

advies  
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Paul Verhappen Tel.: (0495) 57 52 84	
Portefuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008801

**ONDERWERP**

Beekstraatkwartier, vragen conform artikel 40 van D66

**ADVIES**

Instemmen met de antwoordbrief aan de fractie D66 Weert

**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:

Op 3 februari 2015 heeft uw college ingestemd met de exploitatieovereenkomst met C'wartier BV

Algemeen:

Zie bijgevoegde antwoordbrief.

Argumenten:

Zie bijgevoegde antwoordbrief.

Kantttekeningen:

N.v.t.

**JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

N.v.t.

**FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Weert, 17 september 2015	De directeur, 	S	B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
Behandeling uiterlijk in college van 22 september 2015							

**In te vullen door het B&W secretariaat:** Akkoord Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder Anders, nl.: Niet akkoord Gewijzigde versie A-stuk B-stuk C-stuk

Beslissing d.d.:

23-09-'15

Nummer:

20

De secretaris,

Begrotingspost:

N.v.t.

Beschikbaar bedrag:

N.v.t.

### **COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

*Nadere specificatie:* fractie D66 Weert

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Overig

*Nadere specificatie:* Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

### **OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

Henk Creemers

Extern:

N.v.t.

### **BIJLAGEN**

Openbaar:

Brief aan fractie D66 Weert

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



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 m<sup>2</sup> 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



Weert, 9 september 2015

Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
c.c. aan de leden van de gemeenteraad van Weert

Betreft: vragen conform artikel 40 reglement van orde  
**Onerlijke concurrentie C'wartier**

Geacht heren,

Koninklijke Horeca Nederland afdeling Weert vraagt in haar brief van 25 augustus jl. aandacht voor de situatie rond C'warier. D66 wil deze vragen van harte ondersteunen.

Zoals u weet heeft D66 *tegen* de overeenkomst gestemd tussen C'wartier en de gemeente Weert. Niet omdat één van onze belangrijkste argumenten was de oneerlijke concurrentie met de rest van de binnenstad. Dit werd toen door uw college weggewuifd: er was, naast Punt Welzijn en – tijdelijk – het archief, slechts ruimte voor innovatieve concepten. De brief van KHN, afdeling Weert, geeft aan dat onze vrees voor oneerlijke concurrentie mogelijk terecht was.

Daarom dienen wij deels dezelfde vragen ook formeel als politieke partij bij u in met het verzoek de antwoorden in commissieverband te agenderen:

- 1 in de overeenkomst die u heeft gesloten met C'wartier heeft u voorwaarden opgenomen waaraan toekomstig te vestigen detailhandel moet voldoen. Voor wat betreft de horeca legt u slechts de beperking op dat deze niet groter mag zijn dan 400m2 en geen uitgaanshoreca. Waarom zijn er aan de horeca geen concepteisen gesteld zoals aan detailhandel? Wanneer is horeca een innovatief concept?
- 2 bent u het met D66 eens dat er sprake is van oneerlijke concurrentie doordat in C'wartier lagere huurprijzen gevraagd worden, die mogelijk gemaakt worden door de gemeentelijke ondersteuning van C'wartier?
- 3 in artikel 4.4. van de overeenkomst tussen gemeente en C'wartier staan diverse criteria genoemd waaraan nieuwe detailhandel moet voldoen. Wie toetst deze criteria en welke actie (sanctie) wordt ondernomen als het nieuwe concept niet aan deze voorwaarden voldoet?
- 4 Dezelfde vraag voor de verhuur van kantoorruimte. Wie toetst en op basis waarvan?
- 5 Per 1 september vestigt Veilig Verkeer Nederland zich in C'wartier. Wat is zo vernieuwend aan dit concept dat deze organisatie zich mag vestigen in C'wartier. Of wordt hier gekozen voor goedkope kantoorruimte, terwijl er in Weert voldoende leegstaat aan marktconforme prijzen?
- 6 Klopt het dat een bedrijf dat is gevestigd in Perron C. voornemens is te verhuizen naar C'wartier omdat de huurprijs daar goedkoper is? Wat is het standpunt van het College, mocht deze situatie zich daadwerkelijk voor gaan doen?

**Weert**

**D66**

C'Kwartier laat zich in de (sociale) media stevig uit over deze kwestie. De teneur: andere ondernemers moeten niet zeuren, ze moeten zelf bij hun pandeigenaren ook maar lagere huurprijzen bedingen.

D66 is van mening dat dit stevige uitlatingen zijn voor een organisatie die veel gemeentelijke ondersteuning heeft ontvangen. Het polariseert ook onnodig in een tijd dat de halve binnenstad leegstaat.

7 Wat is het standpunt van het College van B&W over uitlatingen van C'wartier over de kritiek op hun vestigingsbeleid?

Met vriendelijke groet,

Jeffrey Vossen  
Fractie D66 Weert

In afschrift aan:  
Koninklijke Horeca Nederland, afdeling Weert  
p/a Oelemarkt 20  
6001 ES WEERT