



## Vereniging Vastgoedeigenaren Centrum Oss



**Op basis van de actualiteit heeft het Centrummanagement Oss deze notitie opgesteld om samen met stakeholders de voorbereidingen te treffen en gezamenlijk de juiste stappen te zetten voor absoluut de allergrootste opgave die we momenteel in het centrum van Oss kennen: het verhogen van de volstand.**

**Een vereniging van vastgoedeigenaren is hierbij onontbeerlijk!**

## **Inhoudsopgave**

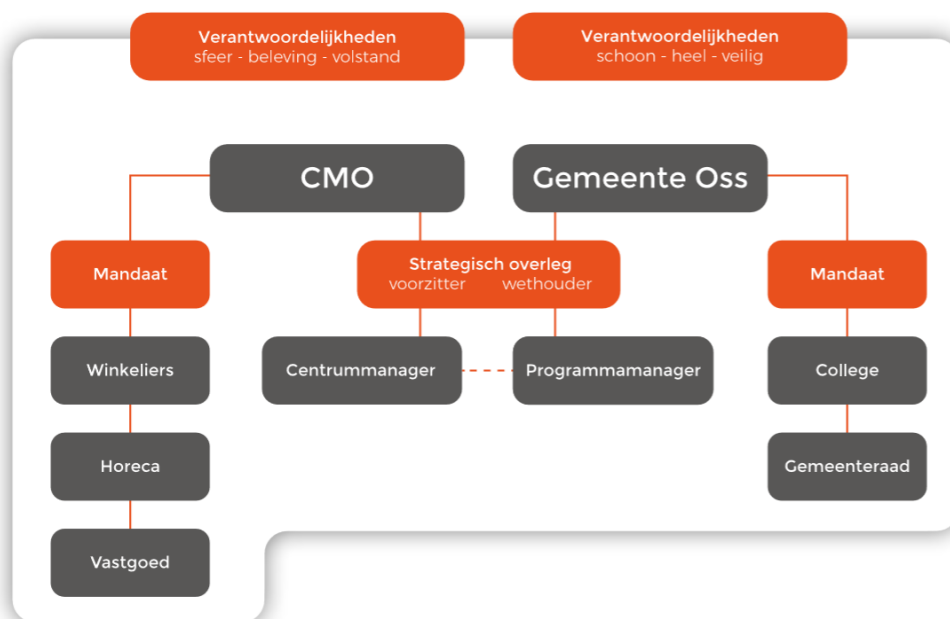
<u>Hoofdstuk</u>	<u>Onderwerp</u>	<u>Pagina</u>
1.	Inleiding	3.
2.	Actualiteit	4.
	2.1. Huuropbrengsten	4.
	2.2. Koers Stadshart Oss	4.
	2.3. Ontwikkelfonds vastgoed	4.
	2.4. Feiten en cijfers Brabantse detailhandel	5.
3.	Uitwerking vereniging vastgoedeigenaren centrum Oss	6.
	3.1. Centrumgebied	6.
	3.2. Doelgroep	6.
	3.3. Doelstellingen	6.
	3.4. Activiteiten	7.
	3.5. Organisatiestructuur	7.
	3.6. Argumenten voor lidmaatschap	8.
	3.7. Plan van aanpak	8.
<u>Bijlagen</u>	1. Centrumgebied	9.
	2. Doelgroep	10.

## 1. Inleiding

Tot op heden zijn de eigenaren in het centrum van Oss niet (goed) georganiseerd en als zodanig als collectief dan ook niet aanspreekbaar. In 2018 werd met stakeholders, onder leiding van een expertbureau, een aangepaste organisatiestructuur voor het centrum uitgewerkt om meer draagvlak te krijgen bij andere belangrijke centumpartners. Het verhogen van de organisatiegraad en hiermee de betrokkenheid is het uitgangspunt geweest.

Vooraf de organisatie van de vastgoedsector werd als grote wens genoemd voor de opwaardering, de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum van Oss omdat juist deze groep een grote invloed heeft op de toekomstige volstand van panden: winkels, horeca, dienstverlening, kunst en cultuur en wonen.

Het Centrummanagement Oss (CMO) staat voor een florerende binnenstad van Oss, behartigt de belangen van alle ondernemers in het centrum en zorgt voor een prettig klimaat waar bezoekers zich welkom voelen. Binnen het bestuur van het CMO zijn centrumondernemers vertegenwoordigd, onder meer vanuit de winkeliersvereniging Centrum Ondernemers Oss (COO) en Koninklijke Horeca Nederland afdeling Oss (KHN). Na de oprichting van de vereniging van vastgoedeigenaren krijgt deze ook een plaats binnen het bestuur van het CMO.



*Uitgewerkte organisatiestructuur centrum Oss*

## **2. Actualiteit**

### **2.1. Huuropbrengsten**

De huuropbrengst van een winkel is verreweg het hoogst. In verhuurde staat is daarmee ook de beleggingswaarde van een winkel het hoogst van alle functies. Deze waarde neemt echter af naarmate de leegstand toeneemt. Dan worden andere functies als horeca, zorg, kunst en cultuur en (het toevoegen van) wonen interessanter, ook als de functieverandering of functietoevoeging een aanvullende investering vereist. Vastgoedeigenaren zijn huiverig voor huurprijzdalingen. Die hebben namelijk een negatief effect op de beleggingswaarde en daarmee de financieringsmogelijkheden omdat het pand minder courant wordt (als hypotheckair onderpand).

### **2.2. Koers Stadshart Oss**

De eerste opgave in de Koers Stadshart Oss, die in december 2016 door de gemeenteraad van Oss werd vastgesteld, is een compact centrum. Het doel van deze opgave is een herkenbaar en aaneengesloten centrumgebied, met een hoge concentratie detailhandel, ontmoeting, cultuur en leisure. De nadruk ligt hierbij op de pit van het centrum. De pit en de flexibele schil vormen samen het centrum. Het centrumgebied zal compacter worden. In de flexibele schil rond de pit is ruimte voor ondersteunende centrumfuncties en transformatie.

In het koersdocument worden een aantal heldere uitgangspunten genoemd om een compact centrum te stimuleren:

- concentreren winkels en ontmoeting in een compact gebied
- belangrijk is focus op de pit want als de kern niet functioneert, functioneert het hele centrum niet
- contour definiëren van het compacte gebied
- voorkomen lege plekken in de centrumwand
- kiezen voor perspectiefrijke delen en in perspectiefarme delen transformeren
- herplaatsing en inplaatsing van verspreid gelegen winkels
- opheffen van perspectief-arme winkelstroken
- verbreding van het aanbod

### **2.3. Ontwikkelfonds vastgoed**

Het is opvallend dat een toenemend aantal (ex)ondernemers uit Oss en omgeving de laatste tijd belangstelling toont en zich oriënteert om te investeren in commercieel vastgoed in en rond het centrum van Oss. Dit is een positieve ontwikkeling omdat nieuw geld beschikbaar komt voor investeringen in het opknappen van bestaande panden, in het uitbreiden van functies (bijvoorbeeld het terugbrengen of het toevoegen van wonen) of het transformeren van panden (terugdringen van het aantal winkel-m<sup>2</sup>'s). De aantrekkingskracht bij de nieuwe (potentiële) investeerders wordt, zo blijkt uit gesprekken, zeker deels ingegeven door de bestaande subsidieregelingen 'gevelrenovatie', 'wonen in het centrum' en ook door de dispensatieafspraken 'parkeerbonds' met het vorige college.

Uit gesprekken met bestaande centrumondernemers die tevens pandeigenaar zijn valt op dat de bereidheid om te investeren in het upgraden van hun winkels wel aanwezig is maar dat de financiële middelen daarvoor via banken maar gedeeltelijk te verkrijgen zijn.

Centrummanager Jack van Lieshout schreef op 23 april 2019 voor beide bovenstaande groepen een korte notitie voor het instellen van een 'Revolverend ontwikkelfonds vastgoed centrum Oss'.

Samenvatting 'Revolverend ontwikkelfonds vastgoed centrum Oss':

- in de Programmabegroting van de gemeente Oss 2019-2022 is de vorming van een 'Investeringsfonds Stadshart Oss' opgenomen met een doelbedrag van € 8 miljoen in vier jaar tijd.
- in de Programmabegroting valt over dit fonds onder meer het volgende te lezen: 'In hoofdlijn is het fonds gericht op majeure investeringen in stedelijke (vastgoed) ontwikkeling. Met dit fonds proberen we andere partijen te interesseren om samen in het stadshart van Oss te investeren.'
- op basis van de laatste zin doe ik het voorstel, in combinatie met de (latente) behoefte bij bestaande en potentiële vastgoedeigenaren, om samen met de gemeente Oss te gaan onderzoeken of vanuit het Investeringsfonds Stadshart Oss de vorming van een Revolverend ontwikkelfonds vastgoed centrum Oss mogelijk is.
- het betreft dus nadrukkelijk géén (nieuwe) subsidieregeling maar een fonds van waaruit geleend kan worden voor het realiseren van gewenste ingrepen op de actuele thema's van het Makelpunt in vastgoed in het centrum van Oss, zowel in de pit als in de flexibele schil.

#### **2.4. Feiten en cijfers Brabantse detailhandel**

Op 2 juli 2019 publiceerde de Provincie Noord-Brabant het rapport 'Feiten en cijfers Brabantse detailhandel 2019'. Hierin presenteert de provincie de actuele stand van het winkelaanbod, de winkelleegstand en de winkelplannen in Noord-Brabant.

De nieuwe cijfers laten zien dat de trends in de Brabantse detailhandel doorzetten in het afgelopen jaar. Enkele feiten:

- de trend van een snellere groei van de internethandel versus de fysieke winkels zet door
- het aantal banen in de internethandel neemt in 2018 toe terwijl het aantal banen in de fysieke winkels al jaren min of meer stabiel blijft
- de online detailhandel profiteert het meest van de hoge economische groei
- De trend van minder winkels en grotere winkels zet door
- Het aantal winkels blijft dalen

In een begeleidende brief meldt de provincie:

*'De tien middelgrote gemeenten blijven op veel terreinen achter bij de andere gemeenten in Brabant. In het nieuwe bestuursakkoord 2019-2023, 'Kiezen voor Brabant', is er veel aandacht voor de middelgrote gemeenten. De leefbaarheid staat er onder druk en ook de bereikbaarheid verdient aandacht. Wat betreft detailhandel staan de tien middelgrote gemeenten voor een grote uitdaging. Ondanks het feit dat het aantal leegstaande winkels hier voor het eerst in jaren weer is afgenomen, ligt dit aantal nog altijd hoger dan in 2014. In de 4 grootste steden en de 48 overige gemeenten ligt de leegstand lager sinds 2014.'*

### **3. Uitwerking vereniging vastgoedeigenaren centrum Oss**

#### **3.1. Centrumgebied**

Het centrumgebied van Oss omvat de centrumstraten die zijn opgenomen binnen het reclameheffingsgebied zoals opgenomen in bijlage 1.

#### **3.2. Doelgroep**

Tot de doelgroep behoren eigenaren van commercieel vastgoed in het centrum van Oss. Dit kunnen zowel panden met een winkel- of horecafunctie/bestemming als panden met een dienstverlenende functie/bestemming zijn zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan centrum Oss. De focus zal in eerste instantie gericht zijn op lokale vastgoedeigenaren. Particulieren huiseigenaren zijn van deelname uitgesloten. Een eerste inventarisatie van de doelgroep is opgenomen als bijlage 2. Opgemerkt kan worden dat met diverse vastgoedeigenaren vanuit gebiedsontwikkelingen (voorbeelden zijn 't Gengske, Peperstraat en Monsterstraat), uit verhuuractiviteiten, verkoop/aankoop, verbouwingen/gevelrenovaties, ontwikkelingen openbare ruimte etc. al een relatie met het CMO/centrummanager bestaat.

#### **3.3. Doelstellingen**

De doelstellingen van een Vereniging Vastgoedeigenaren Centrum Oss (VVCO) zijn:

- a) Het behartigen van alle gemeenschappelijke belangen van de eigenaren van panden in het centrum van Oss waarin een commerciële en/of dienstverlenende functie wordt uitgeoefend al dan niet in combinatie met wonen. Daarbinnen staan de volgende directe belangen centraal:
  - o volstand
  - o waardevastheid of stijging van het vastgoed
  - o rendement
  - o continuïteit
  - o courantheid van het vastgoed
  
- b) Het bevorderen van een goede ontwikkeling van het centrum van Oss, onder andere:
  - o kwaliteit van het vastgoed
  - o kwaliteit en structuur van de commerciële en dienstbare voorzieningen
  - o kwaliteit en beheer van de openbare ruimte
  - o bereikbaarheid en parkeren
  - o veiligheid
  - o initiëren van activiteiten tot werving van consumenten
  - o bevorderen van het imago en het promoten van het Osse centrum
  
- c) Het structureel aanbieden van financiële middelen voor:
  - o gevelrenovaties
  - o woningen boven commerciële panden in de pit
  - o woningen boven en in commerciële panden in de flexibele schil

Het is niet alleen wenselijk maar tevens noodzakelijk om de doelstelling regelmatig te kwantificeren en te evalueren. Meetpunten zijn daarbij van groot belang.

### **3.4. Activiteiten**

Het is van essentieel belang dat de VVCO actief participeert in het CMO.

De op te richten VVCO ziet tot haar takenpakket:

- informatie uitwisseling tussen eigenaren onderling
- informatie uitwisseling met de gemeente Oss
- informatie uitwisseling met andere belangenverenigingen binnen het centrum van Oss
- stimuleren en ondersteunen van commerciële activiteiten door de ondernemers
- afstemmen, stimuleren en ondersteunen van andere activiteiten

Voorbeelden zijn:

- ontwikkeling ruimtelijk functionele structuur van het Osse centrum
- stimuleren branchering/volstand
- bevorderen wonen boven en in winkels (uitvoering Koers Stadshart Oss)
- OZB/precariorechten/stimuleringsbijdragen/solidariteitsheffing
- bereikbaarheid en parkeren
- verbetering kwalitatieve uitstraling van panden en gevels
- beheer en onderhoud van panden en gevels
- kwalitatieve reclame-uitingen en verlichting bij panden en gevels
- kwaliteit, beheer en onderhoud openbare ruimte
- toevoegen groen in de openbare ruimte, in en rond panden zoals aan gevels
- veiligheid
- communicatie en promotie
- bewaken en verhogen van de organisatiegraad
- meedenken en meepraten financiële regelingen
- toewijzing van subsidies en budgetten
- stimuleren en realiseren tijdelijke functies (pop-up)

### **3.5. Organisatiestructuur**

Bij het gratis lidmaatschap van een vereniging zal geen onderscheid worden gemaakt in categorieën eigenaren, die kunnen bestaan uit:

1. particuliere eigenaren
2. institutionele beleggers, beursgenoteerde fondsen, vastgoedfondsen
3. eigenaren/gebruikers/van filiaal- en grootwinkelbedrijf
4. overige particuliere eigenaren/verhuurders en rechtspersonen, voor zover deze niet vallen onder de hierboven genoemde categorieën

Vanuit de leden wordt een bestuur gekozen met een voorzitter en een secretaris. Binnen het bestuur van het CMO neemt de VVCO één zetel in. Omgekeerd zal het zo zijn dat het CMO de bestuursvergaderingen van de VVCO bijwoont en heeft daarbij een adviserende stem. Met deze manier van werken wordt voor de VVCO een rechtstreekse lijn gelegd naar de vertegenwoordigers van de Gemeente Oss en met de andere belangenverenigingen van het centrum van Oss.

De vereniging vergadert minimaal twee maal per jaar en stelt jaarlijks een beleids- en actieplan op en legt aan haar leden verantwoording af voor haar activiteiten.

### **3.6. Argumenten voor lidmaatschap**

Het aantal argumenten om vastgoedeigenaren deel te laten nemen is groot:

- Goede onderlinge communicatie en informatie financiële regelingen
- Goede communicatie met ondernemers, centrummanagement en met gemeente Oss
- Inzicht in veranderingen en ontwikkelingen van het centrum van Oss
- Hierdoor bewaking van de waarde van het onroerend goed
- Stimulering naar goede branchering in het centrum van Oss
- Opzet databank van potentiële huurders
- Stimulering van een blijvende goede bereikbaarheid
- Stimulering van goede parkeervoorzieningen voor alle voertuigen
- Stimulering van goede openbare voorzieningen
- Stimulering van goede collectieve activiteiten van de huurders - ondernemers
- Stimulering tot het komen van 1-loketfunctie bij de gemeente Oss
- Stimulering tot bewaking van de kwaliteit van elkaars onroerend goed

Samenwerking kan leiden tot: goede branchering goede huurders daardoor betere huur daardoor toename van de waarde van het onroerend goed.

### **3.7. Plan van aanpak**

Samen met de programmamanager van de gemeente Oss, leden van de DNA groep en met de centrummanager zal een plan van aanpak worden uitgewerkt voor de totstandkoming van dit initiatief.



## **Bijlage 1.**

### **Centrumgebied**

- Begijnenstraat
- Berghemseweg
- Boterstraat
- Burchtplein
- Burgwal
- Carmelietenstraat
- De Schakel
- De Wal
- Eikenboomgaard
- Galerij
- Goudmijnstraat
- Heschepad
- Heuvel
- Heuvelstraat
- Hooghuisstraat
- Houtstraat
- Kazernestraat
- Kerkstraat
- Klaphekkenstraat
- Koornstraat
- Kruisstraat
- Meierijsche Kar
- Molenstraat
- Monsterstraat
- Nieuwstraat
- Oostwal
- Passage
- Peperstraat
- Terwaenen
- Torenstraat
- Varkensmarkt
- Walplein
- Walstraat

## **Bijlage 2.**

### **Doelgroep\***

\* eerste inventarisatie in willekeurige volgorde JvL - uitsluitend voor intern gebruik

<u>Lokale partijen</u>	<u>Meerdere panden</u>
• Bogaerts	
• Van Onna	v
• Vink	v
• Van Bon	v
• Ter Horst	v
• Van Erp	
• Gebroeders Van Zantvoort	
• Gebroeders Wagemakers	v
• Van Schijndel	v
• Goossens	v
• De Leeuw	
• Van Peer	v
• Tonnies & Wijgergangs	v
• Kayal	
• Hendriks	
• Bakker	v
• Van Rossum	
• Bos	
• Jordaans	v
• De Reus	v
• Erven De Reus	v
• Cheizoo	
• Joep Kemkens	v
• Ton Kemkes - Patrimonium	v
• Frans Kemkens	
• Gert Kemkens	
• De Veer	v
• Sanders	
• Rijkers & Van Dijk	v
• Nguyen	
• Cober	v
• Schueler	v
• Erren	
• Claessens	v
• Van Zuijlen	
• Van Boekel	
• Van Griensven	v
• Bras	v
• Gebroeders Wehberg	v
• Van der Krabben	
• Heijmans	v

Partijen buiten Oss

- Immo Beheer
- ASR
- Komen Beheer
- Krol Beheer
- Van Deursen

Meerdere panden

v  
v  
v  
v  
v