



## Notulen vergadering 6 november 2018

## Informatiebijeenkomst centrumontwikkeling

Graag aandacht voor de aanwezigenlijst (niet alle namen van sprekers zijn in de lijst opgenomen)

Aanwezig:	Voorzitter	: dhr. C. van der Burgt
	Commissiegriffier	: dhr. P. Leenders
	GroenLinks	: dhr. R. Bleekrode, dhr. T. van de Meulengraaf, dhr. L. van Sas, mevr. L. Tamarinof, dhr. T. Tuerlings, dhr. M. Yahia, mevr. A. Brekelmans, dhr. R. Verhoeven
	CDA	: dhr. S. Dere, mevr. D. Meulenbroek, dhr. J. Roefs, dhr. P. Vervoort, dhr. H. Flapper, dhr. M. Heesakkers
	SP	: dhr. J. de Graaf, dhr. A. Spruijt, dhr. H. Terzioglu, L. Marácz
	VVD	: mevr. L. van Bokhoven-van der Burgt, dhr. S. van de Brug, mevr. A. Janssen-Jansen, dhr. T. Manders
	Lokaal sterk	: mevr. J. Spierings-van Deursen, mevr. H. Verouden
	50PLUS	: dhr. F. Mol, dhr. J. van der Zanden
	Helder Helmond	: dhr. M.P.J. Rieter, dhr. M. Rieter, mevr. A. van der Zee, dhr. M. van de Westerlo
	D66	: dhr. J. van den Bogaard, dhr. P. Brok, dhr. M. Selten, dhr. S. Stevens, dhr. M. van Geel
	PvdA	: dhr. J. de Mare, mevr. P. Peijs
	Helmond Aktief plan!	: dhr. L. Smits, dhr. G. van Vugt
	Bach Plus	: dhr. S. van Lierop, dhr. G. van Dooren
		: mevr. J. Bach-Smits
	Portefeuillehouders	: wethouder Van Bree, wethouder De Vries en wethouder Van den Waardenburg
	Overig	: dhr. H. ter Beek, dhr. R. Weiss, mevr. C. Vermaas, dhr. E. Buitelaar en dhr. D. de Wit
	Notulist	: mevr. O. Toirkens-Geurts

De **voorzitter** opent de informatiebijeenkomst om 19.30 uur en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Wethouder **De Vries** geeft aan dat de rode draad in het centrumperspectief is het terugbrengen van de levendigheid in het centrum. Hier is de gemeente op tal van manieren mee bezig. Zo wordt er gekeken naar meer groen en water in de stad, er is extra geld beschikbaar voor evenementen in het centrum en er is meer aandacht voor wonen.

Wethouder **Van Bree** stelt dat de opgave voor het centrum van Helmond is: 'van place to buy naar place to meet'. Twee jaar geleden is in het Centrumperspectief afgesproken dat wordt toegewerkt naar een compact centrum met een kernwinkelgebied. Er dient meer levendigheid te worden ontwikkeld door bijvoorbeeld de toevoeging van horeca. Tevens dient te worden nagedacht over de gebieden buiten het kernwinkelgebied. Ondanks de economische groei blijft het retailaanbod teruglopen. Dit betekent dat het aantal retailmeters in Nederland gemiddeld met 20% gaat afnemen. Dat wordt ook een opgave voor Helmond.

Wethouder **Van den Waardenburg** meldt dat veel gebouwd gaat worden in de stad. Hierbij wordt ook ingezet op wonen, met name voor een- en tweepersoonshuishoudens. Wonen zorgt voor beweging en reuring in het centrum.

Er worden twee korte films getoond:

- De heer Cees Jan Pen heeft als specialisatie het vitaliseren van binnensteden. Hij heeft in de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar de binnenstad van Helmond. Hij geeft aan dat de gemeente vooral koersvast moet zijn door de ingezette weg vol te houden richting meer vergroening en het toestaan van meer woningen in de binnenstad.
- De korte introductiefilm 'retail van de toekomst'. Deze film laat zien dat het in de toekomst mogelijk is om boodschappen te doen zonder bij een kassa te betalen. De boodschappen worden automatisch van de rekening van de klant afgeschreven bij het verlaten van de winkel.

De heer **Ter Beek** is adviseur/eigenaar van het Bureau Economische Argumentatie. Hij geeft een presentatie over "Concurrentiekracht van middelgrote steden". (De presentatie zal in NotuBox worden gezet).

Mevrouw **Verouden** (Lokaal sterk) vraagt wat wordt bedoeld met een gemengd milieu in de binnenstad.

De heer **Ter Beek** antwoordt dat de aanloopstraten in het verleden werden gedomineerd door winkels. In de komende jaren zal dit zich steeds meer gaan ontwikkelen richting een gemengd milieu met dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, wonen en horeca. Een binnenstad is vaak aantrekkelijker als functies door elkaar heen lopen.

De heer **Vervoort** (CDA) vraagt of een doorrekening is gemaakt van de consequenties voor Helmond van de krimpende detailhandel.

De heer **Ter Beek** heeft deze doorrekening niet gemaakt. Wellicht kan de volgende spreker deze vraag beantwoorden.

De heer **Lütkemeier** merkt op dat het jaar 2025 wel erg kort is als perspectief. Om de samenhang en de consequenties voor de toekomst goed te waarborgen, is het beter om bijvoorbeeld 2050 als perspectief te nemen. Hij verwacht dat de trends richting digitalisering dan nog meer toenemen.

De heer **Ter Beek** heeft zich gebaseerd op de beschikbare informatie. De toekomstige richting is duidelijk.

De heer **Manders** (VVD) geeft aan dat de wet- en regelgeving in de steden is gebaseerd op oude retail. Kan worden gesteld dat deze wet- en regelgeving dient te worden aangepast door de veranderingen in de maatschappij?

De heer **Ter Beek** adviseert om zoveel mogelijk functies te mengen en te faciliteren. Dit vergt zowel landelijk als lokaal veranderingen in beleid en regelgeving. Het is van belang dat een gemeente flexibel is in de regelgeving om de markt vervolgens met creatieve oplossingen te laten komen. Dus geen verbodsplanologie, maar uitnodigingsplanologie. Hierbij schept de gemeente brede kaders, waarbinnen de markt haar gang kan gaan.

De heer **Van Gemert** (SP) vraagt wat de grootste belemmering is voor creatieve ondernemers om kleinschalig in Helmond te beginnen.

De heer **Ter Beek** antwoordt dat bijvoorbeeld universiteitssteden jonge mensen aantrekken, waarvan een deel creatief is. Dit schept een bepaald milieu waar weer andere mensen op afkomen. Dit ontbreekt in Helmond. Toch kan de gemeente bepaalde milieus stimuleren door bijvoorbeeld een verzamelgebouw voor kunstenaars te creëren.

De heer **Smits** (Helmond Aktief) stelt dat het deel van de Traverse dat in het centrum ligt een sta-in-de-weg is om een aaneengesloten centrum te maken. Hij informeert naar de mening van de heer Ter Beek.

De heer **Ter Beek** adviseert de gemeente om zich hier niet eenzijdig op te richten, aangezien het hoge kosten met zich meebrengt om deze situatie te veranderen. Hij ziet ruimtelijke mogelijkheden om bijvoorbeeld onder de Traverse door de centra met elkaar te verbinden.

De heer **Raaimakers** informeert naar de relatie tussen de centra van Helmond en Eindhoven. Wat is de invloed van deze twee centra op elkaar in de toekomst?

De heer **Ter Beek** antwoordt dat Helmond vooral profiteert van de ligging in de nabijheid van Eindhoven. Eindhoven trekt mensen aan van over de hele wereld. Hij adviseert Helmond om ervoor te zorgen dat deze expats ook in de binnenstad van Helmond gaan wonen. Natuurlijk zijn er altijd steden die het beter doen, maar Helmond moet gewoon zelfbewust zijn.

De heer **Van Oirschot** begrijpt niet waarom er niet al eerder werk van is gemaakt om studenten uit Eindhoven in Helmond te vestigen. Tevens merkt hij op dat de Kanaaldijk ook het centrum van Helmond doorsnijdt. Het is makkelijker om iets aan de Kanaaldijk te doen dan aan de Traverse.

De heer **Ter Beek** geeft aan dat de beide kanten van het kanaal reeds zijn verbonden. Hij beaamt dat getracht dient te worden om studenten naar de stad te halen.

De heer **Weiss** is directeur en onderzoeker bij Ik Onderneem. Hij geeft een presentatie over "Koopstromen-onderzoek Metropoolregio Eindhoven (MRE)". (De presentatie zal in NotuBox worden gezet).

De heer **M.P.J. Rieter** (Helder Helmond) vraagt, naar aanleiding van de constatering van de heer Weiss dat het gezamenlijk inkomen van Helmondse gezinnen relatief laag is, of er hierdoor een markt in Helmond is voor de Action.

De heer **Weiss** stelt dat dit niets met de Action te maken heeft, aangezien ook mensen met een hoog inkomen bij de Action komen.

De heer **Stevens** (D66) merkt op dat de heer Weiss zich baseert op cijfers uit 2014, terwijl er sinds die tijd veel is veranderd. Zijn er ook nieuwe cijfers beschikbaar?

De heer **Weiss** antwoordt dat het cijfers uit 2015 zijn over 2014. In 2019/2020 komen nieuwe cijfers beschikbaar. De trend is echter al vanaf 2003 zichtbaar.

Mevrouw **Kampert** geeft aan dat veel fraude wordt gepleegd in het online winkelen. Zal het online winkelen hierdoor in de toekomst afnemen?

De heer **Weiss** adviseert de fysieke horeca om onderscheidend te zijn.

De heer **Van Oorschot** vraagt op welke wijze de gemeenteraad een bijdrage kan leveren aan het verhogen van de innovatie en verdiencapaciteit van de ondernemers.

De heer **Weiss** antwoordt dat de gemeenteraad een programmering kan bedenken om kansen te creëren voor ondernemers. De gemeenteraad is niet verantwoordelijk voor de ondernemers, maar kan deze wel faciliteren. Deze facilitering dient niet vrijblijvend te zijn.

Mevrouw **Vermaas** is Senior Projectleider bij Platform31. Zij geeft een presentatie over "Ontwikkelingen op de (centrum)woningmarkt / transformatie". (De presentatie zal in NotuBox worden gezet).

De heer **Van Dooren** (plan!) vraagt of is onderzocht waarom mensen niet in Helmond gaan winkelen. Hij stelt dat een kleine winkel bijna een omzet van 100.000 euro per jaar moet draaien om de huur te kunnen betalen. Dat is een van de oorzaken waarom kleine, creatieve ondernemers niet naar Helmond komen. Op welke manier kunnen vastgoedeigenaren ertoe worden bewogen om de huurtarieven te verlagen?

Mevrouw **Vermaas** antwoordt dat er geen instrumentarium is om de huur te verlagen. Het gaat om de kunst van verleiden. Leegstand lijkt in eerste instantie iets op te leveren, omdat hiermee fictief de huur hoog wordt gehouden. Fictief staat er dan een waarde tegenover de lening bij de bank. De huren moeten echter naar beneden en iemand moet die pijn gaan nemen.

De heer **Buitelaar** is werkzaam als extern acquisiteur voor de gemeente Helmond. Hij geeft een presentatie over de winkel- en horecakansen voor het Centrum van Helmond. (De presentatie zal in NotuBox worden gezet).

De heer **Van Lierop** (plan!) informeert naar het huurniveau ten opzichte van de rest van het land.

De heer **Buitelaar** antwoordt dat er een groot verschil zit tussen de huurniveaus van diverse panden in het centrum van Helmond. Een aantal deals is niet doorgegaan vanwege de huurprijs.

De heer **Van Geel** (D66) vraagt of het stimuleren van ondernemers uit de aanloopstraten om zich in het centrum te gaan vestigen problemen gaat opleveren.

De heer **Buitelaar** antwoordt dat de gemeente in gesprek gaat met alle ondernemers in de aanloopstraten. Op ondernemersniveau wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn en wat het beste is voor de betreffende ondernemer. Het is de bedoeling om de kern compact te maken en de winkels te concentreren in het kernwinkelgebied. Er blijven altijd 'rafels' aan de rand van het kernwinkelgebied.

De heer **Van Dooren** (plan!) vraagt op welke wijze de gemeente de condities gaat verbeteren, zodat ondernemers zich wel in het centrum willen vestigen.

De heer **Buitelaar** heeft met name ondernemers gesproken die buiten de aanloopstraten zijn gevestigd. Er is altijd een relatie tussen de huurprijs en het aantal passanten.

De heer **Manders** (VVD) merkt op dat de meeste panden het eigendom zijn van grote pensioenfondsen. Op welke wijze kan de overheid in gesprek gaan met de grote vastgoedondernemers om ervoor te zorgen dat zij op bepaalde plekken de huurprijs verlagen, waarbij de gemeente daar iets tegenover stelt?

De heer **Buitelaar** antwoordt dat uiteindelijk de vraag en het aanbod de juiste huurprijs bepalen. De gemeente is echter in gesprek met een aantal vastgoedeigenaren over het juiste huurniveau.

Mevrouw **Tamarinof** (GroenLinks) vraagt of de heer Buitelaar ook speciaal onderzoek heeft gedaan voor de starters.

De heer **Buitelaar** geeft aan dat de groep starters voor volgend jaar op de agenda staat.

De heer **M.P.J. Rieter** (Helder Helmond) informeert naar een doorstart van een winkel in het centrum van Helmond die niet doorgaat omdat de verhuurder de huurprijs heeft verhoogd. Klopt het dat ondernemers die hun winkel van de Molenstraat en de Vondellaan naar het centrum verplaatsen een compensatie ontvangen voor de hogere huurprijs?

De heer **Buitelaar** gaat niet in op individuele zaken. Hij heeft gesproken met 50 verplaatsters. Een aantal partijen heeft gevraagd wat de gemeente biedt bij een verhuizing. De heer Buitelaar heeft vervolgens aangegeven dat de gemeente bezig is met de uitwerking van een stimuleringsregeling. Deze regeling is in 2019 gereed en kan helpen als een steuntje in de rug bij verhuizing. Uiteindelijk gaat het echter om de vraag of een ondernemer op een andere plek, bijvoorbeeld in het centrum, op termijn meer kansen ziet voor een rendabele exploitatie.

De heer **De Wit** is Programmamanager Centrumontwikkeling en geeft een presentatie over de Highlights actuele projecten. (De presentatie zal in NotuBox worden gezet).

Ruimte voor afsluitende vragen/discussie

De heer **Flapper** (CDA) vraagt welke plannen de gemeente heeft om de verblijfsmogelijkheden te optimaliseren voor bezoekers van de stad die van ver buiten de stad afkomstig zijn. Tevens vraagt hij waar de Helmondse burgers de informatie die vanavond is verstrekt kunnen teruglezen.

Wethouder **De Vries** geeft aan dat in eerste instantie de eigen inwoners worden bediend, want dat is de grootste markt voor Helmond. De gemeente gaat echter bekijken of er ook grotere evenementen in de stad kunnen worden georganiseerd, waardoor mensen naar de stad worden getrokken. Het aantal verblijfslocaties in Helmond neemt toe.

Mevrouw **Kampers** is VN-ambassadeur voor de stad Helmond. Zij strijdt ervoor dat mensen met en zonder beperking kunnen meedoen. Winkels missen omzet als hun winkel niet toegankelijk is voor

mensen met een beperking. Op welke wijze kunnen de VN-ambassadeurs van de stad en bewoners meepraten over het toegankelijk maken van de stad voor mensen met een beperking?

Wethouder **De Vries** neemt de uitgestoken hand van de VN-ambassadeurs graag aan. Bij de inrichting van de openbare ruimte probeert de gemeente de stad voor een brede groep bereikbaar te maken. Hij roept op om knelpunten te melden.

De heer **B. van de Brug** merkt op dat veel Helmonders niet naar het centrum komen, omdat ze niet even makkelijk kort de auto kunnen parkeren. Hij adviseert om het in een aantal winkelstraten mogelijk te maken dat klanten met behulp van bijvoorbeeld een parkeerschijf gratis kort kunnen parkeren.

Wethouder **De Vries** antwoordt dat het niet mogelijk en ook niet wenselijk is dat auto's in het kernwinkelgebied komen. Dit is wel mogelijk op bijvoorbeeld de Steenweg. De wethouder stelt dat het centrum voldoende parkeerplaatsen heeft.

De heer **Manders** (VVD) vraagt of reeds is onderzocht wat voor een soort evenementen ervoor zorgen dat mensen langer in de stad blijven en welke ook aansluiten bij de stad Helmond. Als voorbeeld noemt hij een ridderweek of een automotiv festival.

Wethouder **De Vries** weet niet of een dergelijk onderzoek is gedaan. In 2019 wordt het ITS-congres gehouden. Dit is een groot evenement dat aansluit bij Helmond als automotiv stad. Het uitgangspunt bij de vaststelling van de toeristenbelasting was om met de ondernemers te overleggen op welke wijze dat geld het beste kan worden besteed.

De heer **Van de Brug** (VVD) vraagt in hoeverre de ondernemers bij de plannen worden betrokken.

De heer **Weiss** noemt als voorbeeld Roosendaal. De gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren hebben een systeem bedacht waarbij de kopers worden beloond met parkeerkorting. IP Parking heeft ervoor gezorgd dat de parkeerautomaat deze korting kan verwerken. Hij roept de ondernemers op om te zoeken naar innovatieve mogelijkheden

Mevrouw **Tamarinof** (GroenLinks) informeert naar de visie van de heer Weiss over het omgaan met de te hoge huren en vastgoedprijzen.

De heer **Weiss** noemt het voorbeeld waarbij pandeigenaren zeggen dat zij geen rendement willen op het pand, maar een rendement op aandeel. Hierbij leggen zij hun pand in, in een corporatie zijnde een ontwikkelingsmaatschappij. De waarde van de corporatie vastgoed is dan de tegenwaarde voor de financierder om wel maatschappelijk vastgoed te kunnen verwerven, veranderen en te verhuren op een rendementsniveau. Het gaat om innovatie en de wil om te veranderen.

De heer **Van Oorschot** stelt dat de gemeente dan het initiatief moet nemen.

De heer **Weiss** geeft aan dat de gemeente de ondernemers moet uitdagen om zich te verenigen. Niet alleen in geld, maar ook in een agenda.

De heer **Van Dijk** mist deze avond een massale opkomst van ondernemers. Bij deze ondernemers zit veel kennis. De heer Van Dijk roept de gemeente op om hier gebruik van te maken.

Wethouder **De Vries** antwoordt dat de gemeente regelmatig gesprekken voert met ondernemers en het centrummanagement.

De **voorzitter** vraagt de aanwezigen om hun e-mailadres door te geven, zodat de gemeente de notulen en de presentaties van deze avond kan doorsturen. Hij bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de bijeenkomst om 21.50 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de adviescommissie Omgeving van 20 november 2018.

De commissievoorzitter,  
C. van der Burgt

de commissiegriffier,  
P. Leenders