

Voorstel aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder:	S. Schuijffel	Fatale termijn:	Maak een keuze
Datum collegevergadering:	1 april 2025	Agendanummer:	Agendanummer
Besproken met portefeuillehouder op: Datum: 24 maart 2025		Openbaar op termijn ☒	Vertrouwelijk ☐
Status voorstel:	Besluitvormend		
Raadsbehandeling:	Nee	Datum voorstel:	19 februari 2025
Zaaknummer:	20420	Afdeling:	RBL
Steller:		Digitaal publiceren:	Nee

Onderwerp

Richtlijn voor het verhuren van de 6 ateliers aan de Hooisteeg te Waalwijk.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de richtlijnen voor de verhuur van de ateliers aan de Hooisteeg.

Besluit van burgemeester en wethouders

Klik of tik om tekst in te voeren.

Overleg met afdelingen

Overleg met:

- OBL beleidsmedewerker economie – centrum
- RBL jurist

Financiën

Financiële consequenties:	Nee
Dekking t.l.v.:	N.v.t.
In begroting	Ja

Huurinkomsten worden conform de te ontvangen huren in de begroting opgenomen ten bate van de betreffende kostenplaats.

Bijlagen (bijvoorbeeld financiële checklist en bekendmakingen)

Klik of tik om tekst in te voeren.

Eerdere besluitvorming

Klik of tik om tekst in te voeren.

Korte samenvatting (annotatie)

Onlangs hebben 2 van de 6 huurders van de ateliers aan de Hooisteeg hun huurovereenkomst opgezegd, beide stoppen met hun bedrijfsvoering. Om de doelstelling van de Hooisteeg nieuw leven in te blazen en om de selectie van de huurders te laten voldoen aan wet- en regelgeving willen we richtlijnen vastleggen voor de verhuur van de ateliers.

Voorstel

Aanleiding

Het was de intentie om de Hooisteeg een bruisend straatje te laten. Een plek waar ambacht, creativiteit en cultuur elkaar ontmoeten. Een straatje waar je nieuwsgierig doorheen loopt om te bekijken wat er aangeboden of gemaakt wordt. In de praktijk blijken de adressen vaak gesloten of niet beschikbaar voor (winkel)bezoek. Met het vastleggen van een aantal richtlijnen willen we huurders vinden die beter bijdragen aan de gewenste levendigheid.

Onlangs hebben 2 van de huidige huurders van de Hooisteeg het contract opgezegd waardoor binnenkort 2 van de ateliers vrij komen (nummer 8 en 12). Met het vrijkomen van de locatie ontstaat de vraag: 'aan wie gaan we de ruimte verhuren?' en 'welk tarief moeten we hier hanteren?'. In de centrumvisie zijn daar, onder andere, de volgende passages over opgenomen:

"Gemengde centrummilieus: ademruimte. De overgangsgebieden in de Stationsstraat en de Grotestraat-oost/Hooisteeg vormen een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor een diversiteit aan (niet-) publieke bedrijven en een goed woon-werkmilieu in de luwte van het centrum."

"Eigenzinnig publiek profiel. Met de ambachtelijke bedrijvigheid en kunstzinnigheid van de bedrijven in het complex en in de Hooisteeg heeft het gebied een eigenzinnig profiel."

Door het vaststellen van een richtlijn voor het verhuren van de ateliers aan de Hooisteeg willen we hier uitvoering aan geven.

Didam-arrest

Ten aanzien van het selecteren van een huurder zijn we, door het Didam-arrest, genoodzaakt de verhuur van de ruimte te publiceren. Uit de inschrijvers moet een gegadigde worden gekozen. De publicatie bevat ook de selectiecriteria op grond waarvan gekozen wordt.

Selectieprocedure

Om te voldoen aan het Didam-arrest, beter tegemoet te komen aan de oorspronkelijke plannen rondom de Hooisteeg en Stadstuin en tevens aan te sluiten bij de centrumvisie stellen we de volgende selectieprocedure voor:

- a. De te verhuren ruimte wordt gepubliceerd via de gemeentepagina en in het lokale nieuwsblad. Op deze manier verwachten we voornamelijk lokale ondernemers te bereiken.
- b. In de publicatie wordt aangegeven dat de ruimte zal worden gegund aan een partij die voldoet aan de volgende criteria of daarop de meeste punten behaalt:

Eisen

- Actief in een van de volgende branches (eis):
 - horeca, catering, recreatie;
 - detailhandel en ambachten;
 - kunst, cultuur amusement en media.
- Vereiste openingstijden: minimaal 24 uur per week waaronder minimaal 1 dagdeel in het weekend.
- Van toepassing zijnde huurtarief.

Wensen

- Hart voor de stad (motivatie op max 1A4, max 3 punten);
 - Een initiatief gelieerd aan vintage, circulariteit of recycling (max 3 punten);
 - Startups of beginnende ondernemers (cf. KVK <5 jaar) (max 3 punten).
- c. De selectie van de te contracteren huurder zal worden gedaan door een beleidsmedewerker vastgoed, een beleidsmedewerker economie en een beleidsmedewerker ruimtelijke ordening. Het contracteren van de huurder is conform het mandaatregister gemandateerd aan het afdelingshoofd RBL.

Huurtarief

Als gemeente moeten we huurders een marktconforme huur in rekening brengen. Wanneer het gaat om maatschappelijke activiteiten mag dat ook een kostprijs dekkende huur zijn. (Wanneer de kostprijs dekkende huur hoger ligt dan de marktconforme huur moet alsnog gerekend worden met een kostprijs dekkende huur.)

De daadwerkelijk kostprijs dekkende huur (KPDH) kan bepaald worden na een taxatie. We schatten de KPDH van deze ateliers op € 550,- ex BTW per maand (prijspeil 2024) voor 1 atelier van 84m². Daarnaast dragen de gebruikers de kosten voor gas en elektra. Deze kosten zijn relatief hoog door de slechte energetische situatie.

Om tegemoet te komen aan deze relatief hoge energiekosten maar ook een startende ondernemer de kans te geven om vanuit deze locatie een onderneming te starten willen we een jonge ondernemer (kvk <5 jaar) de eerste twee jaar een ingroei of opstart huurprijs bieden. Uitgaande van een basis jaar (2025 = 100) wordt in de huurovereenkomst overeengekomen dat het eerste jaar 75% van de huur dient te worden betaald en in het tweede jaar 85%. Ondertussen vindt wel een jaarlijks indexering plaats. Een ondernemer die al langer bestaat krijgt geen ingroei mogelijkheid.

Contractduur

Om verschillende ondernemers de kans te geven hun ambachtelijke of creatieve business te starten in de Hooisteeg ateliers, en een wisselend aanbod aan te bieden, hebben we de intentie om contracten voor maximaal 2 jaar aan te bieden. Zo hebben (jonge) ondernemers de kans om hun bedrijf op te zetten, de haalbaarheid te onderzoeken en te genieten van een relatief voordelige huur op een prominente locatie.

Met wederzijds goedvinden en een positieve jaarlijkse evaluatie kan de overeenkomst vervolgens worden omgezet naar een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Vanaf dat moment is het volledige huurtarief van toepassing en een overeenkomst voor onbepaalde tijd met een wederzijdse opzegtermijn van 3 maanden.

Argumenten

1.1 Het creëren van levendigheid in de Hooisteeg en aansluiten bij de centrumvisie.

Mede door de publicatie van vrijgekomen ruimte verwachtten we meer geïnteresseerden te bereiken. Door een andere selectieprocedure te volgen kan beter worden geselecteerd op het soort functie die de gewenste levendigheid met zich meebrengt.

1.2 We voldoen aan de eisen van het Didam-arrest en selecteren de best passende huurder.

Een duidelijk procedure met een selectieproces zorgt dat steeds op een gelijke manier huurders gevonden. Tevens geven we iedereen dezelfde kansen en mogelijkheden en wordt iemand bevooroordeeld. Een vastgestelde procedure zorgt ook dat de verhuurprocedure sneller doorlopen kan worden en leegstand voorkomen wordt.

1.3 Stimuleren van initiatieven op het gebied van vintage, circulariteit en up- of recycling.

Duurzame initiatieven waarbij aandacht is voor deze onderwerpen zijn steeds meer in opkomst en passen goed binnen de omgeving en ateliers van de Hooisteeg. Door extra punten toe te kennen aan deze initiatieven hebben zij een klein voordeel in de selectie procedure.

1.4 Experimenteerruimte voor jonge, startende ondernemers en startups door eerst een kort en voordeliger huurcontract aan te bieden.

Door de ruimte de eerste 2 jaar voordeliger aan te bieden zijn de risico's voor een ondernemer relatief klein. Op die manier is er ruimte om bedrijf op te bouwen en wellicht door te groeien naar een scale-up.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Het verhuren van de ateliers aan de Hooisteeg gebeurt de eerste 2 verhuur jaren tegen een niet kostprijs dekkend huurtarief.

Ondanks de wettelijke verplichting van een kostprijs dekkend tarief vinden we een publiekstekkende functie en het stimuleren van de branches en initiatieven zoals hierboven genoemd belangrijker. Daarnaast streven we ernaar om de monumentale uitstraling van de Hooisteeg en stadstuin te behouden.

We accepteren daarom dat de baten en lasten van de locatie niet met elkaar in verhouding zijn.

1.2 Risico op leegstand of het vinden van een huurder binnen de selectiecriteria.

Door eisen te stellen aan een potentiële huurder kan het lastiger zijn om een passende huurder te vinden. We verwachtten echter dat de selectiecriteria voldoende breed zijn om verschillende soorten ondernemers uit een verscheidenheid aan doelgroepen aan te trekken. Door te werken met een punten systeem wordt de best passende huurder geselecteerd.

Financiën

N.v.t. .

Communicatie en vorm van participatie

Communicatie over het beschikbaar zijn van ruimte in de Hooisteeg gebeurt door publicatie van de vrijgekomen ruimte. Om lokale ondernemers te bereiken wordt er gepubliceerd in het weekblad en op de pagina van de gemeente.

Vervolg

Ten aanzien van de leegstaande ruimte zal de beschikbaarheid van Hooisteeg 8 en 12 worden gepubliceerd en voor een periode van 3 weken open staan. Publicatie zal plaatsvinden op de website van de gemeente Waalwijk, in het weekblad en LinkedIn.

Inschrijvers zullen worden beoordeeld door de selectiecommissie en zij zullen een huurovereenkomst ontvangen. We pogen leegstand zo kort als mogelijk te laten duren.