebben niet alleen de ondernemers hier belang bij, ook de vastgoedeigenaren en gemeente hebben hier profijt van. Daarom wordt cofinanciering als uitgangspunt gehanteerd, waarbij de gemeente verantwoordelijk blijft voor 'de basis op orde'. Dit wordt vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente. Hierbinnen vormt 'schoon, heel en veilig', een belangrijk aandachtspunt.

Project: aanpak binnenstad- en straatentrees

KPI: Herkenbare stadsentrees die zorgen voor meer herkenningspunten en routing in de binnenstad. In 2022 zijn alle entrees aangepakt en herkenbaar.

De bezoekersgroepen benaderen de binnenstad vanuit verschillende entrees met diverse typen vervoerswijzen. Deze entrees vormen belangrijke visitekaartjes voor de binnenstad. Voor de binnenstad zijn de volgende entrees aan te duiden:

- Keizerstraat
- De Boreel
- T.C. Gibsonstraat en Nieuwstraat
- Nieuwe Markt en Grote Kerkhof
- Op de Keizer en Smidsgang
- Zandpoort
- Singelstraat en Sijzenbaan
- Smedenstraat en Achter de Broederen

Investeren in de routing naar, de herkenbaarheid en de uitstraling van deze binnenstad entrees vormt een belangrijk aandachtspunt, evenals het verbeteren van de schakelpunten in routes van de stad. Vanuit de profielen op deelgebiedsniveau kan gekozen worden voor een herkenning van de entrees en het verbeteren van de schakelpunten, zodat ze aansluiten bij de profilering en zorgen voor een markante uitstraling of een leuke twist in het gebied.

Naast de focus op de binnenstad entrees zou het investeren in de zichtbaarheid en de uitnodigendheid van de verschillende straatentrees van toegevoegde waarde zijn. Een voorbeeld hiervan zijn de entrees van de Grote en Kleine Overstraat, Spijkerboorsteeg vanaf de Brink.



Vanaf de Brink is niet zichtbaar dat je hier een winkelstraat inloopt. Zowel investeren in het opschonen van de straten (containers, fietsen etc.) als de uitstraling, de herkenbaarheid als straat en de zichtbaarheid van het aanbod helpen hierbij. Ook hier speelt de routing weer een belangrijke rol, maar tevens zou een eyecatcher bij deze entrees toegevoegd kunnen worden, waardoor de straten en de loop er naartoe beter opvallen.

Project: vergroening van de binnenstad

KPI: Meer groen in de binnenstad, dat tot uiting komt in een hogere beoordeling van de verblijfswaarde door de consument

De binnenstad heeft anno 2017 nog veelal een stenige uitstraling. Her en der zijn er groene plekken te vinden, maar overall is de groenbeleving te beperkt. Een extra slag hierin zal ervoor zorgen dat de uitstraling en beleving aanzienlijk verbeterd wordt. Ook gezien de verstedelijking alleen maar toeneemt, speelt de betekenis van groen een steeds grotere rol. Bijkomstigheid is dat het tevens voordelen oplevert voor een betere afwatering (bij zware regenval), zorgt voor beperking van hittestress (bij warm weer) en de luchtkwaliteit, maar ook bijdraagt aan de biodiversiteit in de stad. Investeren in bijvoorbeeld groene gevels of geveltuinen, maar ook groene daken, groene bogen en het vergroenen van pleinen en entrees levert snel zichtbare resultaten. Pleinen en passages zouden hierbij extra aandacht kunnen krijgen. Tevens zou het openstellen van binnentuinen (zoals de Stadshof bij de Grote Overstraat) een enorme bijdrage kunnen leveren aan de beleving in de binnenstad. Ook het integreren van water kan een sterke impuls geven aan (deelgebieden), denk daarbij aan het aanleggen van waterspeelplekken of watertappunten in de binnenstad.

Project: verbeteren sfeer verhogende maatregelen

KPI: Verbetering van de verlichting wat tot uiting komt in een hogere beoordeling van de verblijfswaarde door de consument

Aanvullend op het basistakenpakket van de gemeente, kunnen ondernemers en vastgoedeigenaren zorgen voor sfeerverhoging in de binnenstad. Vergroening is één, zoals hierboven al uitgewerkt, maar ook met aankleding, verlichting en straatmeubilair wordt hieraan een goede bijdrage geleverd. De volgende projecten zouden hiervoor opgestart kunnen worden:

- Het uitwerken van een aanlichtingsplan voor de binnenstad. Dit kan bestaan uit:
 - Toevoegen van accentverlichting van bepaalde punten, waarbij historische of waardevolle panden worden aangelicht (bijvoorbeeld Broederkerk, Stadhuis en Cultuurdriehoek). Hiervoor is een aanlichtingsplan vanuit gemeente Deventer beschikbaar wat als uitgangspunt kan dienen.



- Toevoegen van sfeerverlichting (stadsbreed, per deelgebied of straat). Het sfeerverlichtingsgebied dient in ieder geval uitgebreid te worden naar Broederenplein, Broederenkerk, oude postkantoor, Nieuwstraat en Stromarkt. In de uitstraling en uitingen van verlichting kan aansluiting gevonden worden bij de gebiedsprofielen.
- Verlichtingsduur verlengen (eerder aan en later uit).
- Toevoegen van straatmeubilair dat past binnen de historische uitstraling van de binnenstad en zorgt voor meer ontmoeting op plaatsen waar dat is gewenst, denk hierbij aan het toevoegen van speeltoestellen of interactieve (installaties) met projecties.

Project: bevorderen duurzaamheid

KPI: In 2022 is er minstens 1 verduurzamingsproject of pilot van de grond gekomen

Binnen het BIZ-gebied kunnen vastgoedeigenaren, op binnenstedelijk niveau maar ook op gebiedsniveau (zie project stimuleren en realiseren van initiatieven per deelgebied), maatregelen treffen om collectief de bedrijfsvoering te verduurzamen. Denk bijvoorbeeld aan gezamenlijk of centrale inkoop van afvalbeheer, energiebeheer of het gebruik van restwarmte. Maar ook het verstrekken van goede informatie over dergelijke mogelijkheden. Dit grijpt aan het thema 'schoon' binnen de BIZ-wetgeving. Achterliggend doel is de duurzaamheid in de binnenstad te bevorderen en teneinde ook het rendement op panden te verbeteren.

4.5 MARKETING, PROMOTIE EN EVENEMENTEN

Project: marketing, promotie en evenementen

KPI: Uitwerking marketingplan in 2019, met concrete acties waarmee het "dna" en "merk" van Deventer binnenstad kunnen worden uitgerold en het opzetten van een gecoördineerd binnenstadsbreed evenementenprogramma.

Om het centrum van Deventer nog meer op de kaart te zetten en daarmee ook de lokale, regionale- en toeristische bezoeker te verleiden is het zaak om in te zetten op structurele en actieve marketing en promotie. Hierbij is het van belang dat allereerst een duidelijke marketingstrategie opgezet wordt vanuit een centrale regie en coördinatie, in nauwe samenwerking met de VVV, de culturele sector, ondernemers en vastgoedeigenaren. Bij de marketingstrategie is het van belang vooral te kijken naar hetgeen Deventer haar eigen kleur geeft én tegelijkertijd onderscheidt van steden in de regio. Ook de profilering van deelgebieden speelt hierin een rol. Enerzijds kan inzicht verkregen worden in waarom bepaalde doelgroepen zich aangetrokken voelen tot de binnenstad en hoe deze doelgroepen het best bereikt kunnen worden. Anderzijds kan vooral gekeken worden naar hetgeen de binnenstad en haar deel-



gebieden onderscheidt en karakteriseert. De uitkomsten dienen vertaald te worden in profielen, merkwwaarden en een centrale boodschap, maar ook naar een on- en offline promotie-strategie.

De marketing- en promotiestrategie vormt de koepel voor het uitwerken van een coördineerd binnenstadsbreed evenementenprogramma. Daarbij ligt de focus om vanuit de SDBM, in nauwe samenspraak met de marketing en promotie afdeling van de lokale VVV, vooral een centrale regie te voeren op het evenementenaanbod, door oog te houden voor de juiste spreiding, coördinatie en afstemming van de evenementen in de binnenstad over het jaar. Het evenementenprogramma wordt doorgelicht op bijdrage aan de centrale marketing- en promotiestrategie: zijn de evenementen ondersteunend hieraan, wordt er voldoende georganiseerd voor de beoogde doelgroepen en is er jaarrond sprake van een goede spreiding? Enkel evenementen die ondersteunend zijn aan de centrale marketing- en promotiestrategie en die een positieve bijdrage leveren aan de commerciële doelstellingen van de ondernemers in de binnenstad worden mogelijk financieel ondersteund met een bijdrage vanuit de BIZ. Er wordt gefocust op kleine en middelgrote evenementen, bij voorkeur gekoppeld aan koopmomenten zoals koopzondagen en de piekmomenten door het jaar heen zoals Sint, Kerst en Pasen. Tevens is er aandacht voor culturele activiteiten en evenementen voor jongeren. Het achterliggende doel is het realiseren van omzet en de conversie van extra bezoekers naar extra kopers.



HOOFDSTUK 5 UITWERKING JAARPROGRAMMA EN BEGROTING 2018

In dit hoofdstuk is de begroting voor 2018 uitgewerkt. De inkomsten en uitgaven worden toegelicht aan de hand van de begroting.

Naast een begroting voor de BIZ vastgoed worden de bedragen opgenomen die de ondernemers vanuit de BIZ en de gemeente het komende jaar gaan investeren op collectieve projecten. Dit vormt de basis voor de begroting van de SDBM.

Inkomsten

Voor de BIZ-bijdrage voor vastgoedeigenaren en ondernemers zijn de volgende staffels vastgesteld, op basis van de WOZ-waarde. De inkomsten van de BIZ vastgoed zijn hoger dan de BIZ ondernemers als gevolg van leegstand. Indien er een pand leeg staat is er geen bijdrage in de ondernemers BIZ.

REGULIERE BIZ-BIJDRAGE			GEHALVEERDE BIZ-BIJDRAGE		
WOZ-waarde Van	Tot	Bijdrage per jaar	WOZ-waarde Van	Tot	Bijdrage per jaar
€ 1,-	€ 100.000,-	€ 120,-	€ 1,-	€ 100.000,-	€ 60,-
€ 100.000,-	€ 200.000,-	€ 240,-	€ 100.000,-	€ 200.000,-	€ 120,-
€ 200.000,-	€ 300.000,-	€ 360,-	€ 200.000,-	€ 300.000,-	€ 180,-
€ 300.000,-	€ 400.000,-	€ 480,-	€ 300.000,-	€ 400.000,-	€ 240,-
€ 400.000,-	€ 500.000,-	€ 600,-	€ 400.000,-	€ 500.000,-	€ 300,-
€ 500.000,-	>	€ 720,-	€ 500.000,-	>	€ 360,-



	Ondernemers	Vastgoed eigenaren	Gemeente Deventer	Totaal
Professioneel binnenstadsmanagement				
- Visie binnenstad	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000	€ 18.000
- Binnenstadsmanager	€ 24.000	€ 24.000	€ 24.000	€ 72.000
- Secretariële ondersteuning	€ 3.300	€ 3.300	€ 3.300	€ 9.900
- Bestuurskosten	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500	€ 22.500
- Organisatiekosten	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.200	€ 18.200
- Perceptiekosten, 1,4%	€ 2.296	€ 2.687		€ 4.983
Sub-totaal	€ 49.096	€ 49.487	€ 47.000	€ 145.583
Marketing, promotie en evenementen				
- Activiteiten- en evenementenprogramma	€ 27.000	€ 15.000		€ 42.000
- Marketing Deventer binnenstad	€ 11.000	€ 10.000		€ 21.000
- (Social) media	€ 7.000			€ 7.000
- Project local heroes	€ 5.000			€ 5.000
Sub-totaal	€ 50.000	€ 25.000		€ 75.000
Inrichting en uitstraling				
- Initiatieven deelgebied	€ 32.000	€ 27.000		€ 59.000
- Aanpak binnenstads- en straatentrees	€ 5.000	€ 7.000		€ 12.000
- Vergroening binnenstad	€ 5.000	€ 5.000		€ 10.000
- Sfeerverhogende maatregelen	€ 5.000	€ 5.000		€ 10.000
Sub-totaal	€ 47.000	€ 44.000		€ 91.000
Bereikbaarheid en parkeren				
- Bereikbaarheidsonderzoek	€ 2.500	€ 12.000		€ 14.500
- Routing deelgebieden	€ 5.000	€ 12.000		€ 17.000
Sub-totaal	€ 7.500	€ 24.000		€ 31.500
Visieontwikkeling, branchering en leegstand				
- Acquisiteur	€ 5.000	€ 30.000		€ 35.000
- Leegstandsbestrijding	€ 5.384	€ 19.453		€ 24.837
Sub-totaal	€ 10.384	€ 49.453		€ 59.837
Totaal	€ 163.980	€ 191.940	€ 47.000	€ 402.920
Inkomsten BIZ	€ 163.980	€ 191.940	€ 47.000	€ 402.920

Uitgaven

In 2018 worden de volgende projecten opgepakt vanuit de BIZ vastgoedeigenaren.

Professioneel binnenstadsmanagement

- Er wordt € 6.000,- gereserveerd voor het uitwerken van de ruimtelijkfunctionele visie op de binnenstad. Dit wordt in samenwerking met ondernemers en gemeente onder de vlag van de SDBM opgepakt.
- Er wordt € 24.000,- gereserveerd voor de inzet van een binnenstadsmanager onder de vlag van de SDBM. De binnenstadsmanager heeft een belangrijke rol in het initiëren en coördineren van de uitvoering van projecten en de lobby richting gemeente, regio en provincie. Tevens is er € 3.300,- gereserveerd voor secretariële ondersteuning van de binnenstadsmanager en de BIZ Vastgoed.
- Er wordt € 7.500,- gereserveerd voor bestuurskosten.
- Er wordt € 6.000,- gereserveerd voor organisatiekosten.
- Er wordt per jaar 1,4% aan perceptiekosten in rekening gebracht. Dit zijn de kosten voor o.a. in-vordering van de BIZ.

Marketing, promotie en evenementen

- Er wordt € 15.000,- gereserveerd om te kunnen investeren de coördinatie van het evenementenprogramma, het initiëren van kleinere evenementen, tevens meer sfeer te creëren op koopmomenten en de doelgroep jongeren meer te boeien en binden.
- Er wordt € 10.000,- gereserveerd om in samenwerking met gemeente en ondernemers een marketingstrategie voor de Deventer binnenstad uit te rollen en tevens de eerste marketing- en promotieacties op te pakken.

Inrichting en uitstraling

- Er wordt € 27.000,- gereserveerd voor initiatieven op deelgebiedsniveau. Hiervoor kan maximaal 10% van het budget per deelgebied worden ingezet. Denk aan collectieve investeringen op het gebied van het verbeteren van de uitstraling van panden, het stimuleren van wonen, duurzaamheid, thematisering en aankleding, evenementen en activiteiten die de samenwerking versterken. De initiatieven dienen vanuit het deelgebied ingediend te worden.
- Er wordt € 7.000,- gereserveerd voor de aanpak van binnenstads- en straatentrees en de schakelpunten in routes van de stad.
- Er wordt € 5.000,- gereserveerd voor de vergroening van de binnenstad. Denk aan groene gevels of geveltuinen, maar ook groene daken, groene bogen en het vergroenen van pleinen en passages.
- Er wordt € 5.000,- gereserveerd voor sfeerverhogende maatregelen, zoals accentverlichting op bepaalde punten, sfeerverlichting en straatmeubilair.

Bereikbaarheid en parkeren

- Om het onderwerp en de problemen omtrent bereikbaarheid nadrukkelijk te agenderen, is het noodzakelijk dat er een bereikbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd. Hiervoor is € 12.000,- gereserveerd.
- Er wordt € 12.000,- gereserveerd voor de routing en de vindbaarheid van deelgebieden, door bijvoorbeeld het aanpakken van de bewegwijzering en het introduceren van een aantrekkelijke (digitale) binnenstadsplattegrond.

Visieontwikkeling, branchering en leegstand

- Er wordt € 30.000,- gereserveerd voor het aanstellen van een acquisiteur die succesvol aan de slag gaat op het vlak van leegstandsbestrijding.
- Voor ondersteunende maatregelen op dit gebied (denk aan een BID-book, pandenbank etc.) wordt tevens € 19.453,- gereserveerd.



HOOFDSTUK 6 ORGANISATIE

Oprichting Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren (SDBV)

In de zomer van 2017 wordt conform de wetgeving de Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren opgericht. Het statutaire doel van de stichting is in overeenstemming met de activiteiten zoals beschreven in artikel 1 lid 2 van de wet. De stichting wordt uitsluitend voor de uitvoering van de BIZ opgericht.

Er is voor een stichting gekozen vanwege de volgende overwegingen:

- De vastgoedsector wil de VCOD als vereniging in stand houden omdat zij buiten de BIZ ook lobby-activiteiten en andere projecten willen kunnen oppakken, bijvoorbeeld rondom collectieve inkoop van energie etc. Tevens willen zij ook een vastgoedvereniging kunnen blijven voor vastgoedeigenaren buiten het BIZ-gebied.
- Om naast de VCOD een tweede vereniging op te tuigen rondom de BIZ, maakt de organisatie onnodig log en verwarrend voor de achterban (welke organisatie is waarvoor verantwoordelijk?).
- Door in de statuten op te nemen dat het stichtingsbestuur van de BIZ volledig bestaat uit VCOD-bestuursleden, en de bestuursleden van de VCOD opnieuw democratisch worden gekozen, wordt de bestuurlijke slagkracht en de afstemming optimaal geborgd.
- Tot slot kan de achterban van de BIZ optimaal inspraak leveren via de VCOD door gratis lid te worden en krijgen uiteraard enkel BIZ-betalers stemrecht over zaken die met de BIZ gefinancierd worden.

Inspraak, rekening en verantwoording

Wanneer u als pandeigenaar inspraak wil leveren op het activiteitenprogramma van de BIZ, dan kan dat via de Algemeen Ledenvergadering (ALV) van de VCOD (Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer). Hiervan kunt u kosteloos lid worden. Per jaar wordt er in de ALV ook rekening en verantwoording afgelegd over de uitgaven voor de uitvoering van de activiteiten in het voorafgaande jaar.

Mocht u geen lid willen worden van de vereniging, dan kunt u via de stichting kosteloos kennis kunnen nemen van de begroting, de rekening en de verantwoording. De stichting verschaft iedere bijdrageplichtige op zijn verzoek kosteloos inzage in specifieke uitgaven.



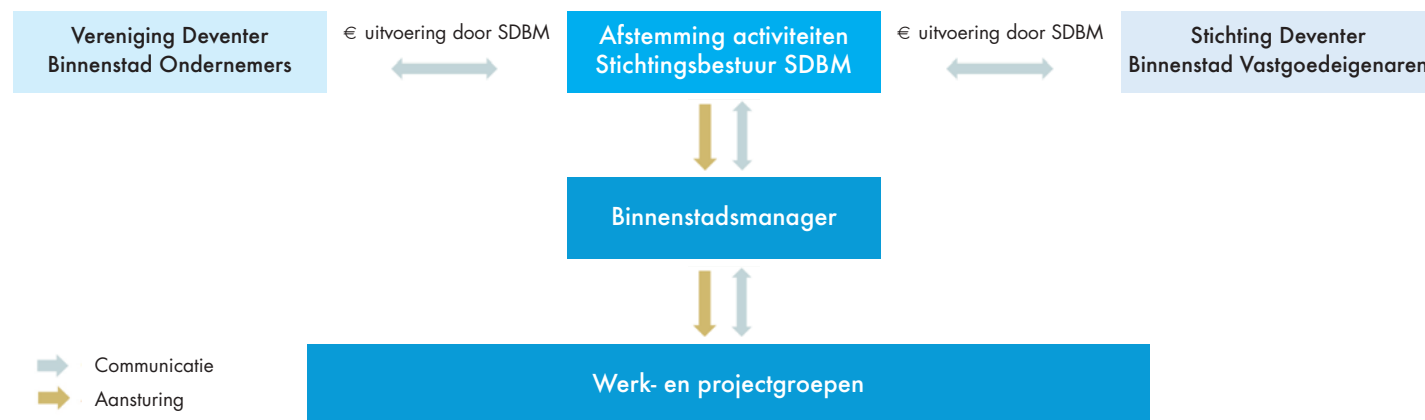
Duur en beëindiging

De BIZ en de Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren worden voor de initiële duur van 5 jaar opgezet. Jaarlijks evalueert de stichting met de bijdrageplichtigen. Na 5 jaar vindt er een definitieve evaluatie plaats om te bekijken of de BIZ-doelstellingen zijn gerealiseerd en of er voldoende basis is om een nieuwe draagvlakmeting uit te voeren voor het continueren van de BIZ. In de uitvoeringsovereenkomst tussen Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren en gemeente Deventer zijn de afspraken over beëindiging vastgelegd.

Stichting SDBM en de relatie met de Stichting Deventer Binnenstad Vastgoedeigenaren

Als vastgoedeigenaar staat u zelf aan het roer binnen de BIZ via de VCOD. De Stichting BIZ Vastgoed beheert de BIZ-gelden en is formeel opdrachtgever voor de activiteiten die met de BIZ-gelden worden uitgevoerd. Om de activiteiten vanuit de BIZ vastgoed, de BIZ ondernemers en de coördinatie met overige stakeholders (gemeente / provincie / culturele sector) goed op elkaar af te stemmen treedt de Stichting Deventer Binnenstadsmanagement (SDBM) en de binnenstadsmanager als coördinerend orgaan op. Organisatorisch is de samenhang geborgd doordat er vertegenwoordigers vanuit de stichting zullen worden afgevaardigd in het bestuur van de SDBM.

In onderstaande figuur is de samenwerking met de SDBM gevisualiseerd.



Dit businessplan is een uitgave van SDBM in samenwerking met de Vereniging Commercieel onroerend goed Deventer binnenstad (VCOD).

Dit businessplan is tot stand gekomen met medewerking van:

Advies	Nienke van Gerwen (BRO) Rian Vermeulen (BRO)
Projectcoördinatie	Peter Brouwer, binnenstadsmanger SDBM
Vormgeving	Allison grafische vormgeving Deventer
Fotografie	Gerard Dubois en Rob van der Laan

Voor meer informatie kunt u een mail sturen aan: stadsmanager@sdbm.nl

SAMEN EIGENAAR VAN EEN GEMEENSCHAPPELIJK DOEL