

Aanmeldformulier Experimentenprogramma Tweede ronde Bevolkingsdaling

U kunt dit formulier na invulling mailen naar: marrit.vanderschaar@platform31.nl

Let op: de indieningstermijn loopt van vrijdag 1 maart tot dinsdag 23 april 2013

Contactpersoon : Mr. A. (Anton) Saman en drs. G.J. (Gert Jan) van 't Land
Organisatie : Gemeente Oldambt
Functie : Mr. A. Saman: Manager Afdeling Ruimte & Economie;
Drs. G.J. van 't Land: projectleider
E-mail : anton.saman@gemeente-oldambt.nl
Postadres: : Postbus 175, 9670 AD WINSCHOTEN.
Telefoonnummer 1 : 06-8354 9995 (Gert Jan van 't Land)
Telefoonnummer 2 : 06-5340 5378 (Anton Saman)

Naam van uw experiment : **'Een beter centrum van Winschoten samen financieren'**
Betrokken organisaties : Gemeente Oldambt, provincie Groningen, ondernemers-organisatie 'Handel en Nijverheid', ondernemersorganisatie 'Afdeling Oldambt Koninklijke Horeca Nederland'.

1. Korte omschrijving van het experiment (inclusief doel).

Het doel van het experiment 'Een beter centrum van Winschoten samen financieren' is het ontwikkelen van een innovatieve financieringsvorm waardoor lokale ondernemers en de gemeente de mogelijkheid krijgen om te investeren in verbetering van de binnenstad en hiervoor financiering te vinden.

Ondernemers, overheid (gemeente en provincie) en andere binnenstadspartijen staan voor de noodzaak om op korte termijn een aanzienlijke investering te doen in het verbeteren van de leefbaarheid, de (binnenstedelijke) (bedrijfs-)omgeving, het ondernemerschap en de binnenstedelijke voorzieningen in Winschoten. Er zijn op dit moment onvoldoende middelen om deze investering te bekostigen. Dit is het gevolg van bezuinigingen en de economische malaise. **'Niets doen is geen optie'** vinden ondernemers en gemeente. Samen met andere binnenstadspartijen hebben ze daarom de handen ineengeslagen om een innovatieve aanpak te ontwikkelen om op korte termijn geld vrij te maken voor een aanzienlijke investering die daarna in een periode van 10-15 jaar kan worden terugbetaald uit jaarlijkse bijdragen van bedrijven en andere binnenstadspartijen, eventueel aangevuld met subsidies voor een onrendabele top. Het doel is dus om de investering die op korte termijn noodzakelijk is zo veel mogelijk **'financierbaar'** te maken. Bij voorkeur interesseren we een maatschappelijke financieringsinstelling of een bank om hiervoor een lening beschikbaar te stellen. Deze aanpak om gebiedsontwikkeling te financieren is nog niet eerder toegepast in Nederland, het betreft dus een experimentele benadering. We ontleen inspiratie aan het Amerikaanse voorbeeld van *Tax Increment Financing*.

Eerste rekenexercities tonen aan dat de nieuwe financieringsconstructie in principe aantrekkelijk is voor ondernemers en gemeente. Onderzoek van de haalbaarheid is dus een zinvolle stap. Eerste oriëntatie bij ondernemers, vastgoedexperts en detailhandelsexperts laat zien dat er acties zijn met een duidelijk en voldoende kwantificeerbaar effect op omzet en waarde van onroerend goed. Een verkennend financieel model laat zien dat een actieplan met kosten van € 10 - € 15 miljoen in een periode van 10-15 jaar kan worden terugbetaald door een beperkte

jaarlijkse bijdrage per ondernemer. Deze bijdrage is in de orde grootte van de huidige OZB-tarieven in Winschoten. Onze eerste berekeningen leiden dus tot de conclusie dat het aantrekkelijk is voor de ondernemers in de binnenstad om aan de innovatieve financieringsconstructie deel te nemen. De bijdragen van de ondernemers leiden immers voor de ondernemers zelf tot bedrijfseconomische meerwaarde.

Aanleiding voor het experiment is een dringende noodzaak om op korte termijn aanzienlijke financiële middelen te genereren voor het versterken van de leefbaarheid, economie, voorzieningen en samenleving in de binnenstad van Winschoten. We willen Winschoten, de tweede economische kern van de provincie Groningen, *'krimp-proof'* maken. De kwaliteit en leefbaarheid van de binnenstad van Winschoten staan op dit moment ernstig onder druk. Er is veel leegstand van winkelpanden en de openbare ruimte vertoont ernstige gebreken door slijtage, veroudering en de effecten van krimp (o.a. leegstand, afname van levendigheid door ontgroening). Ondernemers hebben te maken met teruglopende omzetten en zij hebben moeite om effectief in te spelen op de demografische veranderingen (o.a. veranderde kooppatronen door vergrijzing en ontgroening) en op nieuwe kooptrends (o.a. internetwinkelen).

In het experiment worden twee actielijnen uitgewerkt:

1. **Actieplan voor de binnenstad met economische meerwaarde.** Ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente en andere binnenstadspartijen stellen samen een investeringsprogramma = actieplan voor de binnenstad van Winschoten op. Dit actieplan heeft als doel om binnenstad en ondernemerschap *krimp-proof* te maken. Het actieplan bevat investeringen die leiden tot een duidelijke (en kwantificeerbare) economische en maatschappelijke meerwaarde voor ondernemers en andere binnenstadspartijen. De economische meerwaarde komt tot uitdrukking in een prognose van de economische effecten van de uitvoering van het actieplan:
 - a. De toename door het actieplan van de omzet van binnenstadsondernemers.
 - b. De positieve effecten van het actieplan op de waarde van onroerend goed in de binnenstad (bedrijven, woningen, voorzieningen).
2. **Financieringsplan.** De economische meerwaarde van het actieplan (toename van de omzet bij ondernemers, positief effect op de waarde van onroerend goed) creëert bij ondernemers en andere binnenstadspartijen in de komende jaren de financiële ruimte om de kosten van het actieplan over een periode van 10-15 (deels) terug te betalen. Hierdoor wordt uitvoering van het actieplan 'financierbaar'. Het streven is om uitvoering van het actieplan mogelijk te maken op basis van een combinatie van financiering (vermoedelijk met zachte voorwaarden) en bijdragen van de overheid in een (mogelijke aanwezige) onrendabele top van het actieplan. De provincie Groningen heeft al aangegeven dat zij bereid is om zich hierop te oriënteren.

De ambitie van de gemeente Oldambt is om met het experiment een nieuw model van samenwerking en financiering te ontwikkelen dat op veel plaatsen in krimpgebieden kan worden toegepast om leefbaarheid, economie en samenleving te versterken. Het model zou niet alleen in binnensteden toepasbaar kunnen zijn maar ook op bedrijventerreinen en zelfs in woongebieden.

Relatie met aanvraag inzet juridische en financiële instrumenten in de strijd tegen leegstand en verpaupering.

De gemeente Oldambt dient ook een tweede voorstel in voor een krimpexperiment met de naam *'Inzet juridische en financiële instrumenten in de strijd tegen leegstand en verpaupering'*. Dit experimentvoorstel zoekt een andere innovatieve aanpak om de problematiek in het centrumgebied van Winschoten te lijf te gaan. Waar dit experimentvoorstel vooral inzet op die plekken waar ondernemers toekomstgericht willen en kunnen investeren, zoekt het andere experimentvoorstel een antwoord voor situaties waar door leegstand (van winkels en bedrijfsruimte) investeringen op korte termijn niet zijn te verwachten. De leegstand bedraagt op sommige plekken in de binnenstad van Winschoten meer dan 40%. De veiligheid verdient aandacht. Het gevolg is dat de leefbaarheid van Winschoten en de omliggende regio (dorpen) wordt bedreigd.

De opgave ligt in het beheersbaar maken van leegstand. Het karakteristieke centrum moet worden behouden. De drukste winkelstraat in Winschoten was ooit een van de langste van Nederland. De bedoeling is om het winkelgebied compacter te maken door verplaatsing en inperking en daarmee concentratie van detailhandel. Een groot knelpunt is dat er eigenaren zijn die niet mee willen denken over en werken aan het probleem van de verloederding van de eigen panden en daarmee die van de omgeving.

De gemeente wil eigenaren die meedenken/helpen ondersteunen en stimuleren voor zover dat mogelijk is, eventueel in de vorm van (kleine) subsidies. Voor de eigenaren die niet mee willen werken, is de gemeente op zoek naar (juridische) instrumenten om ze tot medewerking te dwingen (bijvoorbeeld via de Wro of de leegstandswet). Hiervoor heeft de gemeente ook een verzoek tot toekenning van de status van krimp-experiment ingediend, kortheidshalve verwijzen wij hiernaar.

2. Keuze van thema's. Licht hieronder de keuzes de innovatieve aspecten toe.

Het thema 'Nieuwe financieringsvormen' is het belangrijkste thema van het experiment 'Een beter centrum van Winschoten samen financieren'. De ambitie van de gemeente en de ondernemersverenigingen is om een financieringsvorm te ontwikkelen die nog niet eerder in Nederland is toegepast. Deze financieringsvorm vraagt om een nieuwe vorm van samenwerking tussen enerzijds ondernemers, gemeente, eigenaren van onroerend goed en andere binnenstadspartijen en anderzijds een financieringsinstelling. De binnenstadspartijen ontwikkelen een actieplan met duidelijke economische en maatschappelijke meerwaarde. Uitvoering van het actieplan creëert bij deze partijen economische meerwaarde. Daardoor kunnen zij de kosten van het actieplan over een periode van 10-15 jaar terugbetalen. Een (maatschappelijke) financiële instelling kan op basis daarvan een lening verstrekken om de initiële investering te bekostigen. Hiervoor zijn mogelijk bijdragen van overheden nodig, bij voorbeeld subsidies voor een onrendabele top. De provincie Groningen heeft aangegeven dat zij zich hierop wil oriënteren. Door de bijdragen van de ondernemers in de financiering ontstaat een aanzienlijke multiplier op eventuele subsidies van overheden en mogelijke bijdragen van maatschappelijke partijen zoals corporaties. De omvang van deze multiplier is in deze fase van ontwikkeling van het experiment nog niet te kwantificeren.

Economische vitaliteit. Het nieuwe model van samenwerking creëert financiële ruimte voor de uitvoering van het actieplan voor de binnenstad en levert daarmee een krachtige bijdrage aan de economische en maatschappelijke vitaliteit van Winschoten:

- *Ondernemers krijgen middelen om te investeren in hun toekomst.* Uit eerste contacten met ondernemers komt naar voren dat zij interesse hebben om te investeren in uitstraling van panden, de inrichting van de binnenstad, bewegwijzering, het parkeerregime, toegankelijkheid, levensloop bestendige

inrichting (inspelen op vergrijzing) en innovatief ondernemerschap (o.a. inspelen op nieuwe kooptrends en internet, het nieuwe winkelen, gebruik maken van nieuwe verkoopkanalen en lokale platformsamenwerking om die samenwerking optimaal te benutten).

- *Eigenaren van commercieel vastgoed krijgen ruimte om gewenste investeringen te financieren.* Eerste contacten met eigenaren van onroerend goed en vastgoedexperts laten zien dat commerciële vastgoedpartijen interesse hebben om in dit experiment de ruimte te creëren voor financiering van de investeringen die ze graag willen doen in panden en omgeving. In die zin levert dit experiment een antwoord op het probleem van deze partijen dat zij op dit moment onvoldoende leningen kunnen krijgen van banken om de gewenste investeringen te financieren.

Governance/samenwerking. Het nieuwe financieringsmodel vraagt om een nieuwe vorm van samenwerking tussen overheid, het binnenstedelijke bedrijfsleven, andere binnenstadspartijen en financieringspartijen (b.v. een bank). We willen deze samenwerkingsvorm in de haalbaarheidsfase van dit experiment uitwerken. In het experiment willen we verder onderzoeken welke andere instrumenten beschikbaar zijn om de gewenste kwaliteitsverbetering van de binnenstad tot stand te brengen. Zijn er instrumenten die efficiënter en effectiever het doel kunnen bereiken? Zijn er flankerende instrumenten die elders hun werkzaamheid al hebben bewezen? Daartoe oriënteren we ons ook op onconventionele middelen die in het buitenland hun waarde hebben bewezen. We denken daarbij o.a. aan de uit België bekende belasting van leegstand (om daarmee functiewijziging te stimuleren) en op de uit Duitsland bekende verplichtstelling van bijdragen van ondernemers aan de financiering van het actieplan. Ook gaan we te rade bij de ervaringen die zijn opgedaan met BIZ-zones en baatbelasting, lokale ondernemersfondsen die uit OZB worden gefinancierd. Het Amerikaanse voorbeeld van Tax Increment Financing (TIF) vormde de inspiratie om dit experiment te starten. De lessen uit TIF zullen we ook in de haalbaarheidsfase van dit experiment betrekken.

Voorzieningen en leefbaarheid. Het experiment zal leiden tot een aanzienlijke investering op korte termijn in de leefbaarheid en de voorzieningen in het centrum van Winschoten.

Wonen en zorg, ouderen. Het aandeel van ouderen en zorgbehoevenden in de bevolking van Winschoten zal in de komende jaren toenemen. Een van de wensen in het op te stellen actieplan is om de binnenstad en de binnenstedelijke economie beter af te stemmen op de wensen van deze groepen. Dat vraagt vermoedelijk o.a. om investeringen in een levensloop bestendige inrichting van het winkelgebied en om afstemming van voorzieningen en ondernemerschap op de wensen van deze groepen.

Onderwijs en arbeidsmarkt, jongeren. In het actieplan willen we de mogelijkheid onderzoeken om met het experiment een bijdrage te leveren aan versterking van de positie van jongeren en medewerkers van het werkvoorzieningsschap op de lokale arbeidsmarkt. We kunnen ons bijvoorbeeld voorstellen dat we in het kader van de uitvoering van het experiment werkervarings- en opleidingsplaatsen creëren voor jongeren. Dit zo mogelijk in samenwerking met onderwijsinstellingen. Hiermee kunnen we een bijdrage leveren aan het toekomstbestendiger maken van Winschoten. We beseffen dat dit idee in de uitvoering om een zelfstandige projectmatige aanpak zal vragen.

- Particulier woningbezit
- Economische vitaliteit / Onderwijs en arbeidsmarkt
- Wonen en zorg
- Voorzieningen en leefbaarheid inclusief bereikbaarheid
- Sturingsvraagstukken: governance/samenwerking (Grensoverschrijdend)
- De rol van jongeren en ouderen in krimpregio's
- Nieuwe financieringsvormen

3. Beschrijving en rol van de betrokken partijen.

Initiatief van ondernemers en gemeente. Het experiment 'Een beter centrum van Winschoten samen financieren' is een initiatief van de gemeente en de lokale ondernemersorganisaties (*Handel en Nijverheid en Kon. Horeca Nederland, afdeling Oldambt*). De ondernemers, de gemeente en de provincie stellen gezamenlijk middelen en capaciteit beschikbaar voor de uitvoering van het experiment. De gemeente heeft een ervaren projectleider beschikbaar gemaakt (zie toelichting bij vraag 4). We hopen dat Platform31 op basis van de experimentstatus een actieve inbreng kan leveren aan het succes van het experiment.

Twee werkgroepen. De ondernemers en de gemeente hebben er voor gekozen om een aanpak te volgen die is gebaseerd op dialoog en samenwerking. Ze verwachten weinig effect van een rapport dat in de studeerkamer wordt bedacht. Daarom zal het experiment worden voorbereid en begeleid door twee breed samengestelde werkgroepen waarin binnenstadspartijen en experts samenwerken:

- **De werkgroep Actieplan Binnenstad: actieplan en business case.** Deze werkgroep heeft als taak om het lokale actieplan / investeringsplan te ontwikkelen en de effecten daarvan op de waarde van onroerend goed en omzet van ondernemers te kwantificeren. Deze werkgroep ontwikkelt dus a.h.w. een business case voor vernieuwing van de binnenstad en het ondernemerschap in Winschoten. In deze werkgroep nemen zitting:
 - 4 lokale ondernemers.
 - 2 lokale vastgoedexperts.
 - Een detailhandelsexpert.
 - Een ontwerper.
 - Een vertegenwoordiger van een landelijke ondernemersorganisatie
 - De gemeente.Deze partijen hebben hun medewerking toegezegd.
- **De werkgroep Financiering: financieringsmodel.** Deze werkgroep heeft als taak om het financieringsmodel te ontwikkelen. Daartoe nemen verschillende externe expertises in deze werkgroep zitting:
 - Een expert op het gebied van maatschappelijke financiering: een adviseur van BNG-advies (BNG: Bank Nederlandse Gemeenten).
 - Een expert op het gebied van grondbeleid, exploitaties en innovatieve modellen om bijdragen te verwerven aan stedelijke ontwikkeling: J.A.M. van den Brand van VD2 advies.
 - Een expert op het gebied van lokale krimpstrategie en ruimtelijk-economische ontwikkeling: een vertegenwoordiger van Platform31. Omdat we de inbreng van Platform31 erg waardevol vinden, hopen we dat we in aanmerking komen voor de experimentstatus.
 - De gemeente Oldambt
 - Een lokale ondernemer.

Deze partijen hebben hun medewerking toegezegd. We hebben met Platform31 eerder al contact gehad hierover (Hanneke Schreuders).

Bestaande organisatiestructuren. Deze werkwijze maakt zoveel mogelijk gebruik van de in Oldambt bestaande organisatiestructuren. De werkgroep Actieplan Binnenstad bestaat uit de reeds bestaande *Projectgroep Binnenstad*, aangevuld met experts. De reeds bestaande *Stuurgroep Binnenstad*, waarin bestuurders van gemeente en ondernemers zijn vertegenwoordigd, stuurt het project aan.

Haalbaarheidsfase 2013: drie bijeenkomsten van de werkgroepen. De twee werkgroepen komen in de haalbaarheidsfase in 2013 drie keer bij elkaar en bereiden in stappen hun eindproduct voor. In beide werkgroepen werken experts onderwerpen uit. De gemeente stelt een ervaren projectleider beschikbaar die de werkgroepen ondersteunt en bijeenkomsten voorbereidt en resultaten rapporteert.

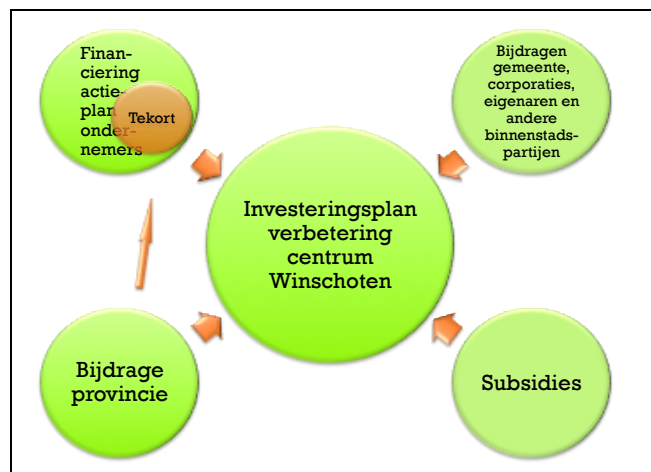
- **Eerste bijeenkomst: verkenning.** De eerste bijeenkomst van de werkgroepen is voor de zomer 2013 gepland. In de eerste bijeenkomst wordt een startnotitie besproken. Deze wordt opgesteld door de projectcoördinator. Deze notitie bevat een eerste verkenning van het lokale actieplan / investeringsplan. De notitie wordt mede opgesteld op basis van individuele gesprekken met alle werkgroepleden, ondernemers en eigenaren van vastgoed. De eerste bijeenkomst van de werkgroepen zal leiden tot een duidelijke werkverdeling op basis waarvan de tweede bijeenkomst van de werkgroepen kan worden voorbereid.
- **Tweede bijeenkomst: concept plannen.** De tweede bijeenkomst van de werkgroepen vindt na de zomer plaats. Hier zal een eerste concept van zowel het actieplan / financieringsplan als het financieringsplan worden besproken. We vergelijken het innovatieve financieringsinstrument dat onderwerp is van dit experiment met andere traditionele en vernieuwende instrumenten. In dit kader besteden we ook aandacht aan het gebruik van juridische middelen (zie het twee voorstel voor een krimpexperiment dat de gemeente Oldambt heeft ingediend). De werkgroepen trekken conclusies en stellen een werkverdeling vast om de haalbaarheidsfase af te ronden. Bij deze bijeenkomst zullen we een bredere vertegenwoordiging van experts, andere gemeenten, ondernemersorganisaties en ervaringsdeskundigen betrekken. We nodigen ook enkele externe partijen uit die waardevolle ervaring en kennis kunnen inbrengen. We denken op dit moment aan een ondernemersorganisatie, een vertegenwoordiger van een ondernemersfonds en een ervaringsdeskundigen op gebied van BIZ-zones (BIZ: Bedrijfs Investerings Zone). Ook zullen we andere binnenstadspartijen uitnodigen om hun input te geven – de corporaties en maatschappelijke organisaties. Het doel is om te leren van ervaringen elders. Ook de eerder genoemde binnenstadspartijen zullen worden betrokken.
- **Derde bijeenkomst: definitief plan.** De derde en laatste bijeenkomst is gepland aan het einde van het jaar. Dan zullen we de eindresultaten presenteren en het plan voor de realisatiefase van het experiment in 2014 en 2015.
- **Tussentijds:** betrekken bewoners. De wijze waarop we dit willen doen wordt uitgewerkt bij vraag 5 (communicatievisie).

Realisatiefase 2014 en 2015. De wijze waarop de realisatiefase in 2014-2015 zal worden uitgevoerd is een onderwerp waarop de werkgroepen zich in de haalbaarheidsfase zullen oriënteren. Omdat de ambitie is om een langlopende financieringsconstructie te ontwikkelen, zal het experiment ook na 2015 doorlopen.

De provincie Groningen. Een bijzondere rol speelt de provincie Groningen. De provincie heeft dit experiment reeds de provinciale experimentstatus gegeven door een bijdrage van € 50.000 uit de provinciale subsidieregeling '*reserve leefbaarheid krimpgebieden*'. Daarnaast wil de provincie zich oriënteren op financiële ondersteuning van de uitvoeringsfase van dit krimpexperiment en in flankerende maatregelen die de slaagkans van het experiment aanzienlijk versterken:

- **Projectleider en bijdrage aan versterken ruimtelijk economische structuur.** De provincie heeft een projectleider beschikbaar gesteld voor een periode van enkele maanden om samen met gemeente en binnenstadspartijen een plan te ontwikkelen voor ruimtelijk-economische structuurversterking van de binnenstad. De provincie overweegt om financiering beschikbaar te stellen voor met name ingrijpende ruimtelijke-economische structuurversterkende maatregelen. Dit zijn maatregelen die zich minder goed lenen voor financiering door de ondernemers. De inzet van de provincie levert natuurlijk wél een krachtige impuls aan de economische vitaliteit van Winschoten. Daarmee versterkt de provincie het draagvlak voor dit krimpexperiment aanzienlijk. De structuurversterking zal immers ook positieve effecten hebben op de omzet van de binnenstads-ondernemers en waarde van hun onroerend goed. Dit draagt er aan bij dat de ondernemers extra financiële ruimte krijgen om deel te nemen aan de financieringsconstructie door toename van omzet en positieve effecten op de waarde van onroerend goed.
- **Steun voor dit krimpexperiment.** Om de uitvoering van het krimpexperiment te steunen overweegt de provincie om een financiële bijdrage beschikbaar te stellen om een mogelijke onrendabele top van dit krimpexperiment te dekken. De planvorming voor dit krimpexperiment en het provinciale plan worden zorgvuldig afgestemd in nauw overleg met alle binnenstadspartijen.

De samenhang tussen de verschillende financieringsstromen wordt weergegeven in het schema.



4. Belangrijkste uitdagingen, knelpunten, kansen en bedreigingen voor het experiment. Denk hierbij aan wet- en regelgeving, financiën, urgentie enzovoort.

Basisvoorwaarde voor het experiment aanwezig: financiële dekking en commitment voor de uitvoering. Er is voldaan aan een basisvoorwaarde voor succes: er is volledig commitment voor het uitvoeren van de eerste stap van het experiment (de

haalbaarheidsfase) bij de initiatiefnemers (de gemeente en de lokale ondernemersorganisaties). Ook zijn er voldoende middelen om de haalbaarheidsfase uit te voeren:

- De provincie heeft een bijdrage van € 50.000 verstrekt.
- De gemeente heeft commitment voor het leveren van capaciteit en een bijdrage van € 50.000 beschikbaar gemaakt.
- De ondernemers stellen tijd en inzet beschikbaar om het experiment voor te bereiden.
- Verder heeft de EU (Interreg) ons uitgenodigd voor het indienen van een subsidievoorstel voor de voorbereiding van het experiment.

Kansen

De belangrijkste kansen die door dit experiment ontstaan zijn:

- **Innovatieve en uitvoerbare aanpak om financiering te verwerven.** Een nieuwe en innovatieve aanpak om geld beschikbaar te krijgen voor de verbetering van het centrumgebied op basis van een business case en een bottom-up aanpak. Een inspirerend voorbeeld voor andere krimpkeren in een vergelijkbare situatie.
- **Impuls voor economische en maatschappelijke vitaliteit.** Financiering voor de uitvoering van een actieplan dat een krachtige impuls geeft aan de economische vitaliteit van Winschoten en de regio en daarmee een duidelijke bijdrage levert aan het borgen van de leefbaarheid in het gebied op lange termijn.
- **Versterken van de sociale samenhang en 'krimpweerstand'.** Uitvoering van het experiment leidt tot versterking van de sociale samenhang in Winschoten doordat ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente en andere binnenstadspartijen samenwerken aan opstellen, uitvoeren en financieren van een actieplan. Zo ontstaat een sterk consortium om Winschoten en de regio krimpproof te maken.

Uitdagingen

Ondanks het feit dat een eerste rekenexercitie aantoont de aanpak in principe economisch uitvoerbaar is, zijn er de nodige uitdagingen. We benoemen de uitdagingen hierna en we geven daarna aan hoe we deze uitdagingen in dit project willen aangaan.

- **Complexiteit in het proces.** Het experiment kent de nodige procesuitdagingen. Er zijn veel verschillende partijen bij betrokken. Het verwerven van draagvlak voor keuzes en conclusies is in zo'n situatie niet eenvoudig.
- **Inhoudelijke complexiteit.** Het experiment is inhoudelijk complex en betreft ongebaande paden. Het experiment vraagt om een actieplan voor de binnenstad met een kwantificeerbaar effect op omzet van ondernemers en op de waarde van commercieel vastgoed (a.h.w. een business case voor het centrum van Winschoten) en om een financieringsconstructie die realistisch en uitvoerbaar is en voldoende aantrekkelijk is voor een financiële partij om de initiële investering te financieren. We streven er naar om een (maatschappelijke) financieringsinstelling zoals de BNG hiervoor te interesseren.
- **Wet en regelgeving, free rider probleem.** In Nederland is geen wetgeving die binnenstadspartijen kan dwingen om mee te werken aan een aanpak die door een meerderheid van partijen in het gebied wordt gedragen. Daarom kan sprake zijn van een free-rider probleem. Verder zal er sprake zijn van civielrechtelijke afspraken die partijen met elkaar moeten maken om het plan tot uitvoering te brengen.
- **Het slechte economische getij is niet alleen een aanleiding voor het experiment maar ook een risico.** De economische crisis beperkt de mogelijkheden van de ondernemers om op dit moment nieuwe verplichtingen aan

te gaan. Dat stelt wellicht beperkingen aan de bereidheid van ondernemers om geld vrij te maken voor financiering van het actieplan. Ook stelt dit mogelijk beperkingen aan de tijd en inzet die de ondernemers beschikbaar kunnen maken voor vernieuwing van het ondernemerschap in Winschoten.

Ons antwoord op deze uitdagingen

In het experiment proberen we optimale voorwaarden te scheppen om deze uitdagingen aan te gaan:

- **Complexiteit in het proces:**
 - o **Steun van stakeholders.** We hebben voor de haalbaarheidsfase van het experiment de steun van lokale ondernemersorganisaties en de steun en interesse van de gemeente, de provincie en belangrijke vastgoedeigenaren in Winschoten.
 - o **Procesbenadering gebaseerd op dialoog.** We volgen we een procesaanpak die is gebaseerd op dialoog waardoor zoveel mogelijk wordt bevorderd dat deze steun en interesse wordt vertaald in commitment. De aanpak werd besproken bij vraag 3 bij het kopje *'haalbaarheidsfase 2013: drie bijeenkomsten van de werkgroepen'*, zie ook de uitwerking bij vraag 7, *'Tijdpad'*.
 - o **Inbreng van stakeholders in de planvorming.** Kenmerk van de procesaanpak is dat stakeholders (partijen van wie financieel commitment wordt verwacht) met behulp van experts het experiment inhoudelijk voorbereiden en uitvoeren. Andere betrokken partijen in de binnenstad worden ook betrokken en leveren input (en vermoedelijk ook enthousiasme) voor het experiment.
 - o **Ervaren projectleiding.** Om dit proces aan te sturen heeft de gemeente een projectleider aangetrokken (Gert Jan van 't Land) die veel ervaring heeft met gebiedsvernieuwing, revitalisering en het op één lijn brengen van belangen van veel partijen. Ook een succesvoorwaarde is dat deze projectleider goed vertrouwd is met de wereld van de binnenstadsondernemers.

- **Inhoudelijke complexiteit.**
 - o **Economische rationale.** Uit een eerste rekenexercitie blijkt dat het financieringsmodel in principe uitvoerbaar is en dat het voor ondernemers aantrekkelijk is er aan deel te nemen. Dit bespraken we bij vraag 1. Het feit dat de economische rationale aanwezig is maakt dit experiment inhoudelijk kansrijk.
 - o **Subsidie voor onrendabele top.** We verwachten dat een deel van de investering financierbaar is en een deel van de investering en het risico voor de financieringspartij afgedekt moet worden met subsidies. De provincie Groningen heeft aangegeven dit te willen overwegen. Ook is er interesse getoond door de Europese Unie (we hebben een uitnodiging gekregen om een voorstel voor een Interreg A subsidie in te dienen). Dit verstevigt de economische rationale van het experiment.
 - o **Experts om praktische werkwijze uit te werken.** Om de inhoudelijke complexiteit te vertalen in een praktisch uitvoerbare benadering betrekken we experts in het project. Deze experts hebben we besproken bij vraag 3 bij het kopje *'twee werkgroepen'*.

- **Wet en regelgeving, free rider probleem.**
 - o **Incentive tot participatie.** De ambitie is om een actieplan te ontwikkelen

met zo'n sterke economische rationale dat ondernemers en gemeente zonder aarzeling het plan en het bijbehorende voorstel voor financiering omarmen. We verwachten dat de subsidie van o.a. de provincie Groningen voor een onrendabele top hierbij een belangrijke incentive zal zijn evenals kansen om kosten voor individuele ondernemers te reduceren door samen werkzaamheden aan te besteden.

- **Uitwerken binnen bestaande kaders.** Onze ambitie is om het plan uit te werken binnen bestaande wettelijke mogelijkheden. We kunnen gebruik maken van eerdere ervaringen die zijn opgedaan met revitalisering van bedrijventerreinen. Er zijn inspirerende voorbeelden van succes met gezamenlijke bekostiging van projecten door ondernemers en overheid. De projectleider die de gemeente heeft aangetrokken heeft met dergelijke projecten ervaring.
 - **Voorstellen voor wetgevingsexperiment.** We willen in dit experiment voorstellen ontwikkelen voor het verbeteren van wetgeving om de voorgestelde vorm van financiering effectiever te laten verlopen. Daartoe willen we inspiratie ontleen aan Duitse, Belgische en Amerikaanse voorbeelden, o.a. het Amerikaanse model van *Tax Increment Financing*. We zijn in dit kader ook benieuwd welke resultaten uit het andere experimentvoorstel van de gemeente Oldambt over het toepassen van juridische middelen om leegstand te bestrijden inzicht oplevert die bruikbaar zijn in dit experiment.
- **Het slechte economische getij.**
- **Investeringsplan provincie versterkt de economische rationale van het experiment.** In het vorige punt bespraken we al dat een sterke economische rationale een krachtige incentive vormt voor deelname door binnenstadsondernemers aan het experiment. Een ander belangrijk punt is dat de provincie overweegt om een aanzienlijk bedrag beschikbaar te maken voor ruimtelijk-economische structuurversterking van de binnenstad. Deze actie zorgt voor een krachtige impuls voor omzet en waarde van commercieel vastgoed. Deze provinciale bijdrage versterkt daarmee de economische rationale van het experiment en draagt bij aan een gunstig uitgangspunt voor het experiment.
 - **Beschikbaarheid van financiering is voor veel ondernemers belangrijk.** Veel ondernemers hebben moeite om financiering (leningen) van hun bank te krijgen voor hun plannen. Het feit dat we in dit experiment financiering beschikbaar maken voor ondernemers is daarom een zeer belangrijk argument om steun van de ondernemers te verwerven.
 - **Subsidie provincie voor onrendabele top.** Het feit dat de provincie overweegt om een subsidie beschikbaar te stellen voor een onrendabele top in het experiment levert een krachtige incentive voor de binnenstadspartijen om mee te doen.

Conclusie: we hebben vertrouwen in het experiment en we hopen dat Platform31 dit ook heeft.

Alle partijen in Winschoten zijn van mening dat er wat moet gebeuren en dat het experiment een unieke kans biedt. Ondernemers en gemeente omarmen het motto '**niets doen is geen optie**'. De sterke wil om het centrum te verbeteren is misschien wel het sterkste uitgangspunt om het experiment tot een succes te brengen. We hopen op de experimentstatus van Platform31 omdat we daarmee kennis en ervaring in het project

halen die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan succes.

5. Beschrijving van de visie omtrent communicatie, zowel tussen de betrokken partijen als richting bewoners, waarbij de bevordering van actief burgerschap een onderdeel is.

- **Samenwerking tussen partijen.** Bij vraag 3, *Beschrijving en rol van de betrokken partijen*, zijn we al ingegaan op de wijze waarop de partijen die betrokken zijn in het project communiceren en samenwerken in de haalbaarheidsfase.
- **Betrekken andere partijen: een zich uitbreidende inktvlek.** Ook hebben we beschreven dat we de drie bijeenkomsten in de haalbaarheidsfase van het experiment willen gebruiken om andere partijen uit te nodigen om kennis en ervaring uit te wisselen. We zien het experiment als een *'zich uitbreidende inktvlek'* – bij de tweede bijeenkomst van de werkgroepen betrekken we binnenstadspartijen en partijen die relevante ervaring in het experiment kunnen inbrengen, tijdens de derde bijeenkomst van de werkgroepen willen we de resultaten van de haalbaarheidsfase breed presenteren. We verwachten dat we in dit proces partijen bij het experiment betrekken die kunnen bijdragen aan de uitvoerbaarheid. Ook zijn we geïnteresseerd in actieve kennisuitwisseling met andere gemeenten in o.a. Nederland en Duitsland.
- **Verwerven steun beleidsmakers.** We willen door middel van werkbezoeken, publicaties en bijeenkomsten steun verwerven van beleidsmakers voor de uitvoering van het experiment. We hebben hiervoor al de eerste stappen gezet.
 - o We hebben het experiment besproken met MKB Nederland, deze ondernemersorganisatie is enthousiast.
 - o We hebben het experiment besproken met Hanneke Schreuders van Platform31. We hebben ook kort contact gehad met Marrit van der Schaar. We hebben de indruk dat Platform31 serieuze interesse heeft in het experiment.
 - o De provincie Groningen is enthousiast en heeft de provinciale krimpexperiment-status aan ons experiment toegekend.
 - o We hebben contact met het Ministerie van I&M. Hier is ook interesse.
 - o Het (voornemen tot) experiment is gepresenteerd tijdens een conferentie van de Vereniging Stadswerk op 28 maart 2013. Stadswerk is een vereniging voor professionals op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Een kort verslag van deze bijeenkomst en de presentatie is na te zien op de website van de Vereniging Stadswerk (http://www.stadswerk.nl/vereniging/t0_p0_m7_i224.htm, onder het kopje *'Verslag: Vernieuwen in tijden van bezuinigingen - tijd voor een nieuwe lente'*).
 - o We zijn in overleg met MKB Nederland om een werkbezoek in september te organiseren van beleidsmakers op het gebied van binnenstedelijke economische ontwikkeling.
- **Betrekken bewoners en andere binnenstadspartijen.** We willen het experiment breed op de kaart zetten en input verzamelen door in de loop van de haalbaarheidsfase een leuke en unspirerende activiteit te organiseren waaraan bewoners en binnenstadspartijen kunnen deelnemen. We zijn geïnspireerd geraakt door een lezing van Hanneke Schreuders over 'empowerment' bij stedelijke ontwikkeling in de USA. Oldambt heeft op dit vlak overigens zijn sporen al verdiend. Zie bijvoorbeeld dit verslag van RTV Noord over een krimpatelier: <http://www.youtube.com/watch?v=ydym1E17uCo>.
- **Resultaten van experiment beschikbaar stellen.** We willen graag een actieve

PLATFORM31

bijdrage leveren aan het beschikbaar stellen van de resultaten van dit experiment aan andere gemeenten en partijen in krimpregio's. We denken dat we ons experiment brede navolging kan verwerven als het succesvol is. We willen graag een actieve bijdrage hieraan leveren door de resultaten van de haalbaarheidsfase beschikbaar te maken en via publicaties, werkbezoeken en bijeenkomsten.

6. Bestuurlijke en financiële betrokkenheid en verbondenheid, inclusief capaciteit.

- **Bestuurlijke steun aanwezig.** Het experiment heeft de bestuurlijke steun van de gemeente Oldambt en de provincie Groningen. De provincie Groningen heeft door de toekenning van een subsidie van € 50.000 uit de provinciale subsidieregeling 'reserve leefbaarheid krimpgebieden' het experiment de status toegekend van provinciaal innovatief krimpproject / experiment.
- **Financiële betrokkenheid partijen aanwezig.** Gemeente en provincie maken beide € 50.000 beschikbaar voor de haalbaarheidsfase van het experiment. Samen financieren de provincie en de gemeente dus € 100.000. De Europese subsidieverstrekker Interreg heeft ook gevraagd om een subsidievoorstel.
- **Bijdrage Platform31 zeer welkom.** We verwelkomen een bijdrage van Platform31 van € 10.000. Een bijdrage voor onderzoek en kennisinbreng is zeer welkom blijkt uit onze projectbegroting.
- **Verbondenheid en lokaal commitment aanwezig.** De gemeente en de lokale ondernemersorganisaties steunen het experiment. De ondernemers hebben toegezegd dat zij tijd en capaciteit vrijmaken om de haalbaarheidsfase van het experiment tot een goed einde te brengen. We hebben een aantal lokale vastgoedpartijen benaderd en deze hebben ook positief gereageerd, zij werken met belangstelling mee aan de haalbaarheidsfase van het experiment. De gesprekken met de belangrijkste vastgoedeigenaren vinden nu plaats. We willen ook andere binnenstadspartijen betrekken zoals corporaties. Met deze partijen vinden nu gesprekken plaats over hun commitment voor het door de provincie gesteunde project op het gebied van ruimtelijk-economische structuurversterking van de binnenstad (zie de bullit hierna).
- **Verbondenheid met andere planvorming.** De provincie steunt de gemeente op dit moment bij het opstellen van een plan met maatregelen om de ruimtelijk-economische structuur van Winschoten te versterken. De provincie overweegt om voor de uitvoering hiervan een aanzienlijke bijdrage ter beschikking te stellen. De provincie heeft aangegeven zeer geïnteresseerd te zijn om de plannen en dit experiment op elkaar af te stemmen. Ook oriënteert de provincie zich op een subsidie voor een eventuele onrendabele top in dit experiment.

7. Tijdpad (start, doorlooptijd).

De voorbereidingen voor het experiment zijn reeds gestart. We zien het tijdpad van het experiment als volgt:

- **Haalbaarheidsfase: 2013.** Deze fase wordt gekenmerkt door **drie mijlpaalbijeenkomsten van de twee werkgroepen** (werkgroep actieplan en werkgroep financiering):
 - o *Startbijeenkomst voor de zomervakantie.* Opleveren van een startnotitie. Afspraken over werkverdeling.
 - o *Tussenbijeenkomst na de zomervakantie.*
 - *Werkgroep actieplan:* Opleveren van een eerste aanzet voor een lokaal actieplan met investeringen en een raming van de opbrengsten daarvan voor de ondernemers en vastgoedeigenaren

- (omzet en waarde van vastgoed). Aanzet voor een business case.
- *Werkgroep financiering.* Opleveren van een eerste aanzet voor een financieringsconstructie en een verkennende doorrekening van de financiering. Een aanzet voor de wijze waarop de financiering kan worden georganiseerd binnen bestaande juridische kaders. Een vergelijking met andere instrumenten voor stedelijke vernieuwing. Hierbij willen we ook aandacht besteden aan eerste inzichten uit het andere experimentvoorstel van de gemeente Oldambt om juridische middelen te ontwikkelen om leegstand en verpaupering te bestrijden. Een eerste aanzet voor vragen aan beleidsmakers om uitvoering van het experiment te optimaal uitvoerbaar te maken.
 - *Kennisuitwisseling met andere partijen met vergelijkbare experimenten.*
 - *Afspraken over werkverdeling.*
- *Resultaatbijeenkomst in december.* In december worden de resultaten van de haalbaarheidsfase breed gepresenteerd. Opleveren van een plan voor de uitvoering van de uitvoeringsfase.
 - In de tweede helft van 2013: *Enkele werkbezoeken en een inspirerende activiteit voor bewoners en binnenstadspartijen.*
 - Gedurende het project: *aandacht voor publicaties en kennisuitwisseling.*

Uitvoeringsfase: start in 2014, verdere uitvoering in een periode van 10 tot 15 jaar daarna.

8. Motivatie voor deelname aan het experimentenprogramma bevolkingsdaling.

De gemeente Oldambt en de ondernemersorganisaties in Winschoten hopen dat Platform31 de krimp-experimentstatus zal toekennen aan het project '*Een beter centrum van Winschoten samen financieren*'. We denken dat het goed is dat het project gebruik kan maken van de kennis, ervaring en contacten die Platform31 te bieden heeft.

In de haalbaarheidsfase maken we graag de steun van Platform31 om te helpen bij het aanbrengen van focus in de complexe planvorming:

- **Ervaring en eerder onderzoek.** We willen graag kunnen bouwen op de ervaring die in eerder onderzoek en eerdere experimenten is opgedaan. We gaan er van uit dat Platform31 toegang heeft tot een schat aan kennis over onderzoek en eerdere experimenten.
- **Samenhangend resultaat.** We willen graag de juiste inhoudelijke vragen beantwoorden en de verschillende experts in het project laten toewerken naar een samenhangend resultaat. Daarom willen we graag voorstellen dat Platform31 meedraait in de werkgroep Financiering.
- **Proces met draagvlak.** We willen graag de ervaring van Platform31 met experimenten inzetten om het complexe proces zo effectief mogelijk te laten plaatsvinden. Het verwerven van draagvlak voor de uitvoering zal vermoedelijk een aandachtspunt worden. We maken graag gebruik van de kennis en ervaring van Platform31 om aan versterking van draagvlak te werken. Dat geldt ook voor het opzetten van effectieve communicatie en het leggen van contacten met beleidsmakers.
- **Steun bij kennisdeling en kennisverspreiding.** Platform31 heeft op dit gebied ruime ervaring en een goed netwerk. Deze zouden we graag willen inzetten voor het welslagen van dit experiment.

De steun die we van Platform31 goed zouden kunnen gebruiken in de uitvoeringsfase is

precies die steun die Platform31 benoemt in de oproep tot het indienen van voorstellen voor experimenten: het in beeld houden van de innovatie en de doelstellingen van het experiment, reflectie over de voortgang, meedenken over de verankering in de dagelijkse praktijk en bij het verbinden, evenals steun bij het verspreiden van de resultaten van het experiment.

Tenslotte stellen de gemeente Oldambt en de ondernemersorganisaties een onafhankelijke evaluatie van het experiment zeer op prijs. We verwachten daaruit waardevolle input voor het vervolg van het experiment. We verwachten immers dat het experiment een langere looptijd zal kennen dan 3 jaar (het doel is een financieringsconstructie met een looptijd van 10-15 jaar).

9. Eventuele stukken. Voeg hieronder een lijst toe met stukken die u meestuurt om uw aanmelding te ondersteunen/motiveren.

De volgende stukken worden meegestuurd:

- **De kick off notitie 'Een beter centrum van Winschoten samen financieren'**. Deze voorbereidende notitie is opgesteld voor de deelnemers aan het experiment en voor ondernemers en vastgoedeigenaren. In deze notitie wordt op hoofdlijnen de haalbaarheidsfase van het experiment uitgelegd.
- **De notitie Fondsvorming voor Stedelijke Vernieuwing**. Deze notitie is door de projectleider (toen nog werkzaam bij het adviesbureau PNO) opgesteld om de bedrijfseconomische rationale van het experiment te onderzoeken. In deze notitie wordt het Amerikaanse model *Tax Increment Financing* besproken en wordt in hoofdstuk 4 ('beschikbare waarde') een verkennende berekening gemaakt van de jaarlijkse bijdrage die wordt gevraagd van binnenstadsondernemers om een aanzienlijke investering te kunnen financieren.
- **De powerpoint presentatie 'Een beter centrum van Winschoten samen financieren'**. Deze is opgesteld om de provincie Groningen te informeren over de stand van zaken van de voorbereiding van het experiment.
- **Beschikking van de provincie Groningen**. In deze beschikking zegt de provincie € 50.000 toe voor de uitvoering van het experiment.