

Voorstel behandelwijze: A/E/C/D
raad dd: 19 dec 2019

GEMEENTE ROERMOND	
Soort:	Afd.:
Onderwerp:	
BRL:	
Datum: 27 NOV 2019	
Bewaard, en afgeleverd:	
Kopie aan:	



Stichting BIZ Binnenstad Roermond
Postbus 244
6040 AE Roermond

T 0475-337222
E info@bizroermond.nl
W www.bizroermond.nl

Gemeente Roermond
T.a.v. het College van Burgemeester en
Wethouders en gemeenteraad van Roermond
Postbus 900
6040 AX Roermond

Roermond, 27 november 2019

Betreft: Ontwikkeling vastgoed binnenstad Roermond

Geacht College van B&W en gemeenteraad van Roermond,

De afgelopen jaren is er vanuit de BIZ-binnenstad regelmatig overleg geweest over de vraag hoe de eigenaren van het vastgoed in de binnenstad meer betrokken kunnen worden bij de gewenste ontwikkelingen in de binnenstad. Zowel vanuit sommige eigenaren als vanuit de BIZ-binnenstad zijn suggesties aangedragen hoe de leefbaarheid vergroot kan worden en de binnenstad aantrekkelijker kan worden voor bezoekers en dus ondernemers.

In het voorjaar van 2019 heeft het bestuur van de BIZ besloten dat een actievere houding vanuit de BIZ-binnenstad gewenst c.q. noodzakelijk is om de aanpak m.b.t. de leegstandsbestrijding concrete invulling te geven. Daarbij wordt de brede scope bedoeld van het zoeken naar een nieuwe c.q. andere invulling van de leegstaande panden, functieverbreding van de mogelijke invulling, het leveren van een totaal aanbod in de winkel (blurring), transformatie van de commerciële invulling naar bijv. woningbouw, ambachtelijke dienstverlening, kantoren, onderwijs, gezondheidszorg, etc.

Naar aanleiding van de wens van het DB van de BIZ om te komen tot een actieve aanpak van de leegstand is er door onze voorzitter samen met de directeur van Frencken makelaardij een notitie opgesteld. Deze notitie is besproken met wethouder Waajen op 1 november j.l. In dat gesprek werd door de gemeente aangedrongen op het formeel toezenden van deze notitie via het bestuur van de BIZ.

Langs deze weg wil het bestuur van de BIZ graag voldoen aan deze wens van het gemeentebestuur en met deze brief de notitie aanbieden aan de gemeente. Tevens hecht het bestuur van de BIZ er aan te vermelden dat de aangedragen voorstellen om te komen tot het door alle partijen onderschreven transformatie van

de invulling van het aanwezige vastgoed in de binnenstad ook nadrukkelijk door de BIZ-binnenstad wordt onderschreven. Het bestuur roept de gemeente Roermond op om in het verlengde van de notitie concreet aan te geven welke rol zij voor zichzelf ziet weggelegd bij de realisatie van de transformatie.

In het najaar is er een bijeenkomst georganiseerd door de gemeente met een groep vastgoed eigenaren en overige stakeholders. Onderwerp van die bijeenkomst was te bezien hoe het programma Vitale stad 2.0 kan bijdragen aan de voorgestane transformatie. De geformuleerde aanpak kwam in dat overleg ook in dat overleg zijdelings aan de orde.

Het BIZ-bestuur constateert dat de afgelopen jaren veel tijd en energie is gaan zitten in overleg tussen diverse stakeholders. De tijd dringt echter en de BIZ roept de gemeente dan ook op om concreet haar positie te bepalen zodat anderen daar rekening mee kunnen houden. Vanuit een heldere rol voor eenieder kan slagkracht gegenereerd worden en ontstaan geen verwachtingen die niet waargemaakt kunnen worden. Gezien de geformuleerde vraagstelling en met in acht name kader stellende rol van de gemeenteraad leek het ons gepast om deze brief ook aan de gemeenteraad te zenden.

Graag ziet het bestuur van de BIZ uw reactie tegemoet en is uiteraard bereid om met u de dialoog aan te gaan over de voorgestane aanpak.

Namens Stichting BIZ Binnenstad Roermond
Met vriendelijke groet,



Gerard IJff,
Voorzitter

Bijlage: Ontwikkeling vastgoed binnenstad Roermond-concept

Inleiding

Sinds 2011 zijn de ondernemers in de binnenstad van Roermond verenigd in een BIZ. Naast de wettelijke taken doet de BIZ ook aan generieke belangenbehartiging. De BIZ verenigt ongeveer 540 ondernemingen verdeeld tussen de dienstensector, de horeca en de detailhandel. Het gebied waar de BIZ actief is wordt globaal omzoomd door de singelring met uitzondering van de oostzijde waar het spoor de grens weergeeft.

Naast ondernemers wonen ook in de binnenstad in 2018 5285 personen. De meeste wonen in het noord-oostelijk gedeelte van de binnenstad en ook op diverse inbreiding locaties in het winkelgebied wonen mensen. Het winkelgebied bestaat uit een kernwinkelgebied en het gebied dat de overgang vormt met het woongebied en de woonwijken buiten de binnenstad. De gemeente heeft in de afgelopen jaren het kernwinkel gebied verkleind. Het gebied tussen het kernwinkelgebied en de singelring wordt vaak omschreven als de aanloopstraten van het kernwinkelgebied.

De belangen van de bewoners worden behartigd door de wijkraad.

Naast de ondernemers zou het goed zijn als de vastgoed sector zich ook organiseert. Het overgrote gedeelte van de eigenaren zijn lokaal gewortelde mensen die van al generaties lang de panden in hun bezit hebben. Zij begrijpen dat de waarde van hun vastgoed gebaat is bij een goed ondernemers klimaat in de binnenstad met weinig leegstand.

De gemeente Roermond heeft een duidelijke lijn getrokken ten aanzien van straten in het centrum van de stad die tot het kern winkelgebied behoren. Logischerwijs behoren dus een aantal straten die vroeger tot het kernwinkel gebied behoorden nu niet bij dit gebied. In deze straten is helaas leegstand van winkelpanden zichtbaar. In het binnenstad gebied is de dienstensector redelijk stabiel, is het aandeel retail afnemend en stijgt het aantal horeca vestigingen. Verder zie je voorzichtig ook een toename naar meer ambachtelijke dienstverlening in combinatie met verkoop.

Naast ondernemers en bewoners zijn ook vele vastgoed eigenaren actief in de binnenstad omdat zij een of meerdere eigendommen hebben. Vaak zijn dit historische panden, maar soms ook grote winkelpanden. Daarnaast heeft Wonen Zuid eigendom in de binnenstad binnen de sociale huursector. Tot slot zijn ook diverse particuliere verhuurders van zelfstandige en niet-zelfstandige woningen actief in de binnenstad.

Zowel de gemeente als de BIZ-binnenstad heeft de ambitie om de verbinding te leggen. Voor de Biz geldt dat richting de consument, tussen retail en leisure, tussen ontspanning en doelgericht bezoek, tussen heden en toekomst en tussen ondernemer en vastgoed eigenaar.

Als er niet duidelijke keuzes met breed draagvlak gemaakt worden komt de ontwikkeling van de binnenstad tot stilstand hetgeen voor het imago van Roermond achteruitgang betekent. Dit klemmt des te meer dat daarmee ook het imago van de retail, aanwezig binnen Roermond doch gelegen buiten de binnenstad, negatief beïnvloed wordt. Dit geldt eigenlijk voor alle bedrijvigheid in Roermond. Ook het producerende en dienstverlenende bedrijfsleven lift mee met een positief imago van de binnenstad. Daarmee is duidelijk dat een positieve ontwikkeling van de binnenstad een grote impact heeft voor alle bedrijvigheid in en om Roermond.

Dit geldt naast het bedrijfsleven ook voor de inwoners van Roermond, in de binnenstad maar ook in de woonwijken. Een mooie, schone, veilige, historische en gezellige binnenstad is de trots voor alle inwoners van Roermond.

Met ongeveer 540 bedrijven binnen het BIZ-gebied vormt de BIZ een factor van betekenis bij de ontwikkeling van de binnenstad, maar dit geldt in gelijke mate ook voor de vele Vastgoed eigenaren in de binnenstad en voor het Outlet center.

Knelpunten

De bestaande situatie kent een aantal knelpunten die vragen om een antwoord. De knelpunten worden deels veroorzaakt door veranderend gedrag van de consument en zijn deels organisatorisch van aard zijn. Deze zijn:

- De verbinding tussen ondernemers-vastgoed eigenaren-DOR-gemeente-inwoners is niet evenwichtig geborgd en kent een hoog ad-hoc karakter.
- De bewoners worden vertegenwoordigd door de wijkraad doch een duidelijke link met de achterban is lastig te organiseren.
- De eigenaren van het vastgoed in de binnenstad zijn niet georganiseerd en hebben ook geen vertegenwoordiging waardoor hun belangen fragmentarisch aan de orde komen.
- Door veel leegstaand aanbod van vastgoed is de kans op vermenging van de onderwereld en bovenwereld aanwezig en bestaat de kans op onjuiste verhuur van (on)zelfstandige woonruimte.
- Doordat de ondernemers als enige goed zijn georganiseerd dragen zij naast de gemeente de verantwoordelijkheid voor een schoon, heel en veilige binnenstad. Deze situatie is onevenwichtig (ook in financiële zin) en vraagt om meer balans zeker als de gemeente kiest voor een meer terugtrekkende overheidsrol.
- De rol van de gemeente kent meerdere gezichten, die van gebiedsregisseur, hoeder van de openbare ruimte, ondersteuner van activiteiten en evenementen. Daarnaast heeft de gemeente een rol als vergunningverlener bij omgevingsvergunningen, evenementen vergunningen, horeca vergunningen, terrasvergunningen, toeristenbelasting, etc. De gemeente zich op deze terreinen een actieve rol zich toe-eigenen.
- Door gebrek aan financiële middelen voor de binnenstad bij de gemeente dreigt de balans tussen de inzet van publieke middelen en private middelen onevenwichtig te worden, zeker als de ondernemers via de BIZ de enige private financier van de binnenstad is.

Oplossingsrichtingen

In de afgelopen jaren heeft de gemeente zich ingezet om samen met de provincie de binnenstad, althans het winkelgebied, om te vormen via het programma Vitale Stad. Naast het subsidie instrumentarium werd geïnvesteerd in de openbare ruimte. Dit programma loopt echter in 2020 op zijn einde. Een tweede programma is als Vitale Stad 2.0 in de maak doch het ambitie niveau is vooralsnog ongewis.

De beleidskaders van de gemeente zijn daarnaast star geformuleerd en anticiperen (te) laat op de sterk veranderende samenleving. Denk aan een starre parkeernorm terwijl de (veranderende) leefstijl van inwoners in hoge mate het gebruik van de openbare ruimte en de parkeerdruk bepalen. Deze verschilt per individu en is afhankelijk van zijn of haar leefstijl en varieert gedurende de fase in het leven. Ook varieert dit per locatie en woning type. Dit geldt overigens ook voor de bezoekers aan de binnenstad.

Daarnaast brengt de omgevingswet een geheel andere cultuur mbt de aanpak van de ruimtelijke ontwikkelingen met zich mee en geeft de omgevingsvisie veel meer mogelijkheden om als individuele persoon maar ook als belangengroepen je invloed aan te wenden.

Het zoeken is naar een integraal platform voor gebiedsontwikkeling. Een goede organisatiegraad met slagkracht bij alle stakeholders is daarbij noodzakelijk. Dit is goed op orde bij het DOR en bij de BIZ/CM doch er zijn verbeteringen mogelijk bij de gemeente, de bewoners, en de vastgoed eigenaren.

De brede invulling van beleving tijdens het winkelen bepaalt ook in hoge mate de keuze om een bezoek te brengen aan de binnenstad. De BIZ/CM zich sterk gemaakt voor het vergroten van de sfeer in het winkelgebied, heeft men extra geïnvesteerd in de veiligheid in het gebied en heeft de online marketing zich steeds verder ontwikkeld. Voor de periode 2021-2026 wordt samen met de gemeente gewerkt aan een vervolg van dit programma.

De wijkraad is bezig zijn positie verder te verstevigen en hun relatie met de inwoners van de binnenstad te versterken.

Tot slot is het moment gekomen om te bezien hoe de vastgoedsector kan groeien naar een pro-actieve partner bij de vitalisering van de binnenstad. Daartoe zijn een aantal stappen te zetten. Te denken valt aan de samenwerking tussen eigenaren bij de ontwikkeling en transformatie van hun panden, tot het creëren van coöperatieve vastgoed vereniging(en) van potentiële eigenaren-huurders van leegstaande panden of van een stichting die het eigendom van een pand overneemt, het transformeert-renoveert en weer terugzet in de markt. Cruciaal bij dit alles is dat er wel een stok achter de deur staat in de vorm van bijv. een leegstandsverordening en dat de gemeente bereid is deze als ultimatum remedium in te zetten en alle administratieve stappen daartoe te zetten.

Bij dit alles is van belang welke rol de gemeente voor zichzelf ziet weggelegd. Je kunt daarbij de volgende rollen beschrijven:

- De gemeente ziet voor zichzelf een trekkende, stimulerende en regisserende rol weggelegd. Daarbij worden de diverse zakelijke, financiële en generieke belangen op evenwichtige wijze afgewogen. Private partijen worden gestimuleerd om zich daarbij aan te sluiten.
- De gemeente beperkt haar rol tot die van vergunningverlener en laat de ontwikkelingen geheel over aan de markt. Dat betekent dat de intensiteit bij de transformatie vooral bepaald wordt door de private partijen met hun eigen individuele afwegingskader.
- Een mengvorm van bovenstaande twee scenario's in de vorm van PPS-constructies, convenanten, etc.
- Los van deze keuze is de vraag of de gemeente bereid is om de relevante beleidskaders op korte termijn aan te passen en minder knellend te maken, een leegstandsverordening vast te stellen en alle administratieve en juridische stappen te zetten die noodzakelijk zijn om zo een effectieve stok achter de deur te hebben.

Moderne vorm van samenwerken

Er is behoefte aan een integraal platform voor de gebiedsontwikkeling in de binnenstad. Leden daarvan zijn: de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk), de ondernemers (BIZ), de vastgoedsector, DOR (directie), inwoners (wijkraad).

Daarnaast zal de gemeente adequaat, dwz snel, moeten inspelen op de grote veranderingen in de samenleving. Aanpassen van beleidskaders aan veranderende trends en ontwikkelingen zijn dan noodzakelijk. Dit kan alleen als de beleidskaders voldoende richtinggevend zijn doch niet verstarrend werken.

Oprichten coöperatieve vastgoed vereniging

Het verhuren van veel leegstaande panden in het kernwinkelgebied is lastig. Er is over nagedacht hoe in dit gebied de leegstand te bestrijden valt. Een mogelijkheid zou kunnen zijn dat er een vehikel wordt opgericht om tot aankoop van deze panden over te gaan, bijvoorbeeld een nog op te richten coöperatieve vastgoed vereniging. Het doel van deze vereniging is dan:

1. Aankopen (tegen getaxeerde waarde in huidige staat) van een of meerdere leegstaande panden
2. Indien nodig, in goed overleg met de Gemeente Roermond, komen tot een wijziging van het bestemmingsplan naar Wonen.
3. Verstrekken van een (ver)bouw opdracht om transformatie te realiseren.
4. Na verbouwing, de woning(en) verkopen of verhuren, de opbrengsten blijven in de vereniging.
5. De leden kunnen tevens de potentiële bewoners zijn doch dit hoeft niet per se.
6. De leden van de vereniging kunnen periodiek besluiten tot een dividenduitkering maar het vermogen blijft binnen de vereniging. Winst is geen doel op zich, het gaat om het bestrijden van de leegstand en het creëren van een plezierig woonklimaat.

Stichting Stadsherstel

Naast het opstarten van een of meerdere grotere of kleinere initiatieven van een coöperatieve aanpak bij het realiseren van stadswoningen zou een stichting Stadsherstel een rol kunnen vervullen bij het transformeren van winkelpanden naar woningbouw. De stichting krijgt een startkapitaal van de gemeente eventueel aangevuld via crowd funding. Dit bedrag wordt aangevuld met een lening van een bank waardoor er voldoende kapitaal is om een pand te kopen, te renoveren en transformeren naar woningbouw en weer terug te zetten in de markt. Het beheer van de woning zou ook bij een woningcorporatie of vastgoed beheerder gerealiseerd kunnen worden. Voor deze constructie heb je een enthousiasmerend bestuur nodig dat vanuit de bestaande expertise binnen het bestuur partners verzameld en het transformatieproces versneld.

Stimuleren individuele vastgoed eigenaren

Parallel aan dit proces dienen individuele vastgoed eigenaren die hun verantwoordelijkheid nemen om hun eigendommen te onderhouden cq te renoveren daartoe gestimuleerd te worden door een faciliterende overheid. Niets doen is voor een vitale binnenstad de slechtste optie. Het faciliteren kan bestaan uit het subsidiëren van specifieke investeringen zoals bijvoorbeeld een CO2-neutrale, gasloze inrichting, monumentensubsidie, etc. Daarnaast dient bij de vergunning verlening nadrukkelijk beoordeeld te worden wat wel kan. Korte doorlooptijden versterken daarbij het gevoel van gedeelde urgentie bij het transformatieproces.

Daarnaast is het in het belang van ondernemers en eigenaren dat bij leegstand dit niet negatief uitstraalt op de omgeving. Gebruik van etalages en plaatsen van beelden uit Roermond voorkomt een verloederde uitstraling, iets wat in het belang is van iedereen.

Startende ondernemingen

Ook bij de panden die op de begane grond een commerciële functie behouden dient gezamenlijk gezocht te worden naar initiatiefnemers (o.a. Starters) die hun droom willen realiseren. Flexibilisering van de huur en opstart subsidies kunnen als basis voorwaarde dienen om het initiatief een reële start te geven evenals begeleiding van de startende ondernemer bij het runnen van een zaak. De kaders van een bestemmingsplan en de branchering zijn daarbij kaders doch moeten voldoende flexibel zijn om goede initiatieven een kans te geven. Ambachtelijke dienstverlening en blurring zijn nieuwe trends die daarbij ondersteunend en kansrijk zijn. Maar ook sectoren als onderwijs en gezondheidszorg zullen in belang toenemen in de binnenstad. Voor dit alles dient ruimte gecreëerd te worden binnen de bestaande wet- en regelgeving. Dit kan wel leiden tot aanvullende besluitvorming.

Voorwaarden:

- De gemeente dient nadrukkelijk vooraf voor zichzelf te bepalen welke rol zij voor zichzelf ziet weggelegd en welke consequenties dat heeft voor het gemeentelijk beleid in brede zin in de komende jaren.
- Een coöperatieve houding van de Gemeente Roermond is in elke variant van belang. De gemeente dient medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging, opstellen omgevingsvisie, reserveert daarvoor, indien nodig, woningcontingenten en vernieuwt met spoed overige relevante beleidskaders. Tevens profileert de Gemeente de genoemde stichting en vereniging bij mogelijke verkopende partijen.
- De BIZ-binnenstad dient bij de draagvlakmeting 2021 voor zichzelf te bepalen in hoeverre via hen er een rol is weggelegd (en zo ja welke) bij het verkleinen van het kernwinkelgebied en de transformatie naar woningbouw of andere functies.
- Een startkapitaal (lening) waarmee de genoemde stichting en vereniging een start kan maken moet mede beschikbaar worden gesteld door de (lokale) overheid, eventueel in de vorm van een lening.

Vervolgstappen:

- a. Positie bepaling en het creëren van draagvlak door de Gemeente Roermond.
- b. Positiebepaling en het creëren van draagvlak bij de ondernemers van de binnenstad.
- c. Positiebepaling en het creëren van draagvlak bij lokale vastgoed eigenaren.
- d. Het formeren van een kernteam met daarbinnen expertise van vastgoed, financiën, juridische aangelegenheden, projectontwikkeling en woningcorporatie die als aanjager fungeert om de genoemde ontwikkelingen in gang te zetten.
- e. Selecteren en enthousiasmeren van voldoende leden voor de coöperatieve vereniging alsmede de begeleiding.
- f. Het vormgeven van een stichting Stadsherstel

Roermond, 22-11-2019

Gerard Ijff

Peet Donkers