

Afdeling	: PPS - Projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	DJ-671063
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 670196
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Evaluatie exploitatieovereenkomst Beekstraatkwartier

Voorstel

Kennis te nemen van de evaluatie van de exploitatieovereenkomst met Cwartier

Inleiding

In 2015 is met Cwartier een exploitatieovereenkomst gesloten voor het tijdelijke gebruik van het oude stadhuis aan de Beekstraat. Cwartier exploiteert het gebouw en verhuurt ruimtes aan diverse gebruikers. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over gebruik van het complex door de exploitant. Deze afspraken gaan onder andere over functies die in het complex zijn toegestaan.

Er zijn meermaals vragen gesteld of de functies die momenteel zijn ondergebracht voldoen aan de in de exploitatieovereenkomst gemaakte afspraken. Door Cwartier zijn gegevens overlegd van de diverse huurders. In januari 2019 zijn deze gegevens met Cwartier geëvalueerd.

Beoogd effect/doel

Doel van de evaluatie is het controleren of het gebruik van het gebouw plaatsvindt overeenkomstig de gemaakte afspraken. Aanvullend doel is om daarmee antwoord te kunnen geven op vragen die leven omtrent het gebruik van het gebouw.

Argumenten

1. De invulling van het oude stadhuis voldoet aan de verwachtingen

Het gebruik draagt bij aan een zo goed mogelijke invulling van het gebouw als onderdeel van een vitale binnenstad. Daarmee wordt een impuls gegeven aan het Beekstraatkwartier en worden gebruikers en bezoekers naar het gebied getrokken. Dit draagt bij aan versterking van de binnenstad. Het gebouw is voor een belangrijk deel gevuld met een

Weert, 5 februari 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WVE	PS
	akkoord							
	bespreken							
Soort besluit: Besluit college		19-02-2019						

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

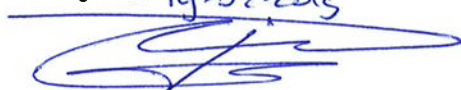
Beslissing d.d.:

19-02-2019

Nummer:

11

De secretaris,



grote diversiteit huurders waardoor er sprake is van de gewenste levendigheid in het gebouw en in zijn omgeving. Er zijn ca. 250 personen actief in Cwartier en Cwartier ontvangt per jaar ruim 50.000 bezoekers. In deze tijdelijke situatie is het dus gelukt om in het gebied publiek te blijven aantrekken en een bruisende plek te creëren. Door gebruik van het gebouw wordt het gebouw ook onderhouden en mede daardoor wordt verloedering tegengegaan.

2. De invulling van het complex voldoet aan de exploitatieovereenkomst

In de overeenkomst is afgesproken dat de invulling plaatsvindt binnen de kaders van het bestemmingsplan. Aanvullend is afgesproken dat functies die leiden tot verzwakking van het stadshart en/of andere gebruikers of bezoekers in sterke mate belemmeren niet zijn toegestaan. Onder verzwakken van het stadshart wordt onder andere verstaan het verplaatsen van functies uit andere delen van de binnenstad, in het geval in het complex niet-marktconforme huurprijzen worden gehanteerd. Vestiging van reguliere winkels in het complex is, gezien de winkelleegstandsproblematiek van het winkelvastgoed in de binnenstad, dan ook niet toegestaan. Innovatieve winkelconcepten zijn toegestaan. Onder innovatieve winkelconcepten wordt onder andere verstaan dat deze vernieuwend zijn, nog niet aanwezig zijn in de binnenstad bij aanvang van de exploitatieperiode, aanvullend op de bestaande winkels en bij voorkeur een impuls geven aan de bestaande middenstand in de binnenstad. Overige functies die in het complex niet zijn toegestaan betreft horeca met een oppervlakte van meer dan 400 m² en uitgaanshoreca.

Een overzicht van alle huidige huurders met een korte omschrijving van hun activiteiten alsmede informatie over herkomst, of het een starter betreft en over de aanvang van de huurperiode, is opgenomen in bijlage 1.

Op te merken valt dat het overgrote deel van het gebouw (ca. 60%) wordt verhuurd aan organisaties met een maatschappelijke functie.

Met de huidige invulling van Cwartier wordt voldaan aan de gemaakte afspraken. Er is sprake van marktconforme huurprijzen. De huurprijzen die Cwartier hanteert zijn vergelijkbaar met huurprijzen voor panden elders in de binnenstad. Het succes van Cwartier is vooral te danken aan de mogelijkheid om kleine ruimtes in het gebouw te kunnen huren, de korte opzegtermijn en de faciliteiten die geboden worden (centrale receptie, schoonmaak etc.). Daarnaast organiseert Cwartier op gezette tijden bijeenkomsten voor de huurders. Dit draagt bij aan een goed sociaal netwerk en leidt ook binnen de huurdersgroep tot wederzijdse opdrachten.

Reguliere winkels zijn niet aanwezig in Cwartier. Wel is er sprake van een innovatief winkelconcept in de vorm van "Het Warenhuis". Het toegestane aantal m² horeca wordt niet overschreden.

3. De exploitatie van het complex levert een positieve businesscase voor Cwartier

Om het concept op een goede manier te exploiteren is een positieve businesscase vereist. Uit gesprekken met Cwartier en uit de door Cwartier aangereikte informatie, is gebleken dat de exploitatie minimaal verloopt zoals in 2015, voorafgaand aan het sluiten van de exploitatieovereenkomst, is voorzien.

Kanttelingen en risico's

De exploitatieovereenkomst is ingegaan op 1 maart 2015 en heeft een looptijd van 10 jaar. Na 5 jaar kan één van de partijen desgewenst opzeggen. Er geldt een opzegtermijn van 1 jaar. Dit betekent dat de huidige exploitatie op zijn vroegst eindigt op 1 maart 2021. De periode van 10 jaar eindigt op 1 maart 2025. Het is zaak om tijdig na te denken over de toekomst van het oude stadhuis c.q. het totale plangebied Beekstraatkwartier.

Financiële, personele en juridische gevolgen

N.v.t.

Duurzaamheid

Met onderhavige invulling van het oude stadhuis wordt op een duurzame wijze een tijdelijke functie gegeven aan een bestaand gebouw. Er is sprake van veel bedrijvigheid en er is sprake van veel sociale contacten tussen de diverse gebruikers.

Uitvoering/evaluatie

Eén maal per jaar ontvangt de gemeente huurderslijsten van Cwartier. Daarmee is het mogelijk om steeds te controleren of de invulling van het oude stadhuis plaatsvindt volgens de gemaakte afspraken.

Communicatie/participatie

De raad informeren via de TILS-lijst.

Overleg gevoerd met

Intern:

N.v.t.

Extern:

Cwartier

Bijlagen:

1. Huurderslijst met type onderneming en herkomst

Bijlage 1

Naam onderneming	Starter	44	Oorsprong	dewerk	Omschrijving	Start Huurperiode
				234		
Academia Talen	nee	0	Roermond	1	Taalinstituut	01-01-18
Amusant	nee	0	Weert	8	Restaurant / Catering	01-09-15
Arte Kolder	nee	0	Weert	1	Kunstenaar	01-06-17
Artverisement	nee	0	Weert	1	Grafische vormgeving	01-02-16
Balansfactor	ja	1	Weert	1	(alternatieve) gezondheidszorg	01-11-16
Bas Poell	nee	0	Weert	1	Tekstschrijver	01-09-16
Bewust en Co	nee	0	Weert	1	(alternatieve) gezondheidszorg	01-01-18
Bijstand naar werk	nee	0	Weert	1	Arbeidsbemiddeling	01-01-18
Bitcoin Innovation	nee	0	Weert	1	Handelaar Cryptomunten	01-01-17
Blue Color en Safety	ja	1	Weert	1	Arbeidsbemiddeling	01-10-17
Body Stress Release Praktijk Weert	ja	1	Weert	1	(alternatieve) gezondheidszorg	01-05-16
Bureau Jeugdzorg	nee	0	Diversen	4	(alternatieve) gezondheidszorg	01-10-17
Cwartier		0		1	Exploitant	
Cwartier - Flex		0			Flexplekken	
DCP Uitzendbureau	ja	1	Weert	1	Arbeidsbemiddeling	01-10-18
De Stads Kantien	ja	1	Weert	6	Lunchroom	01-09-18
Dikke Mik	ja	1	Weert	2	Lunchroom onderdeel van Warenhuis	01-09-17
Domans rechtsbijstand	ja	1	Weert	1	Juridische bijstand	01-05-18
Excellent Profesional Training	ja	1	Diversen	1	Coaching/persoonlijke ontwikkeling	01-04-18
Ferrocube	nee	0	Roermond	1	Softwareontwikkeling ovens	01-11-16
Figaro Travel	ja	1	Amsterdam	1	Online Reisbureau	01-01-00
Finens	nee	0	Nederweert	2	Administratiekantoor	01-11-17
Fit 20 Weert	ja	1	Weert	2	Fitness	01-04-18
Fysiotherapie Louis Pierre Coppen	ja	1	Weert	1	Fysiotherapie	01-07-18
Gemeente Weert	nee	0	Weert	0	Opslagruimte	01-03-15
GLM Consultancy	ja	1	Weert	1	Adviesbureau organisatie / evenementen	01-09-18
Gold Security	ja	1	Weert	1	Beveiligingsbedrijf	01-11-18
Het Juristencollectief	ja	1	Diversen	2	Juridische bijstand	01-02-17
HH Foodquality	nee	0	Weert	1	Advies voedselketen	01-10-18
Hypnospraktijk Weert	ja	1	Budel	1	Hypnosepraktijk	01-01-17
Koltgen	nee	0	Weert	2	Afvalwaterbehandeling	01-01-17
KoopKlik	ja	1	Weert	1	Makelaar	01-10-17
Levendig & Vrij	ja	1	Weert	1	Coaching/persoonlijke ontwikkeling	01-04-17
Lindekracht	ja	1	Weert	2	Advies opvoedkunde	01-03-16
Live your Life	nee	0	Weert	2	Massage / yoga / coaching	01-12-16
Maatwerk Weert	ja	1	Weert	1	HRM-ondersteuning	01-11-16
Marilles Schilder en Tekenstudio	ja	1	Weert	1	Creatieve cursus	01-09-17
Meeleven Rouwbegeleiding	ja	1	Weert	1	Rouwbegeleiding	01-09-17
Memory Changer	ja	1	Budel	1	Coaching/persoonlijke ontwikkeling	01-01-19
Met Sabine	ja	1	Belgie	1	(alternatieve) gezondheidszorg	01-05-18
Milorho Travel	ja	1	Weert	1	Reisbureau	01-02-18
Nour Matjar	ja	1	Syrie	1	Handelsondememing food	01-06-18
Onenine	nee	0	Spanje	4		01-04-18
Openworx	nee	0	Weert	1	ICT ondernemer	01-09-16
Ouku Consultancy	ja	1	Weert	1	(alternatieve) gezondheidszorg	01-12-17
Papenwise	nee	0	Weert	4	Handelsondememing papier eco	01-10-17
Pasklaar Wonen	ja	1	Weert	2	Makelaar	01-12-15
Perron C / Valt t Op	nee	0	Weert	1	Grafische vormgeving	01-09-16
Perron C / Sis interieur	nee	0	Weert	2	interieurconcepten	01-09-16
Perron C / Roocoo	nee	1	Roermond	1	Bedrijfsblogs	01-09-16
Perron C / Inge Korten	nee	0	Nederweert	1	Grafische vormgeving	01-09-16
Perron C / Belicht	nee	0	Grathem	1	Tekstschrijver / fotografie	01-09-16
Perron C / Evy Schouten	nee	0	Weert	1	Fotografie	01-09-16
Perron C / Sas	nee	0	Nederweert	1	Marketing en communicatie	01-09-16
Pigmentz	nee	0	Weert	1	Tattoo	01-05-16
Pleasant Life	ja	1	Weert	1	(alternatieve) gezondheidszorg	01-01-18
Praktijk la Mariposa	ja	1	Kerkrade	1	(alternatieve) gezondheidszorg	01-03-16
Prospecto Advies	ja	1	Weert	1	Marketing en strategie	01-08-18
PSW	nee	0	Weert	4	(alternatieve) gezondheidszorg	01-01-17
Psychologiepraktijk Sandy Bocken	ja	1	Weert	1	(alternatieve) gezondheidszorg	01-01-18
Punt Welzijn	nee	0	Weert	75	Welzijnsorganisatie	01-03-15
Q-architecten	ja	1	Budel	2	Architecten	01-06-16
Recrutive	ja	1	Weert	1	Arbeidsbemiddeling	01-10-15
Reweare Store	ja	1	Weert	1	Winkel tweedehands kleding onderdeel van WarenHuis	
Schreven's	nee	0	Weert	4	Adviesbureau gebouwwontwikkeling	01-04-16
Shiatsu Praktijk Shankgxing	nee	0	Dordrecht	1	(alternatieve) gezondheidszorg	01-03-16
Simplify Coaching	nee	0	Heijthuisen	1	organisatieadviseur / coach	01-02-18
Skin	ja	1	Frankrijk	1	Cosmetische behandeling	01-02-19
Slank4Ever	nee	0	Venraij	2	Handelsondememing slankheidsproducten	01-01-19
Stiching VAO	nee	0	Weert	1	Administratieve ondersteuning	01-04-18
Succesvolle Projectontwikkeling	nee	0	Ospel	1	Vastgoedontwikkelaar / mediator	01-10-15
Sveavita	nee	0	Weert	1	(alternatieve) gezondheidszorg	01-01-17
Tattoo Studio Spec Art	nee	0	Weert	1	Tattoo	
Telesales Jose	ja	1	Weert	1	Adviesbureau Marketing telesales	01-04-17
Tooko.archi	ja	1	Weert	1	Kenniscentrum interieurinrichting	01-06-18
Twaalf Provincien gerechtsdeurwaarders	nee	0	Weert	2	Gerechtsdeurwaarders	01-10-18
Van Tongerlo Zorggroep	nee	0	Hunsel	3	(alternatieve) gezondheidszorg	01-01-18
Vereijken Vastgoed	ja	1	Weert	1	Vastgoedontwikkelaar / adviseur	01-05-18
Vida	ja	1	Weert	1	(alternatieve) gezondheidszorg	01-07-17
Virtus Zorg	ja	1	Roggel	2	(alternatieve) gezondheidszorg	01-10-17
Vluchtelingen Werk	nee	0	Venlo	4	Taalinstituut	01-07-16
Vos Company		0	Roermond	6	Opleidingsinstituut vakmanschap / schilderwer	01-05-16
VVGI	nee	0	Weert	20	(alternatieve) gezondheidszorg	01-10-17
Warenburg	ja	1	Nederweert	1	ICT / Grafische vormgeving	01-02-16
WarenHuis	ja	1	Weert	2	Shop in Shop concept	
Weert Magazine	nee	0	Weert	4	Mediabedrijf	01-01-19
Wimperextensions	ja	1	Weert	1	Cosmetisch vakspecialist	01-06-16
ZPC De Rog	nee	0	Weert	2	Administratiekantoor Stichting	01-12-18