

Fractie D66 Weert

Weert, **24 SEP. 2015**

Onderwerp : Beekstraatkwartier

Beste meneer, mevrouw,

Op 9 september 2015 heeft u een brief gestuurd aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert. In uw brief stelt u een aantal vragen over de met Cwartier gesloten exploitatieovereenkomst.

In deze brief geven wij antwoorden op uw vragen maar gaan wij ook in op het doel van de met Cwartier gesloten exploitatieovereenkomst.

Doel van de exploitatieovereenkomst met Cwartier

Het doel om met Cwartier een overeenkomst aan te gaan is een zo goed mogelijke (tijdelijke) invulling geven aan het Beekstraatkwartier als onderdeel van een vitale binnenstad. Het gebied moet levendig blijven, publiek blijven aantrekken en een bruisende plek worden. Daarbij hoort een gevarieerde invulling van het voormalige stadhuis. De gemeente streeft naar een maximale versterking van de binnenstad, passend binnen de Visie op het Stadshart. Tevens is het doel om verloedering tegen te gaan door het voormalige stadhuis een (tijdelijke) invulling te geven. Daarnaast wil de gemeente worden ontzorgd door de exploitatie in handen te geven aan een externe partij.

Invulling voormalige gemeentehuis

Het bestemmingsplan vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de invulling van het gebouw. Dit bestemmingsplan laat vele functies toe, waaronder horeca en winkels. Om te voorkomen dat de invulling leidt tot verzwakking van het stadshart is in de exploitatieovereenkomst een aantal beperkende kaders gesteld:

- Verplaatsen van functies uit andere delen van de binnenstad, in het geval in het complex onredelijk lage huurprijzen worden gevraagd ten opzichte van vergelijkbare ruimtes in Weert, is niet toegestaan;
- Vestiging van traditionele winkels is, gezien de leegstandsproblematiek in de binnenstad niet toegestaan. Innovatieve winkelconcepten zijn wel toegestaan;
- Horeca met een oppervlakte van meer dan 400 m² is niet toegestaan, evenals uitgaanshoreca.

In de exploitatieovereenkomst zijn, behoudens het hierboven genoemde, geen afspraken gemaakt over de door Cwartier te hanteren huurtarieven. Gezien de staat waarin het gebouw verkeert mag worden verondersteld dat er tarieven worden gehanteerd die lager liggen dan de tarieven in de reguliere markt. De tarieven die Cwartier gebruikt voor horeca zijn bij de gemeente niet bekend. Dat geldt ook voor kantoorruimtes. Wel zijn de

tarieven bekend die worden betaald door Punt Welzijn en het archiefcluster van de gemeente. Deze liggen onder de tarieven die elders in Weert voor kantoren worden gehanteerd.

De antwoorden op uw vragen

1. Om het Beekstraatkwartier een bruisende invulling te geven is gezocht naar een mix van functies. Daarbij past (in beperkte vorm) ook horeca. De gemeente is van mening dat daarvoor, behoudens een randvoorwaarde qua oppervlakte, geen aanvullende randvoorwaarden benodigd zijn. Voor winkels zijn die wel gesteld vanwege de leegstand van winkelpanden in de rest van de binnenstad. Leegstand van (voormalige) horecapanden in de binnenstad is minder aan de orde. De huurtarieven die door de exploitanten van horeca in het Beekstraatkwartier worden betaald aan Cwartier zijn bij de gemeente niet bekend. Naar verwachting zullen deze lager zijn dan elders in de binnenstad. Dat is ook redelijk. De ruimtes in het complex zijn in het algemeen niet geschikt voor een horecafunctie. In verband daarmee zijn relatief hoge investeringen nodig om deze wel geschikt te maken. Dat geldt zelfs voor de voormalige kantine. Verder kunnen de exploitanten "slechts" voor een periode van minder dan 10 jaar deze horecagelegenheid runnen. In die tijd moet ook de investering worden terugverdiend om de ruimtes geschikt te maken voor horeca. Denk daarbij aan keukeninrichting, installaties en meubilair.
Een lagere huurprijs biedt kansen voor startende ondernemers. Deze "startups" durven nu vaak niet het risico te nemen of zijn financieel niet in staat om een ander pand in de binnenstad te huren en te verbouwen.
2. Zoals hierboven is aangegeven zijn in de exploitatieovereenkomst met Cwartier geen afspraken gemaakt over huurtarieven. De huurtarieven die Cwartier hanteert zijn bij de gemeente niet bekend.
3. De eerste toetsing of een concept passend is binnen de exploitatieovereenkomst wordt gedaan door Cwartier. Is er twijfel of een initiatief past, dan treedt Cwartier in overleg met de gemeente om te bezien of het past binnen de doelstellingen van de overeenkomst. De gemeente kan de exploitant aanspreken wanneer de exploitatie naar haar mening niet in lijn is met de overeengekomen doelstellingen. De gemeente heeft de bevoegdheid om gebruik van ruimtes ten behoeve van functies c.q. initiatieven die niet in lijn zijn met de doelstellingen tegen te houden. Indien de exploitant gebruik toelaat wat niet past binnen de afspraken van de overeenkomst kan de gemeente gebruik maken van het in de overeenkomst opgenomen boetebeding.
4. Ook voor kantoorruimte geldt dat het concept passend moet zijn binnen de afspraken die zijn vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. Dat geldt ook ten aanzien van de toetsing. Voor kantoorruimte zijn geen specifieke criteria opgenomen. Wel geldt ook hier dat er geen sprake mag zijn van verzwakken van het stadshart doordat functies uit andere delen van de binnenstad worden verplaatst naar Cwartier, in het geval dat onredelijk lage huurprijzen ten opzichte van vergelijkbare ruimtes in Weert worden gehanteerd.
5. Het concept is niet vernieuwend. Veilig Verkeer Nederland (VVN) huurt reguliere kantoorruimte tegen een tarief dat bij de gemeente niet bekend is. In de exploitatieovereenkomst met Cwartier zijn geen randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de verhuur van kantoorruimte. Het bestemmingsplan laat kantoren immers toe en voorheen waren er ook kantoren aanwezig. Overleg met Cwartier heeft duidelijk gemaakt dat VVN alleen naar Weert zou komen wanneer ze in het Beekstraatkwartier konden huren. Andere in Weert

beschikbare kantoren waren blijkbaar niet interessant. VVN heeft ook gekeken naar andere locaties in Limburg. Uiteindelijk is de keuze gevallen op het Beekstraatkwartier. Daarmee zorgt het kantoor van VVN met mogelijk bezoek voor een versterking van het gebied. En daarmee is het gelukt om een 12-tal personen in Weert te huisvesten die ook bijdragen aan de levendigheid van de stad.

6. Het is bij de gemeente niet bekend of er een bedrijf dat nu is gevestigd bij Perron C voornemens is te verhuizen naar Cwartier omdat de huurprijs daar goedkoper is. Het is geenszins de bedoeling van het college om Perron C te benadelen door de met Cwartier gesloten overeenkomst. Zowel het gebouw van Perron C als het voormalige gemeentehuis zijn gedateerd. Daarom mag voor beiden worden verondersteld dat er relatief lage huurtarieven worden gehanteerd die in hoogte vergelijkbaar zijn. Verder kan worden opgemerkt dat naast de hoogte van de huurtarieven er ook andere redenen kunnen zijn waarom een bedrijf wil verhuizen.
7. Op 14 september heeft overleg plaatsgevonden met Cwartier. Tijdens dit overleg is Cwartier geconfronteerd met de berichten in de media. Cwartier heeft aangegeven zich niet te herkennen in de door de media gebrachte berichten over uitlatingen die zij zou hebben gedaan over huurprijzen die ondernemers in binnenstad hanteren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester