Advies aan B&W

Onderwerp

Verlenen opdracht relatiemanager en vervolgacties rapport Stadshart Oss 2025

Datum	18 januari 2022	**Naam en telefoon**	F. Schuijers (9349)
Afdeling	RO	**Portefeuillehouder**	Joop van Orsouw

Wat adviseer je te besluiten?

1. Een relatiemanager voor relatiebeheer met landelijke retailformules aan te stellen;
2. In te stemmen met de bijgevoegde opdrachtomschrijving voor deze relatiemanager;
3. De raad voor te stellen een bedrag van 2 x €20.000,- uit de Reserve Investeringsfonds Stadshart te onttrekken voor de relatiemanager;
4. De raad voor te stellen een budget van €60.000,- uit de Reserve Investeringsfonds Stadshart te onttrekken als werkbudget voor de relatiemanager;
5. De raad voor te stellen het gebied dat in de Koers Stadshart Oss is aangeduid als 'pit' uit te breiden met de straten Burgwal (westzijde), Peperstraat en Kerkstraat;
6. De gebiedsprofielen te hanteren als mogelijke ontwikkelingsrichting per gebied;
7. De raad te informeren over de acties volgend uit het rapport 'Stadshart Oss 2025' middels bijgevoegde raadsinformatiebrief.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het rapport 'Stadshart Oss 2025' is op 27 mei 2021 opiniërend besproken in de opiniecommissie en is het rapport voorgelegd aan het CMO en de wijkraad CKM. Daarnaast is in de programmabegroting 2022-2025 opgenomen dat we de inzet van een acquisiteur onderzoeken. De term acquisiteur vervangen we in dit voorstel door 'relatiemanager'. Op basis van de ontvangen terugkoppeling en de tekst uit de programmabegroting komen we tot de voorgestelde acties.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de opdracht om het stadshart van Oss compact, levendig en toekomstbestendig te houden, zoals opgenomen in de Koers Stadshart Oss.

Welke argumenten zijn er voor dit advies? (=want)

1.1 Het is belangrijk dat het stadshart van Oss bekend is bij de landelijke ketens en deze partijen actief benaderd worden

In de commissievergadering van 27 mei 2021 is aangegeven dat er behoefte is aan een functie die de relaties met landelijke ketens beheert. Deze functie kan worden vormgegeven als relatiemanager. Het doel van de relatiemanager is om de bekendheid van Oss bij de landelijke ketens te vergroten. Daarnaast beheert de relatiemanager de contacten met de ketens die momenteel actief zijn in Oss. De relatiemanager signaleert in een vroeg stadium kansen en bedreigingen, en neemt op basis van deze signalen actie.

1.2 Het CMO is voorstander voor de aanstelling van een relatiemanager
Door het CMO is aangegeven dat het belangrijk is om iemand in te zetten die de relaties met de ketens beheert. De centrummanager zorgt er op succesvolle wijze voor dat de panden in het stadshart gevuld blijven. Het is de taak van de relatiemanager om Oss ook interessant te houden voor de landelijk ketens.

2.1 Door te werken met een tijdelijke opdracht kan de toegevoegde waarde van de functie worden bepaald
Het voorstel is een relatiemanager tijdelijk aan te stellen middels het verlenen van een opbracht. Dit heeft als voordeel dat we gerichte afspraken kunnen maken over de te behalen doelen binnen de opdracht. Het biedt ook de mogelijkheid om de behaalde resultaten te evalueren. Op basis van de evaluatie is het mogelijk om de opdracht te verlengen of te beëindigen. Als blijkt dat de relatiemanager na de periode van twee jaar voldoende oplevert, kan worden overwogen of de functie permanent een rol moet krijgen binnen de organisatie.

4.1 Een bijdrage in de kosten kan het verschil maken voor de vestiging van nieuwe formules
De nieuwvestiging van een landelijke formule in het stadshart van Oss kost geld. Er moeten o.a. kosten worden gemaakt voor de inrichting van het pand en het geschikt maken van het pand. Deze kosten kunnen een drempel vormen voor ketens om in Oss te investeren. Door een budget van €60.000,- beschikbaar te stellen, kan de relatiemanager ketens stimuleren om zich in het stadshart van Oss te vestigen. Het budget kan alleen worden ingezet als er sprake is van een langdurig huurcontract (minimaal 3 jaar). Op deze wijze borgen we dat er een duurzame relatie ontstaat tussen de formule en het stadshart van Oss.

4.2 Het budget verzekert dat de relatiemanager snel kan inspelen op kansen in de markt
Het is belangrijk dat het geld uit het Reserve Investeringsfonds Stadshart Oss met goedkeuring van de Raad wordt besteed. De besluitvorming voorafgaand aan het inzetten van deze gelden kost echter veel tijd. Om snel in te kunnen spelen op kansen die zich voordoen bij het aantrekken van nieuwe formules voor het stadshart van Oss, is het belangrijk dat deze gelden direct ingezet kunnen worden. Na besteding van deze gelden ten behoeve van het aantrekken van nieuwe formules kan het college verantwoording afleggen aan de Raad.

5.1 De Peperstraat en Kerkstraat hebben zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot volwaardig onderdeel van de pit van het stadshart.
Dankzij investeringen in onder andere gevels en de ruimtelijke kwaliteit zijn de Peperstraat en de Kerkstraat de afgelopen jaren aantrekkelijk geworden voor ondernemers om zich te vestigen en voor bezoekers om de straten te gebruiken. Daarnaast kijken de vastgoedeigenaren kritisch naar de invulling van de panden. Dit leidt tot een divers aanbod en een aantrekkelijke verblijfskwaliteit voor bezoekers van het stadshart. Het voorstel is deze straten bij de pit te betrekken.

5.2 Het betrekken van de westzijde van de Burgwal bij de pit maakt een volwaardig 'winkelrondje' mogelijk
Uit de opiniecommissie kwam naar voren dat veel fracties de Burgwal beschouwen als onderdeel van de pit. De straat maakt het volgens de fracties mogelijk om een volwaardig 'winkelrondje' te maken. Het CMO en de wijkraad CKM onderschrijven deze visie. Met de ontwikkeling van het Walkwartier kan de Burgwal een aantrekkelijke verbindingsstraat worden tussen Walkwartier en de Heuvel. Het voorstel is om de westzijde van de Burgwal bij de pit te betrekken. Met de oostzijde van de Burgwal als onderdeel van het schilgebied behouden we voldoende flexibiliteit voor afwisseling tussen centrumfuncties en andere invullingen. Een stedelijk milieu met wonen, werken en voorzieningen is hier voorstelbaar.

6.1 De gebiedsprofielen vormen een goed uitganspunt om toekomstige ontwikkelingen te faciliteren
In het rapport Stadshart Oss 2025 zijn meerdere gebiedsprofielen uitgewerkt. De profielen schetsen een ontwikkelrichting met bijbehorende sfeer. Er wordt opgesomd welk programma, activiteiten en fysieke aspecten bij de locaties passen. De gebiedsprofielen kunnen door het vastgoedcollectief, de centrummanager en de relatiemanager worden gebruikt om passende invulling van het stadhart te vinden. De profielen gelden nadrukkelijk niet als blauwdruk, maar als richtinggevend.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's? (=maar)
4.1 Het vrij te maken budget is beperkt
Alleen het budget van €60.000,- zal niet leiden tot het aantrekken van nieuwe formules voor het stadshart van Oss. Met de vestiging van een grotere winkelformule in een pand zijn grotere kosten gemoeid dan met het betreffende budget kan worden overbrugd. Het budget kan wel het verschil maken bij de onderhandeling tussen de nieuwe huurder en een pandeigenaar. Daarnaast helpt het de relatiemanager bij het onder de aandacht brengen van het stadshart bij landelijke formules; het toont de ambitie die we hebben om het aanbod zo gevarieerd en volledig mogelijk te houden. Door het vrij te maken budget beperkt te houden, vorkomen we bovendien dat er sprake is van staatssteun. De inzet van het budget wordt zorgvuldig afgewogen, er vindt verantwoording plaats aan uw Raad en het moet resulteren in een duurzame nieuwvestiging in het Osse stadshart.

5.1 Met de uitbreiding van de pit kan op termijn leegstand in de pit toenemen
In de Koerst Stadshart Oss is onderzocht wat de minimale omvang van de pit moet zijn. Deze omvang is gebaseerd op de trends en ontwikkelingen van dat moment. Deze trends en ontwikkelingen zijn nog steeds actueel, waardoor de behoefte aan winkels in de toekomst mogelijk verder afneemt. Het rapport 'Stadshart Oss 2025' voorziet (op termijn) nog steeds een afname in de vraag naar winkeloppervlak en stelt dat het noodzakelijk is om delen van het stadshart te transformeren naar niet-centrumfuncties, zoals wonen en werken. Door de pit uit te breiden moeten meer panden gevuld zijn met centrumfuncties. Op termijn kan dit leiden tot gaten in de plint van de pit. We kunnen dit tegengaan door sterker in te zetten op verbreding van functies in de pit. Het doel is over een multifunctioneel stadshart te beschikken.

5.2 De Burgwal is nu als verbindingsstraat geen aantrekkelijk onderdeel van het 'winkelrondje'
De Burgwal is een verbindingsstraat tussen het Walkwartier en de Heuvel. De straat is momenteel echter niet aantrekkelijk voor ondernemers om zich te vestigen en voor bezoekers om de straat te gebruiken als 'centrumstraat'. Er zijn investeringen nodig in de openbare ruimte om dit te verbeteren. Met behulp van co-creatie worden hiervoor plannen gemaakt.
Door alleen de westzijde van de Burgwal bij de pit te betrekken, blijft er ruimte bestaan om de oostzijde van de Burgwal in te vullen met andere functies.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Er moet een totaalbedrag van €100.000,- worden vrijgemaakt uit het Reserve Investeringsfonds Stadshart Oss:

- Het bedrag van €40.000,- komt uit het 'Reserve Investeringsfonds Stadshart Oss'. Het bedrag maakt de verlening van de opdracht mogelijk voor de periode van 1 jaar (€20.000,-), met de optie om de opdracht met 1 jaar te verlengen (€20.000,-).
- Het bedrag van €60.000,- kan worden ingezet bij het aantrekken van nieuwe landelijke formules voor het stadshart van Oss. Dit bedrag zal uit het Reserve Investeringsfonds Stadshart Oss worden onttrokken.

b. Overlegd met
- Eric Saras – programmamanager Stadshart
- Gery van Uuden – adviseur afdeling F&C
- Dries Ewalds – afdelingshoofd LWE
- Jack van Lieshout – centrummanager CMO

Bijlagen

- Opdrachtomschrijving relatiemanager
- Raadsvoorstel 'Aanpassen gebied pit in Koers Stadshart Oss en aanstellen relatiemanager stadshart'
- Raadsinformatiebrief 'Vervolg rapport 'Stadshart Oss 2025'

Samenvatting (=korte inhoud)

Het advies is om het gebied in het stadshart dat behoort tot de pit uit te breiden. Het gaat om de Burgwal, de Kerkstraat en de Peperstraat. Dit betekent dat omschakeling van panden in deze straten naar bijvoorbeeld woningen, niet langer mogelijk is. De Peperstraat en de Kerkstraat zijn gevuld met centrumfuncties en functioneren als volwaardig onderdeel van de pit. De Burgwal kan met enkele aanpassingen aan de openbare ruimte en investeringen in de bestaande panden, een aantrekkelijke verbindingsstraat vormen tussen de Heuvel en het Walkwartier. Met het aanstellen van een relatiemanager en het vrijmaken van een beperkt budget, wordt het stadshart van Oss onder de aandacht gebracht bij landelijke formules. Het aantrekken van nieuwe landelijke formules draagt bij aan het behouden van een zo gevarieerd en volledig mogelijk aanbod voor de inwoners van Oss.