

# Verslag

## Bijeenkomst van eigenaren van commercieel vastgoed in de binnenstad van Nijmegen

Dinsdagavond 26 mei 2015

Droomvilla Lux, Oranjesingel, Nijmegen

---

### Welkom en kennismaking

Hubert Hendriks, voorzitter van Stichting Huis voor de Binnenstad en één van de initiatiefnemers van deze bijeenkomst, heet alle aanwezigen welkom in de sfeervolle ambiance van Droomvilla Lux.

Hij is verheugd met de opkomst van eigenaren van commercieel vastgoed in de binnenstad, die in belangrijke mate bijdragen aan de stadseconomie van Nijmegen.

Het Huis voor de Binnenstad is een samenwerkingsverband van een drietal ondernemerscollectieven:

- de Vereniging Centrum Ondernemers Nijmegen
- Koninklijk Horeca Nederland, afdeling Nijmegen en
- Cultuur Netwerk Nijmegen.



Deze 3 organisaties hebben hun krachten gebundeld, omdat zij ervan overtuigd zijn dat zij in een samenwerkingsverband de stad beter kunnen vermarkten en een krachtige partij vormen richting de gemeente. In dit samenwerkingsverband worden de vastgoedeigenaren gemist.

Het Huis voor de Binnenstad wordt met € 30.000,- gefinancierd door de partners en ontvangt € 300.000,- uit het Ondernemersfonds voor promotie en marketing van de binnenstad. Daarnaast heeft de gemeente € 900.000,- van de provincie ontvangen voor verbeterprojecten voor de stad, zoals verlichting, gevelaanpak, straataankleding, verwijdering van graffiti, etc. Het Huis voor de Binnenstad is overlegpartner van de gemeente voor bestedingen en keuzes.

Vandaag is de Stadsmonitor van het centrum verschenen. De monitor toont een toename van regionale bezoekers aan de stad die ook nog eens 4 uur in de stad verblijven. Dat betekent dat zij in Nijmegen shoppen, eten en drinken. De marketing- en verbeteringsacties van het Huis voor de Binnenstad werpen dus hun vruchten af.

Maarten Mulder, binnenstadmanager en ondernemer in de stad, stelt zichzelf voor. Net als zijn vader, David Mulder, is hij bevlogen ondernemer en Nijmegenaar in hart en ziel. Als binnenstadmanager, een functie die hij 2-3 dagen per week uitoefent, is hij volop actief voor de belangen van de stad en haar ondernemers. Het is bewust geen overheidsfunctie, maar een functie binnen het Huis voor de Binnenstad.

Het Huis voor de Binnenstad heeft zich een aantal jaren geleden aangesloten bij Economisch Collectief Nijmegen (ECN), een samenwerkingsverband van de besturen van de Nijmeegse ondernemersverenigingen. Hoewel het Huis voor de Binnenstad geen bedrijventerrein is, hebben de binnenstadondernemers soms gelijke belangen als de ondernemers op de bedrijventerreinen. Of juist niet. En ook dan, misschien wel *juist* dan, is het van belang dat de belangen van de binnenstadondernemers gehoord worden, bijvoorbeeld bij afsluiting van de

Waalbrug in de weekenden, waar de ondernemers in de buitengebieden de voorkeur aan geven, maar waar de binnenstadondernemers geheel niet bij zijn gebaat.

Als ECN is het gelukt om met de gemeente tot een compromis te komen en is afsluiting van de Waalbrug van de baan.

Het Huis voor de Binnenstad heeft een proactieve visie op de stad en wil deze graag verder ontwikkelen, samen met de vastgoedeigenaren.

Hubert geeft aan dat op allerlei fronten de stem van de vastgoedeigenaren wordt gemist, terwijl het juist van belang is dat deze wordt gehoord. Niet via individuele contacten met de gemeente, maar als krachtige vereniging met een stem waar niet aan voorbij kan worden gegaan.

Een visie op de stad is van enorm belang: wat is de binnenstad? Hoort daar het gebied van de Honig/Vasim bij, de nevengeul? Wat mogen we straks in de nevengeul? Willen we groot-schalige retail buiten de stad? Wat heeft dat voor gevolgen voor de binnenstad? Als de stad verloedert, verloedert uw pand ook.

Er liggen dus allerlei relaties waarin vastgoed een enorme rol speelt.

Samen moeten we proactief richting gemeente acteren en de belangen van de stad behartigen.

### **Juridische aspecten van een Vereniging van Eigenaren**

Het Huis voor de Binnestad weet zich verzekerd van diverse expertises, zo ook op juridisch vlak. Op uitnodiging van Hubert is Jeroen Hoegee van Brunet Advocaten aanwezig.

Jeroen is gespecialiseerd in ruimtelijk bestuursrecht.

Jeroen geeft aan dat er vele juridische problematieken zijn waar een vastgoedeigenaar mee te maken kan krijgen. Voor deze avond heeft hij 2 onderwerpen gekozen: bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

Een vastgoedeigenaar kan belanghebbende zijn bij ruimtelijke besluiten. Neem nou de plannen van de gemeente Wijchen voor een wellness center bij de Berendonck. Hier heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn werk gedaan. De ladder is een instrument voor zorgvuldige afweging en besluitvorming over plannen in stedelijke gebieden.

De ladder heeft 3 tredes die door de gemeente dienen te worden afgelopen:

1. Onderzoek of sprake is van actuele regionale behoefte
2. Kan actuele behoefte worden opgevangen door bestaand stedelijk gebied?
3. Kan multimodaal ontsloten worden? (bereikbaarheid)



Een concurrent, belanghebbenden en de eigenaar van het Sanadome kwamen in opstand tegen de wellnessplannen bij de Berendonck en beriepen zich op de ladder voor duurzame verstedelijking. Het wellnesscentrum zou leiden tot klantenderiving bij het Sanadome en dus tot leegstand.

De rechter vond de verwachting van leegstand onvoldoende bewezen, evenals het feit dat de specifieke eigenschappen van het pand geen andere invulling zouden toestaan. De rechter beperkt hier dus de mogelijkheden om met succes een beroep te doen op de ladder.

Een andere lopende zaak betreft de plannen van Heinz om in Nijmegen-Noord een Europees distributiecentrum te beginnen. De gemeente is voor, maar de provincie beroept zich op de 2e trede van de ladder, want volgens het bestemmingsplan zou dit distributiecentrum in park 15 zijn toegestaan. Park 15 ligt in de gemeente Overbetuwe.

Uit voorgaande voorbeelden blijkt dat de mogelijkheden op succes steeds verder worden ingeperkt, maar als vereniging zijn er meer mogelijkheden om in het voortraject lobbyactiviteiten te ontplooiën om besluitvorming te beïnvloeden, want eenmaal voor de rechter blijken de mogelijkheden beperkt.

Hubert vult aan dat het Huis voor de Binnenstad heftig protesteert tegen de komst van een grote bouwmarkt bij Ressen. Het Huis beroept zich daarbij op de 2e trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking, want er is ruimte voor een bouwmarkt aan de Energieweg waar al

meerdere bouwmarkten zijn gevestigd.

Met de betrokkenheid vanuit de vastgoedeigenaren zou de positie worden verstevigd.

Op een vraag vanuit de aanwezigen verzekert Hubert dat het Huis voor de Binnenstad zich nooit mengt in concurrentieposities. Het gaat altijd om de locatie en de invloed op de gezamenlijke visie op de binnenstad.

### **Visie Rabobank op een Vereniging van Vastgoedeigenaren**

René Jansen, directeur Bedrijven bij de Rabobank, vertelt dat hij een jaar geleden is toegetreden tot de werkgroep vastgoed binnenstad die zich één doel stelt: het beste voor de binnenstad. Hij vond het van belang om hieraan deel te nemen vanwege de maatschappelijke en economische impact die de stad ondergaat.

Vanuit de bank ziet hij dit als volgt:

- veel ondernemers hebben moeite met de transitie die gaande is in het gedrag van de consument. Overal zie je leegstand ontstaan. In de werkgroep vastgoed brengt hij ervaringen in van elders. Binnen de bank is ook veel kennis, zoals over koopstromen en gedragingen van de consument.
- naar zijn mening mag het iets brutaler in Nijmegen. Als voorbeeld stelt hij een brug in Den Bosch die grotendeels door de provincie is betaald, versus de discussie in Nijmegen over het betrekken van de Waalkade bij de binnenstad. Het is zaak om, net als in Den Bosch, flink te lobbyen. Wat goed is voor de stad, is goed voor u, als vastgoedeigenaren.
- de Rabobank heeft de rol op zich genomen om ondernemers bewust te laten worden van de transitie die gaande is en om ze te bewegen tot anticiperen door vernieuwing. Er moet ook meer worden samengewerkt. De stad moet één samenhangend gebied zijn.

“U heeft, als vastgoedeigenaren vanavond de mogelijkheid om te komen tot een Vereniging van Vastgoedeigenaren. Dat is geen doel op zich, maar een middel. Er moet meer in de ‘wijk-vorm’ worden gedacht, om samen te komen tot een beter winkelbestand en waardestijging van panden.” René daagt de aanwezigen uit om te starten met samenwerking.

Vanuit de vastgoedeigenaren wordt erop gewezen dat Nijmegen veel te stenig is. Waarom geen bomenlaan in de Broerstraat? Sfeer creëren is enorm belangrijk. Mensen moeten van het internet af en de stad in. Den Bosch is een goed voorbeeld van sfeer. Nijmegen mist een visie op sfeer.



Hubert bevestigt dat Nijmegen een aantrekkelijke stad moet worden waar het aangenaam toeven is. Daarnaast dient de binnenstad ook om te gaan met de moderne ontwikkelingen. “Hoe presenteert u als vastgoedeigenaren uw stad en welke visie heeft u daarbij? Moet de binnenstad kleiner met een grotere aantrekkelijkheid of willen we een uitnodigende stad die allerlei processen stimuleert? U maakt daar deel van uit. Laat u alles over aan de gemeente of wilt u daar zelf een stem in hebben?”

Het is belangrijk dat u gezamenlijk uw belangen behartigt. Praat als vastgoedeigenaar met de ondernemers in uw straat. Daaruit ontstaan hele goede dingen. Maar eerst: hoe kijken we tegen de stad aan? Hoe welkom is onze gast?”

Het Huis voor de Binnenstad biedt ondersteuning bij het opstarten van een vereniging van vastgoedeigenaren. In het Huis is veel kennis aanwezig over allerlei projecten en plannen die op het stadhuis voor Nijmegen worden bedacht. Het Huis voor de Binnenstad kan de vereniging ondersteunen, informeren en proactief prikkelen. Het doel van de vereniging zou moeten zijn: het behartigen van de belangen van eigenaren van panden waarin commerciële, culturele of dienstverlenende functies worden uitgeoefend. Wordt als vereniging een gesprekspartner van de gemeente!

Vanuit de vastgoedeigenaren wordt de zorg uitgesproken over het georganiseerd krijgen en vooral over het komen tot één mening.

Hubert is ervan overtuigd dat de vereniging zal groeien. De aanwezige vastgoedeigenaren zijn de pioniers die het fundament leggen. Andere vastgoedeigenaren zullen snel genoeg aansluiten. Tientallen van hen waren vanavond verhinderd, maar zijn geïnteresseerd en hebben verzocht om ze op de hoogte te houden. Dat wordt ook gedaan.

Maarten Mulder merkt op dat de binnenstad ca. 450 retail ondernemers kent. Van hen hebben zich nu 250 georganiseerd in een vereniging. Er zullen meer ondernemers aansluiten, omdat gezien zal worden dat een krachtige vereniging gehoord wordt en meer bereikt dan een individuele ondernemer.

Op een vraag vanuit de vastgoedeigenaren bevestigt Maarten dat in andere steden vastgoedeigenaren zich hebben verenigd. Vooral het straatoverleg is een groot succes.

Hubert geeft aan dat een integrale visie voor Nijmegen wordt gemist. De vastgoedeigenaren zijn daarbij nodig. "Wat willen we met onze straat? Ondernemers in de Lange Hezelstraat hebben in de uitstraling van hun straat al veel bereikt. Willen we thema's zoals food of moderne modehuizen? Wonen boven winkels geeft de stadseconomie een enorme boost.

Wat wilt u met uw pand, uw straat. Wat laten we toe in de stad? Natuurlijk is er altijd het spanningsveld van tegengestelde belangen, maar toch is het van belang om gezamenlijk een visie te ontwikkelen."

Op verzoek van de vastgoedeigenaren zal hij de Stads- en Wijkmonitor toesturen.

### **Praktische zaken**

Vanuit de vastgoedeigenaren wordt opgemerkt dat vanavond geen makelaars aanwezig zijn. Hubert legt uit dat het een bewuste keuze is geweest om geen makelaars uit te nodigen. De nieuwe vereniging dient te beslissen of zij makelaars tot haar vereniging wil toelaten.

Vanavond dient een aantal praktische zaken te worden besproken, zoals het gebied dat de vereniging wil behartigen, het lidmaatschap, de contributie, het startbestuur, het secretariaat.

### *Het gebied*

Maarten Mulder geeft aan dat het Huis voor de Binnenstad de binnenstad praktisch heeft afgebakend tussen singels en water. Of dat correct is, is nog maar de vraag. Het stationsgebied is een belangrijke verbinding naar de binnenstad. Behoort het kantoorgedeelte buiten de singels ook niet bij de binnenstad? En de nevengeul straks? Welk gebied willen we als geheel vermarkten?

Hubert vult aan dat daarover eerst overeenstemming moet worden bereikt. Dan kan een visie worden ontwikkeld en kan die visie naast de visie van de gemeente worden gelegd. Het plan kan later worden opgedeeld in deelprojecten.

### *Wie mogen lid worden van de vereniging?*

De vastgoedeigenaren zijn herin unaniem: alle eigenaren van commercieel vastgoed in Nijmegen. Dus geen woningcorporaties, tenzij zij commercieel vastgoed bezitten. Daarbij moet er wel voor worden gewaakt dat de belangen van vastgoedeigenaren boven het belang van de bewoners worden gesteld.

Zorgvastgoed heeft betrekking op wonen, niet op commercieel vastgoed. Daarover is men het snel eens: eigenaren van zorgvastgoed kunnen geen lid worden van de vereniging.

Er wordt kort gediscussieerd of de mate van zeggenschap gekoppeld moet zijn aan de mate waarin iemand in de stad heeft geïnvesteerd. Al snel wordt men het eens dat alle stemmen gelijk zijn, ongeacht het aantal panden dat men bezit.

### **Contributie**

De vastgoedeigenaren vinden € 100,- per lid per jaar alleszins redelijk.

### **Startbestuur**

Mag een vastgoedeigenaar bestuurslid zijn? Is dan geen sprake van belangenverstrengeling? De vastgoedeigenaren zijn van mening dat het bestuur een mix moet zijn van grote en kleine vastgoedbezitters in Nijmegen. De voorzitter moet onafhankelijk zijn, evenals de penningmeester.

Het vinden van bestuursleden dient anoniem en democratisch te geschieden.

De vastgoedeigenaren vragen op welke termijn Hubert en Maarten denken dit georganiseerd te hebben. Hubert is ervan overtuigd dat binnen 2 maanden een bestuur is gevormd en de vereniging kan worden opgericht. In juni wordt een enquête verstuurd aan het adressenbestand met ca. 700 eigenaren van vastgoed in Nijmegen.

### **Secretariaat:**

Hubert geeft aan dat hij het secretariaat van ECN, in de persoon van Petra Kerkhof, heeft gevraagd om de vereniging in de oprichtingsfase secretarieel te ondersteunen. Het Huis voor de Binnenstad is slechts initiatiefnemer en wil zich onafhankelijk opstellen, vandaar dat is gekozen voor externe ondersteuning. De gemeente Nijmegen financiert deze ondersteuning. Het is aan de vereniging om te bepalen of zij gebruik blijft maken van de diensten van Petra, of kiest voor andere ondersteuning.

### **Rondvraag**

- *“Het parkeerbeleid in Nijmegen is niet aan de orde is geweest. Bezoekers mijden Nijmegen vanwege de hoge parkeertarieven.”*
  - Hubert geeft aan dat veel inhoudelijke zaken niet aan de orde zijn geweest. Doel van deze bijeenkomst is het oprichten van een vereniging van vastgoedeigenaren. Het is aan de nieuwe vereniging om op inhoud met de gemeente en andere partijen om de tafel te gaan. Overigens zijn van de grote steden de parkeertarieven in Nijmegen het laagst. Het Huis voor de Binnenstad pleit al jaren voor financiële transparantie van het parkeerbeleid. Parkeergeld dient voor regulering. Als er meer binnen komt dan het kost, zou het parkeertarief omlaag moeten of zou dit geld in de stad moeten worden geïnvesteerd. Hij geeft dit mee aan de nieuwe vereniging.
- *“Hoe gaan wij ons als vereniging een plek veroveren binnen de lokale politiek, die overigens geregeld wisselt van samenstelling en beleid?”*
  - Hubert beaamt dat politici en beleid veranderen, maar dat de panden in de binnenstad blijven. Niettemin hebben ondernemers en vastgoedeigenaren de politiek nodig om een lange termijnvisie voor de stad te ontwikkelen. Hoe kom je tot een goed contact? Door een strategie te ontwikkelen op benadering. ECN nodigt 2x per jaar het college en de raad uit voor een ontbijtsessie waar het specifieke thema's aan de orde stelt. Dat is een effectieve manier gebleken om zaken onder de aandacht te brengen en voor elkaar te krijgen.
- *“Hoe krijg je alle partijen op één lijn?”*
  - Hubert geeft aan dat het er vooral om gaat om met partijen in gesprek te gaan. Als voorbeeld noemt hij de Terassennota die voor de nodige spanning zorgde tussen retail,

horeca en bewoners. In plaats van separate benadering van de partijen heeft het Huis voor de Binnenstad ingestoken op een gezamenlijke bijeenkomst. Het is gebleken dat in gezamenlijkheid oplossingen kunnen worden bedacht voor gevoeligheden. Als een partij zich niet kan vinden in een gezamenlijk standpunt, kan het zich altijd distantiëren van dit standpunt. Je kunt ook samenwerken als je het op onderdelen niet met elkaar eens bent.

### **Sluiting**

Met het oog op de klok stelt Hubert voor om de bijeenkomst te sluiten en om na te praten onder het genot van een hapje en een drankje.

Er wordt geapplaudisseerd.

De bijeenkomst wordt gesloten om 21.40 uur.