

Raadsvoorstel vaststellen economische activiteit in algemeen belang als bedoeld in artikel 25 lid h Mededingingswet

Aanleiding

Op 25 maart 2019 heeft de raad met besluit '2019_816 definitief a' het Koersdocument Spoorzone vastgesteld. Met dit document hebben we de aandacht verlegd van het projectgewijs ontwikkelen van een gebied naar de ontwikkeling van een herkenbare eigen identiteit van het gebied met behoud van het culturele erfgoed als belangrijke drager. Het koersdocument vormt het kompas voor alle inhoudelijke keuzes bij de verdere inrichting van het gebied.

In de ontwikkeling van de nieuwe identiteit van Spoorzone speelt de broedplaats - het ensemble van voormalige werkplaatsgebouwen - een belangrijke rol. De noodzakelijke renovatie van de voormalige werkplaatsgebouwen vormt de aanleiding om een aantal concrete voorstellen te doen voor de permanente invulling en daarmee de gewenste versterking van de broedplaats.

Insteek daarbij is dat gemeente eigenaar blijft en de gebouwen verhuurt. Daarmee verricht zij een economische activiteit. Als gevolg hiervan is de Wet Markt en Overheid van toepassing. Deze ziet toe op voorkomen van oneerlijke concurrentie tussen overheid en private ondernemingen en stelt daarvoor regels. De gemeente is in beginsel verplicht minimaal een kostprijs dekkende huur te rekenen, hetgeen in deze situatie hoger uitpakt dan de markconforme huur met als gevolg dat de beoogde ontwikkeling niet van de grond komt. Ook het voortbestaan van de monumentale werkplaatspanden in de gewenste authentieke rauwere industriële uitstraling komt dan onder druk te staan.

De wet Markt en Overheid kent uitzonderingen en biedt de mogelijkheid hiervan af te wijken in het algemeen belang. Dit laatst vergt een raadsbesluit waarbij deze activiteit als het ware buiten de wet Markt en Overheid wordt geplaatst en waartegen om die reden ook rechtsmiddelen open staan.

Met dit voorstel leggen we de afwegingen hierin voor met als doel tot een dergelijk besluit te komen.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Met dit voorstel maken we het mogelijk de ontwikkelde identiteit van de broedplaats in Spoorzone te behouden en verder te versterken. Spoorzone is bij uitstek het gebied waar Tilburg zijn ambities kan verwezenlijken op het vlak van vernieuwing en experiment en draagt bij aan de stedelijke ambitie in het kader van Vitale stad uit het Bestuursakkoord 2018-2022

Voorstel

De verhuur van de voormalige NS-werkplaatsgebouwen met nummers 76,79, 81, 82, 83, 84, 90 in de Spoorzone aan te wijzen tot activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang zoals bedoeld in artikel 25h 5^e en 6^e lid van de Mededingingswet.

Argumenten

1.1. Met het aanwijzen van de verhuur tot activiteit in het algemeen belang wordt het mogelijk de Werkplaats te behouden als drager voor de herontwikkeling van de Spoorzone (zoals door de raad herbevestigd in het koersdocument Spoorzone).

Met de ontwikkeling van de Spoorzone beogen wij een versterking van de identiteit en lokale economie. Hierbij is vastgesteld dat het bijzondere, onderscheidende karakter van de Spoorzone een belangrijke factor vormt in het bereiken van deze doelstelling. De trekkracht van het gebied vinden wij vooral in de aanwezigheid van de

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries

Behandelend ambtenaar: Programma, Project en Interimmanagement, Anouk Thijssen, telefoon 013 5428697

nog aanwezige gebouwen van de NS-Werkplaats in hun monumentale en rauwe uitstraling, daardoor ontstaat een inspirerend vestigingsklimaat dat zich in hoge mate onderscheidt van andere nieuwe ontwikkelingsgebieden op lokaal, regionaal en landelijke schaal. Met de ontwikkeling van de Spoorzone toont de gemeente ook echt daadkracht om inhoud te geven aan de stedelijke missie voor een zelfbewuste doorontwikkeling van de stad.

1.2. Het in 2014 door de raad genomen besluit van algemeen belang is onvoldoende van toepassing op deze activiteit.

Op 27 januari 2014 heeft de raad al een besluit van Algemeen Belang genomen voor een groot aantal activiteiten van de gemeente waarop de Wet Markt en Overheid van toepassing is. Hierbij wordt onder andere ook het verhuren van maatschappelijk vastgoed genoemd. Hiermee werd echter vooral het verhuren van maatschappelijk vastgoed voor (gesubsidieerde) maatschappelijke instellingen bedoeld. In Spoorzone is sprake van een veel bredere doelgroep waaraan verhuurd gaat worden in het kader van het algemeen belang van een voortvarende ontwikkeling van de Spoorzone. Daarom is een aanvullend besluit nodig.

1.3. Door dit besluit hoeft de integrale kostprijs huur niet doorberekend te worden, waardoor een dusdanig huurprijsniveau ontstaat dat de doelgroep niet afhaakt, de beoogde diversiteit gehandhaafd blijft en de continuïteit van innovatie gewaarborgd blijft.

De integrale kostprijs bedraagt na renovatie circa € 180,- per m². Als we de integrale kostprijs doorberekenen in de verhuur levert dit een huurprijs op die boven de marktwaarde ligt. Als gevolg hiervan zal de vestiging en door groei van start-ups in de Spoorzone - en daarmee de beoogde diversiteit in de Spoorzone - niet kunnen worden gerealiseerd. Juist voor deze doelgroep die onmisbaar is voor de continue innovatie en ontwikkeling in het ecosysteem is het van belang dat voorzien wordt in adequate huisvesting: kleine ruimte met flexibele huurcontracten tegen een aantrekkelijke prijs. De gerenoveerde panden kennen na renovatie een getaxeerde huur van gemiddeld ongeveer € 105,- per m² per jaar (markthuur) en sluit daarmee redelijk aan op uit benchmark onderzoek naar gangbare huren voor broedplaatsontwikkelingen (€ 80 - € 100). Voor de horecaruimten gelden weliswaar hogere getaxeerde markthuren, maar ook die huurprijzen zijn niet geheel kostendekkend. Door voor de te behouden partijen niet een volledige integrale kostprijs maar een marktconforme huur door te rekenen, rekening houdend met hun bedrijfsvoering, kunnen we de diversiteit in het gebied behouden.

Daar waar er aanleiding toe is en de huurwetgeving en overeenkomsten dit mogelijk maken zullen wij in de toekomst de marktconformiteit blijven volgen en zonodig de gevraagde huurhoogten aanpassen.

1.4. De huidige identiteit wordt bestendigd door verhuur aan een aantal huidige gebruikers.

Verschillende initiatieven die nu huren in de broedplaats hebben er voor gezorgd dat er een onconventioneel informele en uitnodigende ontmoetingsplek is ontstaan. Een nieuwe plek in het sociaal-culturele weefsel van Tilburg. Belangrijk kenmerk hiervan is een aantrekkelijke functiemix van werken, kennis, en horeca en vermaak. Dit zorgt voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor nieuw startend en doorgroeïend ondernemingen, en is daarmee van wezenlijk belang voor het slagen van de gebiedsontwikkeling. De stad wil deze verworven eigenschappen daarom niet kwijten. Een aantal in het kader van placemaking ontstane tijdelijke ondernemingen en voorzieningen in het gebied, die hebben bijgedragen aan het tot stand komen van deze identiteit en deze nog steeds dragen, willen we behouden door aanbieden van langdurige huurovereenkomsten. Bij verhogen van de huidige huur naar een kostenprijsdekkende huur, ver uitstijgende boven een marktconforme huur, zullen deze bedrijven hun exploitatie niet meer rond krijgen en gaat daarmee het gegroeide, voor de ontwikkeling van de Spoorzone belangrijke broedplaatskarakter verloren.

In de Spoorzone is verder geen beschikbare ruimte die aansluit op de behoeften van genoemde doelgroep, en ook in de nabijheid maar beperkt beschikbaar.

1.5. Een volwaardig en samenhangend ecosysteem in de Spoorzone als randvoorwaarde voor innovatievermogen draagt als belangrijke factor bij aan het vestigingsklimaat van Tilburg.

Voor de economische ontwikkeling van de stad is innovatie onontbeerlijk. De vernieuwingskracht van bedrijven hangt hier nauw mee samen. Als gemeente richt onze inzet zich op het stimuleren en faciliteren van een innovatieve omgeving. Dat betekent dat wij - samen met onze partners - bijdragen aan de hiervoor benodigde hard- en software. Anders gezegd: wij bouwen aan ecosystemen van werklocaties én ecosystemen voor innovatie-communities. In de Spoorzone - het hart van de innovatie in Tilburg - komen beiden samen.

Gebouwen als MindLabs, Plan T en gebouw 88 voorzien in de werklocaties; organisaties als Station 88, MindLabs, Midpoint en Braventure vormen - samen met de bedrijven in die werklocaties - een community. In dat ecosysteem van werklocaties is momenteel nog niet voorzien in een locatie voor de doelgroep starters. De voormalige werkplaatsgebouwen (84 en 90) zijn hiervoor in beeld omdat zij een bij de doelgroep passende uitstraling hebben én gelegen zijn in de nabijheid van Station 88 - Huis voor Innovatie en Ondernemerschap - evenals de nog te ontwikkelen Young Professional Campus. Hierdoor zal rondom het toekomstige Campusplein een sterk cluster ontstaan van kennis van ondernemerschap en dienstverlening aan ondernemers.

1.6. Indien sprake is van een maatschappelijke functie blijft de huidige DCF WOZ systematiek van toepassing.
 Indien een maatschappelijke functie in de broedplaats gehuisvest wordt zal hiervoor de gebruikelijke DCF_WOZ systematiek worden gehanteerd. Hiermee hanteren we voor deze doelgroep een gelijk speelveld zoals dat in de rest van de gemeente ook geldt.

1.7. Het algemeen belang weegt zwaarder dan de mogelijke (concurrentie)belangen van derden.
 De eventuele belangen van andere partijen wegen hier niet tegen op. Particuliere verhuurders hebben in beginsel belang bij integrale kostendoorberekening door de gemeente. Mede gelet op voornoemde meerwaarde achten wij het algemeen belang van het kunnen doorberekenen van een niet-kostendekkende huurprijs in deze specifieke gevallen echter hoger dan de belangen van deze ondernemers. Het afzien van een integrale kostendoorberekening past namelijk bij het algemeen belang om de vestiging en groei van start-ups en kleinere bedrijven in de binnenstad te bevorderen. Het aanbieden van een lagere prijs dan de kostprijs is bovendien noodzakelijk om dit algemeen belang te dienen: als de prijs namelijk even hoog zou zijn als de kostprijs, zouden de start-ups zich hier niet vestigen. De beoogde diversiteit in de Spoorzone zal dan niet (kunnen) worden gerealiseerd. Dit belang weegt niet op tegen de belangen van derden. Daarbij speelt mee dat in de gevallen waarop dit besluit betrekking heeft, een huurprijs waarin de integrale kosten worden doorberekend hoger ligt dan de marktconforme huurprijs die elders in de stad wordt gehanteerd. Daar waar de gemeente weliswaar geen volledig kostendekkende, maar wel een marktconforme huurprijs hanteert, is een eventueel concurrentienadeel voor andere huurders c.q. verhuurders afwezig, althans zeer beperkt. Particuliere verhuurders zullen immers niet een veel hogere huur van de doelgroep (kunnen) vragen en de verwachting is bovendien niet dat hun huurprijzen in algemene zin zullen dalen als gevolg van dit besluit. Van een onevenredige benadeling van derde partijen vanwege dit besluit is dus geen sprake.

Risico's

Omdat de integrale kosten niet volledig zullen worden doorberekend, is een uitzondering op de wet Markt & Overheid middels dit algemeen belang besluit noodzakelijk. Het besluit om een bepaalde activiteit van algemeen belang te verklaren is een besluit dat open staat voor bezwaar en beroep. Dat betekent dat belanghebbenden de mogelijkheid hebben deze beslissing aan te vechten en hun belangen te verdedigen. Dit kunnen bijvoorbeeld partijen zijn die zich geschaad zien in een concurrentiebelang.

Kosten en dekking

Bij vaststelling van het Koersdocument Spoorzone en bij vaststelling van de begroting 2020 heeft de raad middelen gereserveerd voor het afdekken van de onrendabele top voortvloeiende uit het niet doorberekenen van een volledig kostprijs-dekkende huur. Uit dit voorstel zelf vloeien geen extra kosten voort. Wij zullen uw raad in separate voorstellen vragen kredieten te vertrekken om de betreffende panden in een aantal fasen daadwerkelijk te gaan renoveren, waarna nieuwe huurovereenkomsten van kracht zullen zijn en de panden in een reguliere rendabele exploitatie bij het Vastgoedbedrijf zullen worden gebracht.

Communicatie

Het voorgenomen raadsbesluit wordt gepubliceerd en ligt gedurende zes weken ter inzage gedurende welke periode belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken. Desgewenst kunnen belanghebbenden hun zienswijzen nader toelichten in de informatiebijeenkomst van uw raad, voorafgaand aan besluitvorming in de raadsvergadering.

Tilburg, 16 juni 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen:

1. Nadere uitwerking Broedplaats Spoorzone
2. Onderzoeksrapport "Toekomstperspectief bestaande gebouwen, 26 januari 2018"

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

De verhuur van de voormalige NS-werkplaatsgebouwen met nummers 76,79, 81, 82, 83, 84, 90 in de Spoorzone aan te wijzen tot activiteit die plaatsvindt in het algemeen belang zoals bedoeld in artikel 25h 5^e en 6^e lid van de Mededingingswet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van .

de griffier,

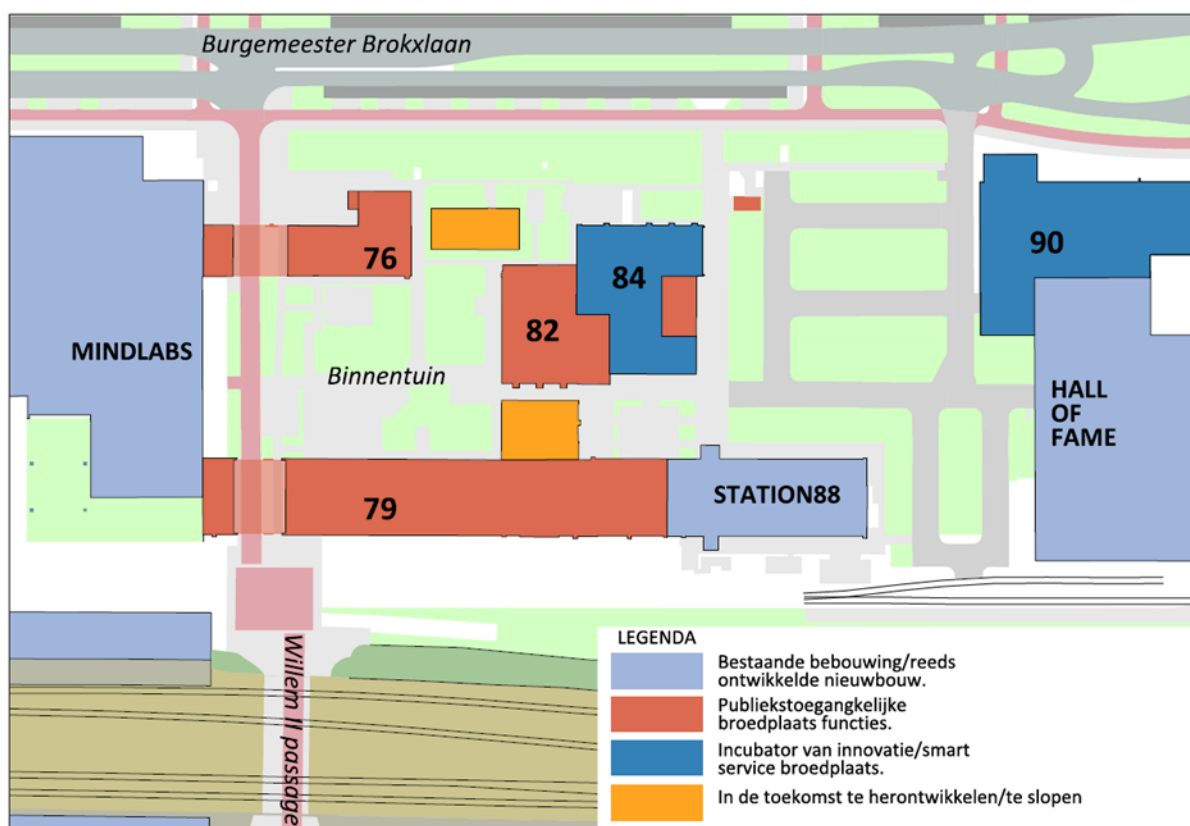
de voorzitter,

Bijlage 1 – Nadere uitwerking Broedplaats Spoorzone

Wij hebben voor de zogenaamde Broedplaats gekeken naar het toekomstige profiel van de Broedplaats en de voorwaarden om te huren. Dit om nader in te kaderen aan welke voorwaarde de exploitatie en de verhuur van de panden ook echt leidt tot het creëren van een blijvende broedplaats voor startend ondernemerschap

Dit heeft geresulteerd in een plan waarbij we onderscheid maken in 3 verschillende zones:

1. Publiekstoegankelijke broedplaatsfuncties geconcentreerd rondom de binnentuin
2. Start-up functies geconcentreerd rondom de Young Professional Campus
3. In de toekomst te herontwikkelen/te slopen



Publiekstoegankelijke broedplaats functies:

Met de verhuur van de panden aan een aantal huidige gebruikers willen we huidige identiteit bestendigen. Deze partijen, die ook bezoekers ontvangen en daarmee echt het visitekaartje van de Spoorzone zijn geweest, hebben ervoor gezorgd dat er een onconventionele informele en uitnodigende ontmoetingsplek is ontstaan. Een nieuwe plek in het sociaal-culturele weefsel van Tilburg. Deze verworven eigenschap willen we niet kwijt en willen we daarom clusteren rondom de binnentuin.

Start-up functies

Gebouw 84 is ideaal om in te zetten om start-ups en spin-offs te huisvesten.

De nabijheid van Station 88 - Huis voor Innovatie en Ondernemerschap - evenals de nog te ontwikkelen Young Professional Campus maken dat hier een sterk cluster ontstaat van kennis van ondernemerschap, ondernemerschap en dienstverlening voor ondernemerschap. Het verdient de voorkeur om hiervoor wel een duidelijk **profiel** te kiezen dat aansluit bij de ambities van het innovatiedistrict voor Spoorzone. Vooral nog haken we aan bij de bredere propositie van de stad "Smart Services". Qua invulling zoeken we zoveel als mogelijk aansluiting bij het initiatief van MindLabs Start-up Kitchen, welke nu al hier gehuisvest is. Aan deze ruimtes kennen we bijzonder voorwaarden toe zoals onder andere een flexibel huurcontract, een bijzonder beheerorganisatie gericht op versterken van het economisch ecosysteem en een aantrekkelijke huurprijs.

Gebouw 90 (broedplaats die ontstaat met verbouwing Hall of Fame) kan worden ingezet als locatie voor expansie. Expansie voor meer start-ups, maar ook eventueel de doorgroei naar scale up door wat grotere ruimtes aan te bieden en evt. wat genoemde dedicated research facilities (labs). Een gebouw als Deprez kan daarin overigens ook een oplossing bieden.

Zowel gebouw 90 als gebouw 84 zullen ruimtes krijgen van kleine kantoortjes en huur van vast bureaus zoals nu is gerealiseerd in de start-up kitchen.

Wij gaan in overleg met andere organisaties in de Spoorzone die zich al richten op startend ondernemerschap verder werken aan een meer geïntegreerde visie en wijze van werken wat betreft stimuleren en faciliteren van starters in de Spoorzone (Station88, Midpoint, TiU, Mindlabs)

In de toekomst te herontwikkelen/te slopen

De panden 81 en 83 worden in de toekomst herontwikkeld of gesloopt. In deze panden doen we alleen het hoogst noodzakelijke, waarbij we bij gebouw 83 wel aandacht besteden aan de schil, omdat we voornemens zijn die bij de herontwikkeling te behouden.

