

Betreft : Versnellingsactie Sociale Huurwoningen

Geachte gemeenteraadsleden,

Op 7 april a.s. staat de Versnellingsactie Sociale Huurwoningen voor debat op de raadsagenda. Ten aanzien van dat onderwerp brachten wij namens Coffeeshop The New Balance op 1 april jl. al een beknopt standpunt onder uw aandacht via de mail.

Hierna volgt een uitgebreidere toelichting als schriftelijke inbreng op dit agendapunt. Het is niet onze bedoeling om dit standpunt tijdens de vergadering mondeling te herhalen. Uiteraard zijn wij tijdens de vergadering wel beschikbaar op de publieke tribune voor beantwoording van eventuele vragen.

Verzoek

Wij vragen de Gemeenteraad om bij bespreking van de Versnellingsactie Sociale Huurwoningen specifiek oog te hebben voor de mogelijke (negatieve) consequenties van de voorgenomen verkoop van het pand aan de Derde Bredehoek 1 en deze mee te nemen in de belangenafweging. Wij willen hiermee voorkomen dat met een versnelde oplossing van het ene maatschappelijke probleem op langere termijn een ander maatschappelijk probleem wordt gecreëerd (zonder dat dit bewust gebeurt). Uiteraard zijn wij bereid om samen met de gemeente naar een passende oplossing te zoeken.

Aanleiding

The New Balance is sinds 1985 gevestigd aan de Derde Bredehoek 1 in Zwolle. Dit pand huren wij sinds 1996 van de gemeente Zwolle, van waaruit wij ons bedrijf met hart en ziel hebben opgebouwd. Bij brief van 1 december 2014 is via de Afdeling Vastgoed aan ons meegedeeld dat de gemeente Zwolle het voornemen heeft om ons bedrijfspand te verkopen (waarop wij ons als potentiële koper bij de gemeente hebben gemeld). Bij brief van 24 maart jl. zijn wij vervolgens in kennis gesteld over het concreter worden van de voorgenomen verkoop en de komende besluitvorming hierover in (waarschijnlijk) april 2015 in de Gemeenteraad.

Versnellingsactie

Uit de brief van 24 maart jl. blijkt dat de voorgenomen verkoop van Derde Bredehoek 1 onderdeel uitmaakt van het plan om 26 gemeentelijke panden te verkopen. Doel van de geplande verkoop is: verkleining van het vastgoed van de gemeente Zwolle, met het oog op herontwikkeling ten behoeve van de sociale woningbouw. Op die manier houdt deze inbreng verband met de Versnellingsactie Sociale Huurwoningen, waarbij ons bedrijfspand binnen het project Kanonsteeg valt (wat een deel van de Kanonsteeg omvat). De panden zouden bovendien geen maatschappelijk belang meer dienen. De snelheid waarmee dit nu dreigt te worden gerealiseerd baart ons zorgen, aangezien de consequenties voor zowel de gemeente als voor The New Balance onduidelijk zijn.

Maatschappelijk belang

Het in de brief van 24 maart genoemde vastgoedbelang en het belang van sociale woningbouw kunnen wij ons goed voorstellen. Dat er geen maatschappelijk belang meer bestaat voor ons pand herkennen wij niet. Dat coffeeshops een maatschappelijk belang dienen volgt immers uit het Drugsbeleid van de gemeente van 3 september 2013. Het landelijke en lokale drugsbeleid zijn ingericht met als doel: handhaving van de openbare orde, bescherming van het woon- en leefklimaat en bescherming van de volksgezondheid. Het gedoogbeleid erkent dat er behoefte bestaat aan cannabis (hasj/wiet) in de samenleving en dat het gezondheidsrisico aanvaardbaar is. Medicinaal gebruik van cannabis bevestigt de heilzame eigenschappen van de plant.

Om verkoop van cannabis in goede banen te leiden borgt het gedoogbeleid: de gecontroleerde verkoop van cannabis via vaste verkooppunten (oftewel: geen straathandel), de scheiding van de markten (oftewel: geen harddrugs) en het voorkomen van verkoop aan minderjarigen. Daarnaast heeft een coffeeshop als ontmoetingsplek een sociale functie en is het personeel opgeleid om klanten voor te lichten over de werking en verantwoord gebruik van (medicinale) cannabis.

Belangenafweging

Uit de brieven van 1 december 2014 en 24 maart 2015 spreekt dat de voorgenomen besluitvorming rondom ons bedrijfspand primair is ingegeven vanuit vastgoedperspectief, met de bestemming van sociale huurwoning als wenkend perspectief. Dat begrijpen wij. Waar niet bij stil is gestaan is de mogelijke impact op het gedoogbeleid en de eventuele (negatieve) consequenties voor de openbare orde en werkgelegenheid. Deze belangen zijn onbedoeld buiten beeld gebleven. Hierna schetsen wij het mogelijke effect van het doorzetten van de verkoop voor dit specifieke pand.

Vestigingsbeleid

Als de voorgenomen verkoop wordt doorgezet en uiteindelijk leidt tot ontbinding van de huurovereenkomst zal er een andere locatie voor The New Balance in Zwolle moeten worden gezocht. Een coffeeshop kan zich op basis van het vastgestelde beleid niet vrij vestigen. Niet alleen is de exploitatie aan strikte voorwaarden gebonden, de locatie is dat evenzeer. Zo is vereist dat op het bedrijfspand een horecabestemming rust, waarbij de afstand tot een school minimaal 250 meter moet bedragen. Daarnaast is het de bedoeling dat coffeeshops enigszins verspreid zijn over de stad, waarbij in de regel een coffeeshop niet warm wordt onthaald door directe buurtbewoners. Het aankopen van een bedrijfspand is verder lastig omdat een bank geen hypotheek aan een coffeeshop verstrekt. Kortom, het vinden van een geschikte alternatieve locatie is geen eenvoudige opgave. Ter illustratie: de vijfde kandidaat voor een coffeeshop in Zwolle is al ruim een jaar tevergeefs op zoek naar een pand dat aan alle voorwaarden voldoet.

Gevolgen voor de langere termijn

Als de voorgenomen verkoop van het pand aan de Derde Bredehoek 1 wordt doorgezet, terwijl er nog geen nieuwe locatie voor de coffeeshop beschikbaar is, dan zou ontbinding van de huurovereenkomst indirect een bedrijfsbeëindiging tot gevolg hebben.

Het verdwijnen van een coffeeshop in Zwolle zal haar weerslag op de openbare orde hebben. Voor Zwolle is het aantal coffeeshops op maximaal 5 vastgesteld. Dit aantal sluit volgens de gemeente het beste aan bij de vraag en met dit aantal wordt overlast het beste voorkomen. Met de huidige 4 verkooppunten van softdrugs is er dus juist ruimte voor groei. Daarbij bedient The New Balance per dag zo'n 200 à 300 klanten (en dat is nog een lage inschatting). Zou zij als neveneffect van de voorgenomen verkoop onbedoeld verdwijnen, dan wordt de druk op de overgebleven 3 shops aanzienlijk groter en neemt het risico van overlast en openbare orde problemen navenant toe.

Daarbij vragen wij uitdrukkelijk aandacht voor onze medewerkers en het belang van werkgelegenheid in Zwolle. Bedrijfsbeëindiging zou verlies van werk/inkomen voor onze 17 medewerkers en een eventueel beroep op sociale voorzieningen betekenen.

Tot slot zou dit voor ons persoonlijk het verlies van een (familie)bedrijf inhouden dat wij in 3 decennia met zorg hebben opgebouwd. Dat is een bron van (bestaans)onzekerheid.

Met vriendelijke groet,

Eddie Wolfkamp, Meriam Leferink en Pascal Leferink