

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	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008778

ONDERWERP

Beekstraatkwartier

ADVIES

Instemmen met de antwoordbrief aan Koninklijke Horeca Nederland afdeling Weert

TOELICHTINGRelatie 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, 10 september 2015 De directeur, 		S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
			akkoord					
			bespreken					
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.:

22-09-'15

Nummer:

9

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: Koninklijke Horeca Nederland afdeling Weert

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Nadere specificatie: Bijgevoegde antwoordbrief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Henk Creemers

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Brief

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



Koninklijke Horeca Nederland afdeling Weert
P/a Oelemarkt 20
6001 ES WEERT

Weert, **24 SEP. 2015**

Onderwerp : Beekstraatkwartier

Beste meneer, mevrouw,

Op 25 augustus heeft u een brief gestuurd aan de gemeente. Dit naar aanleiding van verontrustende opmerkingen van ondernemers in de binnenstad over de invulling van het voormalig gemeentehuis aan de Beekstraat en de met Cwartier gesloten exploitatieovereenkomst. In uw brief stelt u een aantal vragen.

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.

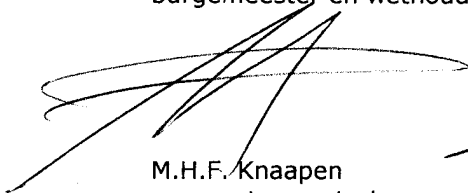
De antwoorden op uw vragen

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. 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.
3. Naar verwachting zal een huurder een huurtarief bedingen dat voor langere tijd van toepassing is en niet afhankelijk is van het succes van zijn concept. Het is daarom niet de verwachting dat een huurder snel zal verkassen, mede vanwege de eventuele investering die moet worden gedaan. Tenzij een concept zo succesvol is dat in een ander pand in de binnenstad dit succes verder kan worden vergroot. Dit vanwege de betere ligging, een geschikter pand en/of de oppervlakte van dit pand. Het Beekstraatkwartier is in die zin ook bedoeld als "proeftuin": nieuwe concepten uitproberen en zo mogelijk daarna laten landen op een betere/andere plek in de stad.
4. 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. Ook hier geldt weer het bovenstaande ten aanzien van marktconforme huurprijzen. Verder betreft het gedateerde ruimtes.

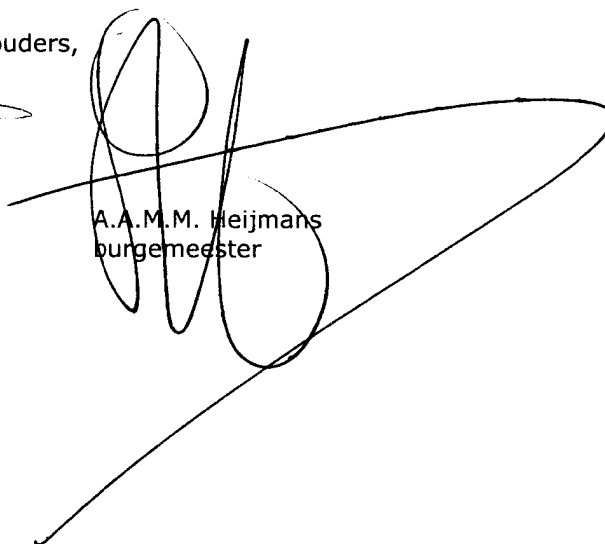
Overleg met Cwartier heeft duidelijk gemaakt dat VVN alleen naar Weert zou komen wanneer ze in het Beekstraatkwartier konden huren. Andere in Weert beschikbare kantoren waren blijkbaar niet interessant. VVN heeft ook gekeken naar andere locaties in Limburg. Uiteindelijk is de keuze gevallen op het Beekstraatkwartier. 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.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen. Neemt u dan contact op met Paul Verhappen. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0495) 575 284.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

3108201591082630015

College van B&W en Leden van de Gemeenteraad
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Koninklijke Horeca Nederland afdeling Weert
P/a Oelemarkt 20
6001 ES WEERT

GEMEENTE WEERT	
AFGEKOMEN OP	
27 AUG. 2015	
ZAKKING	
AFDELING	
RAADSWERK	
KOPIE NAAR	

Weert, 25 augustus 2015

Geacht College en geachte leden van de Gemeenteraad,

Naar aanleiding van diverse verontrustende opmerkingen van collega ondernemers uit de binnenstad, zowel detailhandel als horeca, sturen wij u deze brief met vragen omtrent C'wartier en de door u met exploitant van C'wartier (hierna exploitant) gesloten overeenkomst.

1. In de overeenkomst die u gesloten heeft met exploitant, 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 aan horeca geen concepteisen gesteld zoals aan detailhandel?
2. In artikel 4.4 van de overeenkomst tussen gemeente en exploitant staan diverse criteria waaraan nieuwe detailhandel moet voldoen. Wie toetst deze criteria en welke actie wordt genomen indien het nieuwe concept niet voldoet aan de door de gemeente opgelegde eisen?
3. Wanneer een concept succesvol is, gaat het dan op eigen benen staan? Met andere woorden, gaat exploitant dan ook marktconforme huurprijzen betalen of moet deze verhuizen?
4. Per 1 september vestigt Veilig Verkeer Nederland zich in C'wartier. Wat is zo vernieuwend aan dit concept dat deze organisatie, die ruim 3 miljoen euro subsidie ontvangt, zich mag vestigen in C'wartier? Of wordt hier gekozen voor goedkope kantooruimte, terwijl er voldoende ruimte leegstaat aan marktconforme prijzen?

Uit de overeenkomst blijkt dat de bedoeling van de samenwerking is dat C'wartier onderdeel is van een vitale binnenstad (zie art. 2 van de overeenkomst). Door de uitwerking die er nu aan wordt gegeven, is het echter nog maar de vraag of er een vitale binnenstad overblijft. De huidige ondernemers in de binnenstad hebben veelal te maken met hoge huren, terwijl er nu voor concurrenten/collega's plotseling ruimte komt om voor een 'habbekrats' een soort gelijk bedrijf uit te oefenen. Indien er sprake is van een aanvulling (innovatie) op het huidige aanbod in de binnenstad, valt hier nog mee te leven en voegt het iets toe aan de binnenstad, maar anders niet.

3108201591082630015

Voor de goede orde, deze vragen stellen wij aan u als college en aan u als raadsleden. U heeft immers ingestemd met dit voorstel, wetende hoe de ondernemers in de binnenstad hun bezorgdheid uitten over mogelijke oneerlijke concurrentie. Een gevoel dat nu volgens ons bevestigd wordt. Wij zien uw antwoorden gaarne tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Koninklijke ~~Horeca~~ Nederland

Het bestuur