



Aan: College van B&W gemeente Venlo (*via griffie*)
Betreft: Schriftelijke vragen conform artikel 44 RvO
Onderwerp: Ondernemers Q4 en leegstandsbeheer
Datum: Vrijdag 16 juni 2017

Geacht college,

Verschillende ondernemers in Q4 hebben de SP aangesproken over problemen in de wijk die hen belemmeren op een positieve wijze te kunnen blijven ondernemen. Redenen waren hun zorgen over de criminaliteit in dit gebied maar ook de manier waarop de gemeente panden in deze omgeving verhuurt en de problemen daarbij. Q4 moest van een broeiest een broedplaats worden waar creatieve ondernemers moesten landen. Dit heeft anders uitgepakt, de wijk is nog steeds in transformatie maar een richting is onduidelijk en daarbij ook de toekomst die ondernemers in dit gebied kunnen hebben.

Een ondernemerscollectief betrok een voormalige loods (voorheen huurde Jocus die) aan de Maaskade, een pand dat door de gemeente verhuurd wordt. Daarbij is de gemeente meerdere malen gewezen op gebreken in het pand. Zonder dat die gebreken werden opgelost dan wel een tegemoetkoming plaatsvond (denk aan verlaagde huur) werd het beheer plotsklaps overgenomen door Camelot. Dit is een onderneming die klaarblijkelijk het alleenrecht heeft binnen de gemeente als het gaat om leegstandsbeheer (anti-kraak).

Daarnaast hebben andere ondernemers signalen van criminaliteit gemeld via een brandbrief aan de gemeente. Genoemde ondernemers voelen zich niet serieus genomen in hun klachten en overwegen een vertrek of bedrijfsbeëindiging, zoals de edelsmid (Bolwaterstraat) en het genoemde ondernemerscollectief (Maaskade).

Dit alles is voor de SP reden tot het stellen van onderstaande vragen:

Huurders ontvingen eerder dit jaar een brief van leegstandsbeheerder Camelot waarin vermeld stond dat zij de verhuur overnemen en huurpenningen voortaan aan hen betaald diende te worden. Van de gemeente zelf kwam geen officieel bericht. Huurders huren formeel nog steeds bij de gemeente maar tegelijkertijd zijn ze onderworpen aan het regime van Camelot. Een vreemde situatie zeker gezien de voorwaarden die Camelot hanteert (huurders worden ongevraagd leegstandbeheerders, het huurrecht vervalt, klagen wordt niet 'op prijs' gesteld, de huur kan plots beëindigd worden) en de huurprijs die ongewijzigd bleef terwijl de condities wel veranderden.

Daarbij komt dat gebreken niet adequaat worden opgelost maar eerst in een bureaucratische afschuifmallemolen terecht komen en alsnog door de gemeente bekeken worden. Onduidelijk wie nu beheerder/verhuurder en verantwoordelijk is.

1. Op welke wijze is de overgang geregeld van de verhuur van panden vanuit de gemeente naar het beheer door Camelot en op welke wijze zijn ondernemers daarvan op de hoogte gebracht?

2. Waarom worden aantoonbare gebreken niet naar behoren opgelost en wie is daar verantwoordelijk voor c.q. wat is daarover met Camelot afgesproken?
3. Waarom betalen huurders hetzelfde huurbedrag aan Camelot wat ze ook aan de gemeente betaalden toen ze nog huurder waren met rechten en plichten?

Graag onderbouwing van uw antwoorden op bovenstaande vragen.

Voor bijvoorbeeld het pand Maaskade 35 is door de jaren heen het huurbedrag sterk wisselend. De vorige eigenaar (Stichting Vrinde van Jocus) verkocht het pand in 2009 aan de gemeente Venlo voor ongeveer 200.000 euro (op voorwaarde dat het nieuwe Jocuspand voor 180.000 euro verkocht werd aan Jocus). De nieuwe huurder (2010) betaalde vervolgens geen huurpenningen, de daaropvolgende huurder (2011) betaalde 600 euro per maand, de huurder daarna (ook 2011) betaalde niets, de huurder daarna betaalde 900 euro per maand en de huidige huurder betaalt 810 euro per maand aan huur, voorheen aan de gemeente Venlo en nu aan Camelot.

4. Hoe wordt de huurprijs bepaald en waarom is er in huurprijs door de jaren heen voor hetzelfde pand (Maaskade 35) zo'n groot verschil waarbij de ene huurder geen en de andere huurder 600 tot 900 euro aan huur moet betalen? En waarom rekent Camelot dezelfde huurprijs terwijl ze een heel ander voorzieningenniveau en service hanteert?

Graag een onderbouwing van uw antwoord.

5. Kunt u aangeven voor welke prijs vorige huurders en kopers (onder meer Jocus) in het pand Maaskade 35 zaten, waar nu creatief ondernemers zitten?

- De SP begrijpt dat de exacte prijzen wellicht niet kunnen worden vrijgegeven, maar wil in dat geval wel inzage in de documenten waarin de prijzen zijn vastgelegd. Bent u bereid hieraan medewerking te verlenen? *Zo nee, waarom niet? Graag onderbouwing van uw antwoord.*

6. U heeft diverse signalen en onlangs nog een brandbrief van ondernemers gehad over criminaliteit in Q4. Bent u bereid via het presidium de raad bij te praten over uw aanpak hiervan?

- *Zo nee, waarom niet? Graag onderbouwing van uw antwoord.*

Een illustratie waar het MKB in Q4 mee te maken heeft:

Als voorbeeld, onderneemster Nina Bellen heeft net als vele andere ondernemers met haar bedrijfsactiviteiten mede zorg gedragen voor creativiteit en positiviteit in de wijk. Dit blijkt mede uit het feit dat Bellen in maart door Stichting PRO77 tot *Young Professional of the Year 2017* werd uitgeroepen en inmiddels haar bedrijfsactiviteiten uitgebreid heeft naar Arcen.

Echter voelt deze onderneemster zich in haar bedrijfsvoering belemmert door de wijze waarop de gemeente de huur ineens overdroeg aan Camelot (met alle gevolgen en onzekerheid van dien), gebreken aan het huurpand (onder meer scheuren en gaten in de muren, ontregelde verwarming) na bijna een jaar nog steeds niet worden opgelost, de gemeente afspraken niet nakomt en in gesprekken met de gemeente een negatieve houding wordt aangenomen, bepaalde gesprekspartners niet wenst te spreken en men met een kluitje in het riet huiswaarts gestuurd wordt.

Mevrouw Bellen moet geregeld events in de hal afzeggen omdat er water uit de stopcontacten komt. En klanten andere activiteiten aanbieden omdat de hal nog altijd niet gerepareerd wordt. Dat zijn tevens inkomstenderingen en haar goede naam wordt aangetast.

Een ander hinderlijk gebrek is dat de verwarming blijft loeien (ook bij zomerse hitte) en dat is niet alleen storend en onwerkbaar maar kost dagelijks geld, onnodige

kosten en niet passend in het duurzaamheidsprincipe dat de gemeente zegt na te streven.

Toch stelt een gemeentemedewerker dat de installatie prima functioneert. Een controleur die pas na vele e-mails en telefoontjes naar zowel Camelot als naar de gemeente (waarnaar Camelot het afschuift) na enkele weken op bezoek kwam. Wanneer een vergunning wordt aangevraagd en/of melding wordt gedaan om dan maar zelf verbeteringen uit te voeren, wordt dit door de gemeente afgewezen. Dit frustriert niet alleen maar ook de redenen voor deze tegenwerking is onduidelijk. *Bovenstaande is maar een van de vele voorbeelden van de gang van zaken in Q4...*

7. Herkent u zich in bovenstaand (algemeen) beeld? *Graag een onderbouwing van uw antwoord.*
8. Deelt u de mening van de SP dat het dit type ondernemingen zijn (zoals de door PRO77 geprezen onderneming) die de wijk Q4 weer levendig en leefbaar maken en voor heel Venlo niet alleen een aanwinst zijn maar ook een positieve impuls geven?
 - *Zo ja*, waarom lijkt u er dan kennelijk alles aan te doen om deze (kleine) ondernemer(s) te frustreren en uit Q4 weg te laten gaan?
 - *Zo nee*, waarom niet? *Graag een onderbouwing van uw antwoord.*

Momenteel is Q4 onderwerp van onderzoek van de gemeenteraad. Echter, het signaal van obstructie vanuit de gemeente door zowel door college als ambtelijke organisatie neemt de SP zeer serieus. Dit is voor ons reden nu al vragen te stellen.

9. Bent u bereid om de klachten aangaande contacten met college en ambtenaren door ondernemers serieus te onderzoeken en daarvan verslag te doen voor rapportage van de resultaten van het raadsonderzoek?
 - *Zo nee*, waarom niet? *Graag onderbouwing van uw antwoord.*
10. Camelot lijkt het alleenrecht te hebben op beheer van leegstand/anti-kraak in Venlo. Is dit inderdaad het geval?
 - *Zo niet*, wie zijn de andere beheerders? En wat is de verhouding tussen de gemeente en Camelot? Hierbij wil de SP graag een onderbouwing van wie welke verantwoordelijkheid heeft en waar huurders moeten zijn bij knelpunten zoals lekkages en dergelijke.

Camelot is ook beheerder van het voormalige gemeentehuis in Tegelen en het kazerneterrein. Huurders daar maken zich zorgen over hun huursituatie en de eenzijdige werkwijze van Camelot die huurders maar moeten slikken of stikken, wat voor veel onzekerheid en stress zorgt.

11. Is dit de manier waarop de gemeente Venlo haar leegstand werkelijk wil beheren en wat gaat ze betekenen voor huurders (bedrijven en bewoners) die door de grillen van Camelot ineens op straat kunnen komen staan? Is de woningvoorraad hierin voorzien en zijn woningcorporaties hierop berekend (zijnde niet-urgente zoek naar een woning/bedrijfspan)?

In afwachting van uw schriftelijke beantwoording binnen de daarvoor gestelde termijn,

Met vriendelijke groet,

Fractie SP-Venlo,
Ton Heerschop en Alexander Vervoort