



Onderwerp : Ambachtscentrum 't Patronaat

B&W vergadering : 9 juli 2013

Dienst / afdeling : SE/EC

Aan de gemeenteraad,

Eén van de meest gezichtsbepalende panden in Helmond West is 't Patronaat aan de 2e Haagstraat, een rijksmonument. Eind 2013 komt het gebouw leeg te staan. De functies en kantoren verhuizen naar het Wijkhuis Brede School. Dit betekent dat voor 't Patronaat een nieuwe bestemming gezocht moet worden. Het Wijkontwikkelingsplan Helmond West (vastgesteld door uw raad in december 2009) heeft bij het 'stimuleren van de wijk economie' als resultaat onder andere opgenomen dat binnen vijf jaar een broedplaats gecreëerd moet zijn in de wijk. In 2012 heeft een haalbaarheidsstudie uitgewezen dat met name kansen liggen in de creatief ambachtelijke sector.

Dit voorstel gaat in op het omvormen van het wijkgebouw 't Patronaat tot bedrijvent centrum voor creatief ambachtelijke ondernemers, een ambachtscentrum – als onderdeel van het 'Actieplan ondernemerschap – nieuwe impulsen voor starters' (vastgesteld in de Raad in mei 2012) en als onderdeel van het Wijkontwikkelingsplan Helmond West (vastgesteld door uw raad in december 2009).

Beleidsmatige context

Wijkontwikkelingsplan Helmond West, vastgesteld door uw raad in december 2009

In het wijkontwikkelingsplan Helmond West is het 'stimuleren van de wijk economie' als onderdeel opgenomen. Daarbij zijn de volgende resultaten opgenomen:

- meer en betere mogelijkheden voor startende ondernemers in de wijk;
- binnen vijf jaar zal er een 'broedplaats' zijn gecreëerd in de wijk, gecombineerd met ondersteuningsmogelijkheden voor startende ondernemers.

Actieplan ondernemerschap, vastgesteld door uw raad in mei 2012

Met het actieplan ondernemerschap wil de gemeente de succesformule van Bedrijvent centrum Heistraat (combinatie van huisvesting en ondersteuning) op een gestructureerde manier uitbreiden. De bedoeling is om hiervoor leegstaand gemeentelijk vastgoed in te zetten. Met het omvormen van 't Patronaat tot ambachtscentrum wordt een eerste stap gezet in de uitvoering van het actieplan.

Beoogd effect en/of resultaat

Voor het Ambachtscentrum 't Patronaat is het resultaat als volgt:

- Eind 2017 is 't Patronaat een zelfstandig functionerend bedrijvent centrum gerund door de gebruikers, gericht op creatief ambachtelijke beroepen, met extra ondersteuningsmogelijkheden voor (startende) ondernemers.
- Er is veel synergie en samenwerking tussen de ondernemers.

Tot eind 2017 ondersteunt de gemeente de gebruikers in:

- beheer, exploitatie, werving en selectie;
- ondersteuning van startende ondernemers (inrichtingssubsidie, huurgewinning, begeleiding/coaching).

Argumenten

1. 't Patronaat (rijksmonument) komt eind 2013 leeg te staan. De functies en kantoren verhuizen naar het Wijkhuis Brede School. Om leegstand van het pand te voorkomen zijn op basis van eerder vastgestelde stukken (Wijkontwikkelingsplan Helmond West, Actieplan Ondernemerschap) de mogelijkheden van een bedrijventrum onderzocht. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er kansen liggen in een bedrijventrum voor creatief ambachtelijke ondernemers.
2. Een bedrijventrum in 't Patronaat sluit naadloos aan bij het Actieplan Ondernemerschap, zoals vastgesteld door uw raad (mei 2012). De basis van dit actieplan is om de formule (combinatie van huisvesting en ondersteuning) van het Bedrijventrum Heistraat de komende jaren uit te breiden.
3. Door intensieve begeleiding en ondersteuning in de beginfase van de startende ondernemer, neemt de overlevingskans toe. In Bedrijventrum Heistraat is gebleken dat door de juiste hulp te bieden het uitvalpercentage tot een minimum van 10% kan worden teruggebracht. In een normale situatie overleeft slechts 44% van de startende ondernemers de eerste 5 jaar.

Kanttekeningen

1. Ligging midden in woonwijk

't Patronaat ligt midden in de woonwijk Helmond West, het wordt omringd door diverse woningen. Dit levert beperkingen op in de gebruiksmogelijkheden van het pand, immers de omwonenden mogen geen hinder ondervinden van de gebruikers. Dit houdt in dat de toekomstige gebruikers van het pand in de uitoefening van hun beroep moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van geluid- en milieueisen. Binnen de doelgroep creatief ambachtelijke ondernemers zullen zich ondernemers bevinden die om deze reden zich niet kunnen vestigen in het pand. Hier zal tijdens de werving en selectie rekening mee gehouden worden.

2. Beperkte ruimte in 't Patronaat

't Patronaat is een bestaand pand én een rijksmonument. Begin jaren '80 is aan beide kanten van het oorspronkelijke pand een aanbouw geplaatst om meer gebruikruimte te creëren. Met de verbouwing willen we het pand weer zoveel mogelijk in oude staat herstellen. Dit houdt in dat de later aangebouwde nieuwbouw aan de zijde van de Toernooistraat (de zichtzijde) gesloopt zal worden. Hiermee verdwijnt echter een deel van de nu bestaande gebruikruimte. De aanbouw aan de andere zijde zal, indien wenselijk, behouden blijven. We zullen diverse ruimtes creëren van verschillende grootte. De grootte van de ruimte bepaalt vervolgens voor welke ondernemer deze geschikt is. Het is voor een ondernemer mogelijk om meerdere ruimten te huren.

3. Monumentale status van het pand

't Patronaat is een rijksmonument. Dit houdt in dat de bouwkundige aanpassingen moeten getuigen van respect voor de voorwaarden. Door de sloop van een deel van de later aangebouwde nieuwbouw, herstellen we zoveel mogelijk het oorspronkelijk beeld van het pand. De monumentale status en de uitstraling van het pand hebben bovendien een bepaalde aantrekkingskracht op de gekozen doelgroep.

4. Voldoende animo binnen de doelgroep

Halverwege 2012 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van een bedrijventrum in 't Patronaat. Hieruit kwam naar voren dat er kansen lagen binnen de doelgroep creatief ambachtelijke ondernemers. Deze doelgroep is divers, van timmerman tot horlogemaker en van naaiatelier tot fotostudio. Door de harde kaders (ligging in de woonwijk, beschikbare ruimte in het pand) wordt ook de doelgroep beperkter. Hier zullen we met de werving en selectie rekening moeten houden.

Middelen

De totale kosten voor het omvormen van 't Patronaat tot creatief-ambachtelijk bedrijventrum bedragen € 675.000,--. Dit bedrag kan uitgesplitst worden naar kosten in het kader van voorbereiding- en ondersteuningsmaatregelen ten behoeve van de ondernemers (€ 175.000,--) en kosten voor de verbouwing van het pand (€ 500.000,--). Hieronder wordt per onderdeel aangegeven hoe de kosten worden afgedekt:

Verbouwing

In de huidige staat is het gebouw niet geschikt voor de beoogde doelgroep en ook niet aantrekkelijk voor mogelijke andere huurders. Het risico op leegstand, en daarmee verloedering in de wijk, is groot. Gezien het (toenemend) aantal leegstaande panden in Helmond, de monumentale status van het pand en de locatie van het pand (in een herstructureringswijk) is dit niet wenselijk. Om het pand aantrekkelijk te maken voor nieuwe huurders is een verbouwing noodzakelijk. De verbouwing is er enerzijds op gericht om de ruimte in het pand dusdanig in te delen dat deze bruikbaar is voor de creatief ambachtelijke doelgroep. Anderzijds zal met de verbouwing het pand voor een deel weer in originele staat worden teruggebracht. Het monumentale pand wordt hiermee in ere hersteld.

De kosten van de verbouwing bedragen max. € 500.000,--. De dekking voor de jaarlijkse, uit de investering voortvloeiende, kapitaallasten van € 32.916,-- wordt deels (€ 8.090,--) gevonden in de meeropbrengst uit de huurinkomsten (toekomstige huurinkomsten t.o.v. huidige huurinkomsten). De toekomstige huurprijs bedraagt € 70,-- per m², een realistische huurprijs voor de doelgroep. Inmiddels hebben een aantal potentiële huurders aangegeven interesse te hebben in een ruimte in het pand. Het restant van € 24.826,-- wordt gedekt uit de structurele ruimte binnen HP340 economische en industriële zaken. De ruimte wordt gevonden in het budget waar de structurele, gemeentelijke bijdrage aan Brainport uit wordt gedekt. Deze bijdrage is met ingang van 2013 met € 68.025,-- verlaagd als gevolg van het aansluiten van de gemeente Best bij Brainport. Met de toekenning van een deel van deze middelen aan dit project, worden zij ingezet ten dienste van het MKB in Helmond. Dit past binnen de discussie van de commissie MOE, d.d. 15 november 2012, (agendapunt 6.4. Meerjarenfinanciering Brainport Development N.V. 2013 t/m 2016) en het raadsvoorstel 122. Over de besteding van het restant wordt u zoals afgesproken nog nader geïnformeerd.

Vorbereiding- en ondersteuningsmaatregelen

Voor de opstart van het bedrijventerium, de werving en selectie en de ondersteuningsmaatregelen voor starters (huurgewenning, inrichtingssubsidie en begeleiding) wordt voorgesteld een bedrag van € 175.000,- beschikbaar te stellen. Dekking hiervoor wordt gevonden in:

- | | | |
|----|--|--------------|
| a) | Ruimte binnen middelen MPSV | € 110.000,-- |
| b) | Opbrengst verkoop aandelen Bedrijventerium Regio Eindhoven | € 65.000,-- |

Ad. a) In het Meerjarenprogramma Stedelijke Vernieuwing (MPSV), onderdeel Helmond-West waren kosten voorzien, die nu afgedekt worden binnen het programma Samen Investeren (versterken netwerken). Hiermee ontstaat er ruimte binnen de middelen van het MPSV. Voorgesteld wordt om deze middelen (€ 110.000,--) in te zetten t.b.v. 't Patronaat.

Ad. b) De verkoop van aandelen van Bedrijventerium Regio Eindhoven is momenteel nog niet rond. Voorgesteld wordt om een deel van de opbrengst, namelijk € 65.000,-- in te zetten als dekking voor de reeds genoemde ondersteuningsmaatregelen. Mocht de verkoop uitblijven dan zal een boeteclausule in werking treden. Deze boeteclausule garandeert ons een minimale opbrengst van € 35.000,--. Voorgesteld wordt om deze eventuele opbrengst, na aftrek van de reeds gemaakte kosten vanuit het 'Actieplan ondernemerschap' in te zetten t.b.v. van 't Patronaat. Dit heeft gevolgen voor de concrete invulling van de ondersteuningsmaatregelen.

Wij verzoeken u in te stemmen met dit voorstel en begrotingswijziging 21-2013 vast te stellen.

Het advies van de commissie middelen, ondersteuning en economie zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond
de burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

de secretaris
A.A.M. Marneffe RA



Raadsbesluit 73
Vergadering 3 september 2013

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2013
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

1. een krediet beschikbaar te stellen van € 500.000,- voor de verbouwing van 't Patronaat tot ambachtelijk bedrijventrum en de hieruit voortvloeiende, jaarlijkse kapitaallasten van € 32.916,- deels te dekken uit hogere huurinkomsten (€ 8.090,-) en deels uit de budgetruimte binnen het hoofdproduct 340 economische en industriële zaken (€ 24.826,-);
2. een bedrag van € 175.000,- beschikbaar te stellen t.b.v. ondersteuningsmaatregelen voor de ondernemers van het bedrijventrum (in de periode 2014-2017) en deze deels te dekken uit het krediet startersimpulsen bedrijventra (€ 65.000,-) en deels uit de beschikbare middelen binnen het MPSV (onderdeel Helmond-West (€ 110.000,-));
3. de financiële gevolgen voor 2013 te verwerken in begrotingswijziging 21-2013;

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 september 2013.

De raad voornoemd,
de voorzitter

de griffier