

College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Vergadering van 27 augustus 2024

Beleid en Uitvoering - Team
Samenleving

11 2024_B&W_00593 Informatienota Voorzieningen Kuinre

Samenstelling:

Aanwezig:

Rob Bats, burgemeester en voorzitter; M. Smit, wethouder; T. Jongman, wethouder; Bram Harmsma, wethouder; Marcel Scheringa, wethouder; M.W. de Graaf, gemeentesecretaris

Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 8 november 2022 in een motie opgeroepen om in de vorm van een pilot lokale initiatieven te ondersteunen waar op maat oplossingen nodig zijn om maatschappelijk vastgoed te laten renderen. Dit is opgepakt in Kuinre in verband met de acute sluiting van de winkel in de kern.

De Kuinrese Dorpsgemeenschap (KDG), verhuurt een deel van de dorpshuisvloer aan een supermarkt. De huuropbrengst is noodzakelijk voor de exploitatie van het dorpshuis. Een kwetsbare constructie voor het maatschappelijk vastgoed in Kuinre. Daarom zijn KDG en Plaatselijk Belang Kuinre met ondersteuning van de gemeente een pilot gestart om te onderzoeken:

- hoe een winkelvoorziening in Kuinre kan worden voortgezet zonder dat de dorpshuisfunctie afhankelijk is van de winkel
- of er in Kuinre e.o. voldoende gebruikers zijn die een dorpswinkel zelfstandig kunnen laten voortbestaan.

De pilot heeft een looptijd van twee jaar en is gestart op 15 juni 2023. De winkelvloer is in bedrijf genomen, een dorpsenquête is uitgevoerd, de bedrijfsvoering van het dorpshuis is onderzocht en een werkgroep winkel heeft gekeken naar goede voorbeelden elders.

Inmiddels is duidelijk dat een zelfstandige winkel in combinatie met het dorpshuis geen kans van slagen heeft. KDG en Plaatselijk Belang zullen nu vooral inzetten op de toekomstbestendigheid van hun dorpshuis en de supermarkt sluit op 1 september a.s. haar deuren. Wel is er een werkgroep die onderzoekt of een alternatieve supermarktfunctie mogelijk is in Kuinre.

Informatienota

Inleiding

In Kuinre staat een relatief nieuw gebouw waarin een sportzaal, een dorpshuis, een winkelvloer en vijf appartementen zijn gevestigd. De Kuinrese Dorpsgemeenschap (KDG) en Wetland Wonen zijn gezamenlijk eigenaar van dit gebouw. De begane grond is in eigendom van KDG en herbergt het dorpshuis De Botter, de sportzaal en de winkelvloer. De eerste verdieping is eigendom van Wetland Wonen en bestaat uit de appartementen voor de verhuur. De beide eigenaren vormen een VvE.

KDG is verantwoordelijk voor de exploitatie van het dorps huis en verhuurt sinds jaar en dag de winkelvloer aan een supermarkt exploitant en slagerij. Het dorps huis en de sportzaal zijn altijd verpacht geweest aan een pachter die het dorps huis exploiteert. In oktober 2022 vertrok plotseling de supermarktexploitant en kwam Kuinre zonder winkel te zitten en KDG zonder huurinkomsten waardoor het voortbestaan van het dorps huis onder druk kwam te staan.

Voor KDG het moment om samen met Plaatselijk Belang en de gemeente kritisch te kijken naar de afhankelijkheid van het sociaal-maatschappelijk vastgoed in Kuinre, het bestaansrecht van een supermarkt voor de Kuinderse bevolking en de bijzondere juridische en eigendomsvorm van het gemeenschappelijk vastgoed waarin de ontmoetingsfunctie destijds haar plek heeft gekregen.

Voor de derde keer op rij ging Kuinre op zoek naar een nieuwe supermarkt exploitant. Maar nu een exploitant die net als KDG en PB kritisch wilde gaan onderzoeken en experimenteren met een voor Kuinre geschikte winkelvorm in combinatie met het dorps huis.

In juni 2023 is gestart met een pilot gericht op het creëren van een toekomstbestendige winkel en een beter te exploiteren dorps huis.

Puntsgewijs informeren we u via deze informatienota over de winkel, het draagvlak voor een winkel, de werkgroep winkel en het dorps huis De Botter met sportzaal.

De winkel

Twee supermarktondernemers hebben met ondersteuning van vrijwilligers de afgelopen periode de supermarkt in Kuinre voortgezet. De zomermaanden van 2023 waren goed, maar daarna liep de omzet terug. De winkel wordt vooral voor de 'vergeten' boodschappen gebruikt. Dit was voorzien maar het winkelbezoek lijkt minder dan voorgaande jaren. Tijdens de periode van leegstand (8 maanden) lijkt toch dat een grote groep inwoners alternatieven heeft gevonden voor hun dagelijkse boodschappen. De gestegen energielasten hebben ook een belangrijk negatief effect en zorgen er mede voor dat een gezonde exploitatie van een supermarkt in deze omvang, niet mogelijk is in Kuinre. De beide supermarktondernemers hebben gezien de hoge kosten en te geringe omzet besloten met ingang van 1 september 2024 definitief te stoppen met de supermarkt in Kuinre.

Draagvlak

Een uitgebreide dorpsenquête toont aan dat er draagvlak is voor een winkelvoorziening in Kuinre. Dit lijkt in schril contrast te staan met de te geringe omzet die de supermarkteigenaren hebben ondervonden. Een volwaardige supermarkt met betaalde krachten blijkt in Kuinre niet mogelijk, maar de vraag is welke winkelfunctie wel past bij de schaal van Kuinre? Uit de enquête blijkt ook dat er een grote groep inwoners zich vrijwillig wil inspannen voor een eigen winkel. Geen winkel met een vloeroppervlak van 300 m², grote dure koelingen, uitgebreid assortiment en een groep betaalde krachten maar een winkelfunctie op de schaal van het dorp, met beperkter assortiment en draaiend op vrijwilligers.

De werkgroep winkel

Uit de groep vrijwilligers, plaatselijk belang en KDG is een werkgroep opgericht. Deze werkgroep zet zich in voor het behoud van een winkelfunctie in Kuinre maar niet primair in De Botter. De werkgroep heeft voorbeelden elders onderzocht en is uitgekomen op een winkelvorm zoals in Munnekeburen. Een winkeltje op enkele vierkante meters, onbemand en met een relatief groot assortiment. De komende tijd bekijkt de werkgroep en Plaatselijk Belang de mogelijkheden voor Kuinre.

De Botter

De eigendomssituatie van De Botter is (gelukkig) uniek in onze gemeente. 'Gelukkig' omdat de VvE constructie vergeleken met de andere dorps huizen laat zien dat het reserveren van middelen voor groot onderhoud niet uit de exploitatie is te halen. Waar andere dorps huizen deze reservering kunnen laten afhangen van mee- of tegenvallende resultaten moet Kuinre het afgesproken bedrag afdragen aan de VvE beheerder. Deze afdracht aan de VvE beheerder drukt te zwaar op de exploitatie. De

winkelvloer is marktconform niet verhuurbaar aan een detaillist. Andere huurders als zorg en kinderopvang zijn onderzocht, maar de investeringen zijn te groot of er is te weinig belangstelling.

KDG verkent samen met andere partijen de mogelijkheden om de winkelvloer om te vormen naar appartementen.

Kernboodschap

Prioriteit ligt bij behoud van dorpshuis De Botter en de sporthal. Een kleinschalige winkelfunctie behouden voor Kuinre los van De Botter.

Consequenties voor de gemeente

Het is nu te vroeg om de gevolgen voor de gemeente te kunnen inschatten. Op dit moment ondersteunt de gemeente KDG en PB met ambtelijke ondersteuning en een financiële bijdrage die al zijn opgenomen in de lopende begroting.

Communicatie

Niet van toepassing

Vervolg

KDG

De functie 'ontmoeten' is altijd afhankelijk geweest van het verhuren van vierkante meters aan marktpartijen en het verpachten van de horeca aan pachters. KDG was meer bezig met vastgoed dan met het faciliteren van de functie ontmoeten. De komende tijd wil KDG een stichting worden die zich meer toelegt op de ontmoetingsfunctie dan het beheren van een vastgoed portefeuille.

KDG zet in op de koers van een juridische splitsing van het dorpshuis/sportvloer en de rest van het gebouw.

Plaatselijk Belang

De supermarktondernemers zijn bereid tot eind 2024 Plaatselijk Belang, de werkgroep en vrijwilligersgroep te ondersteunen in hun zoektocht naar een kleinschalige winkelfunctie.

Besluit

In te stemmen met de informatienota Voorzieningen Kuinre.

Bijlagen

1. ppt resultaten enquête Buurtsuper Kuinre.pdf



Resultaten enquête Buurtsuper Kuinre

11 april 2024

College van burgemeester en wethouders - 27 augustus 2024 - 2024_B&W_00593



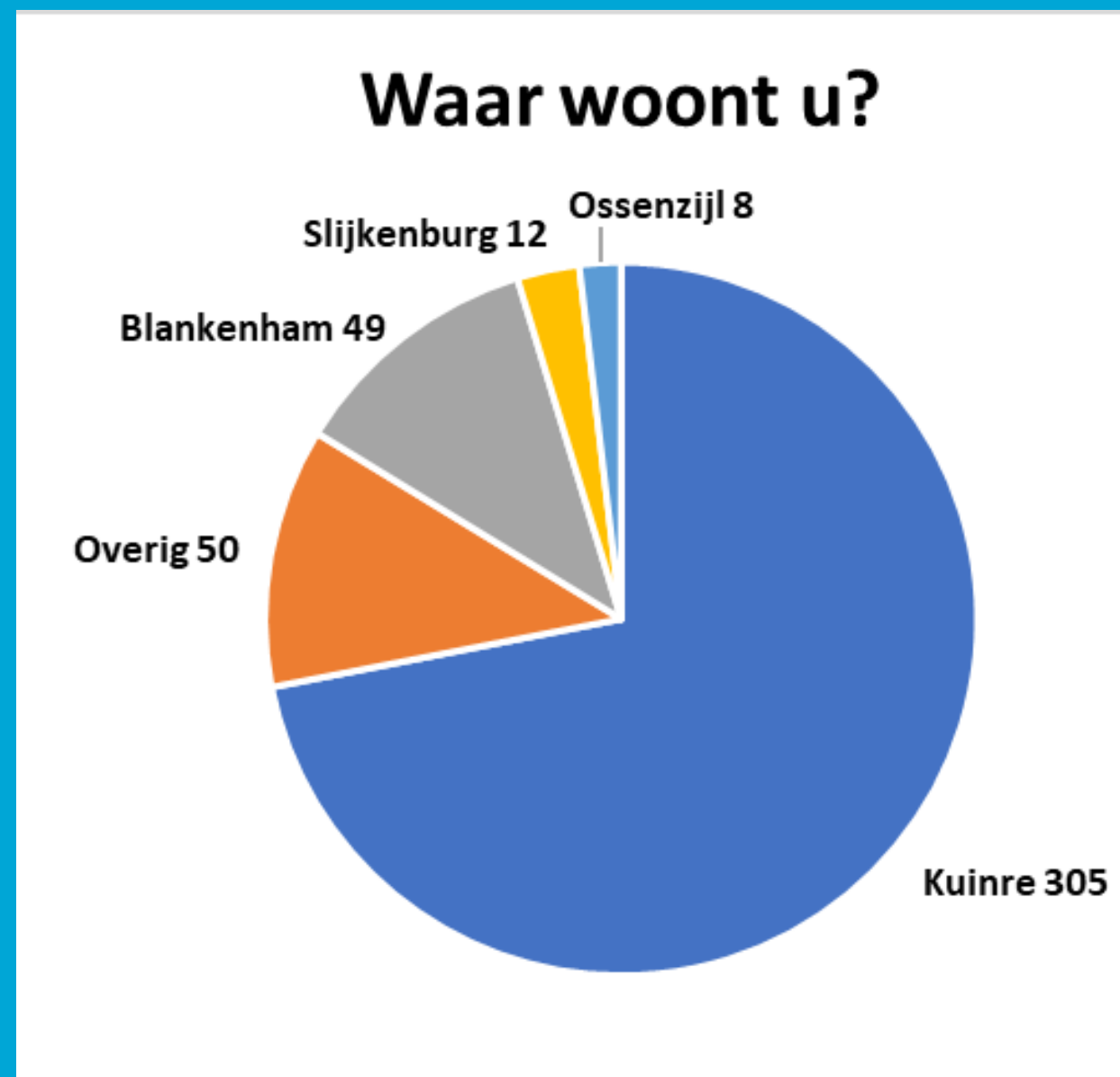
Aanleiding en respons

Voortbestaan Buurtsuper
435 respondenten (62%)
Soort respondent

Kent u de Buurtsuper

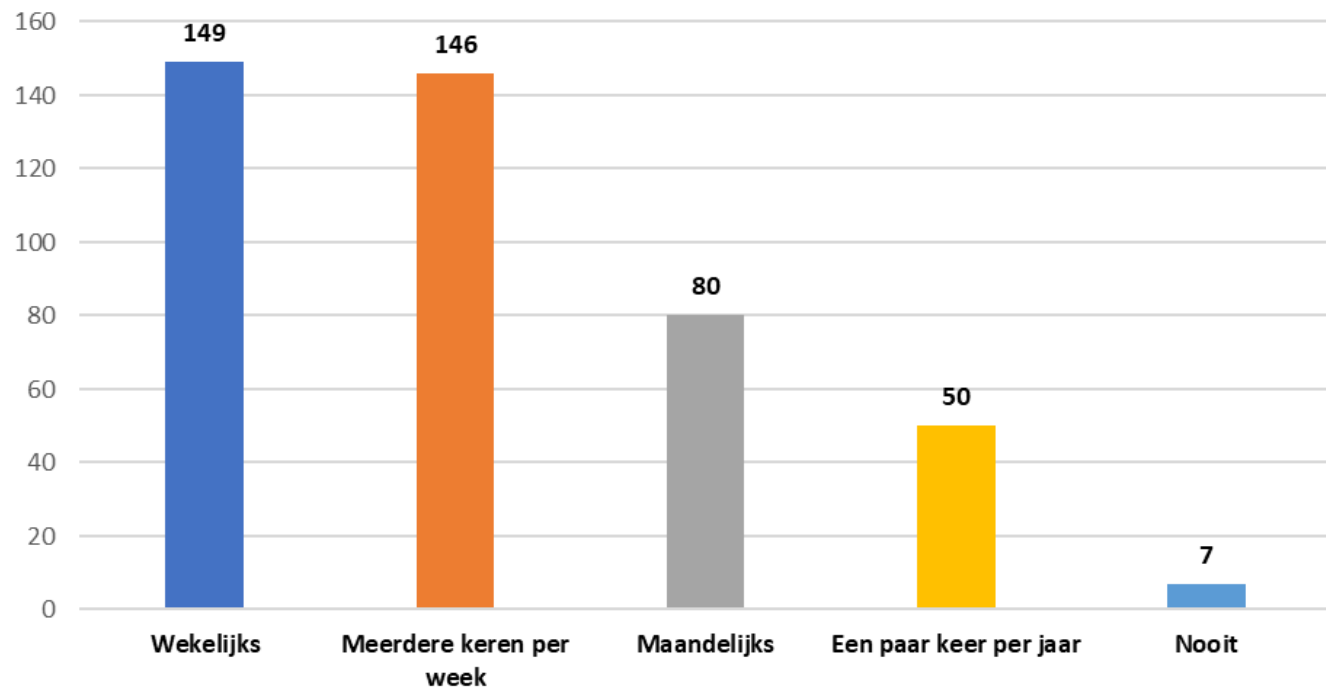
Ja	433
Nee	2





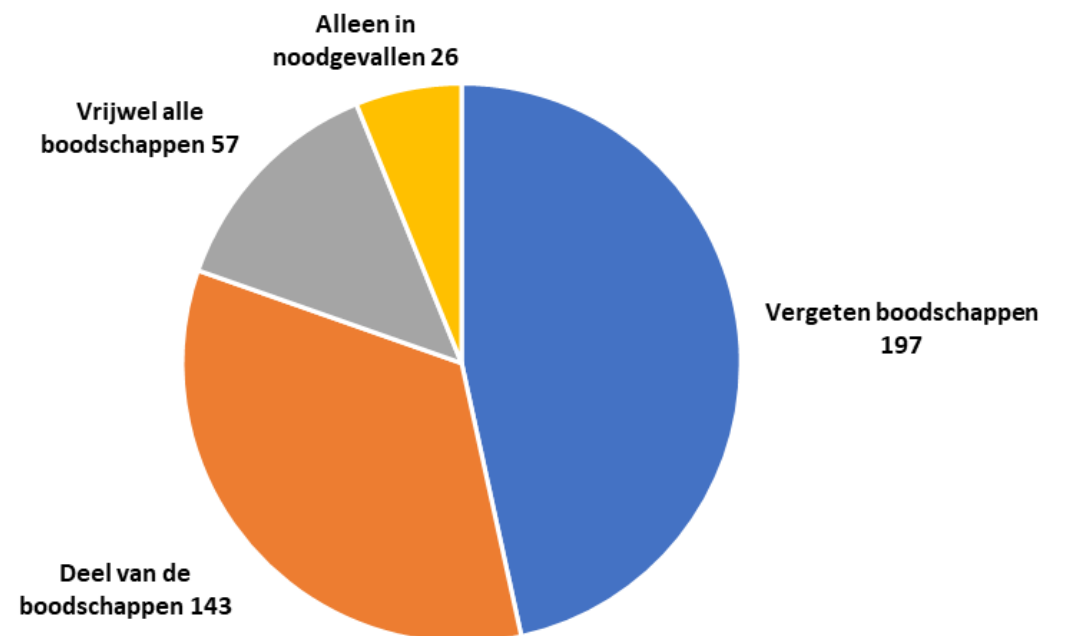
Resultaten

Hoe vaak komt u in de Buurtsuper?

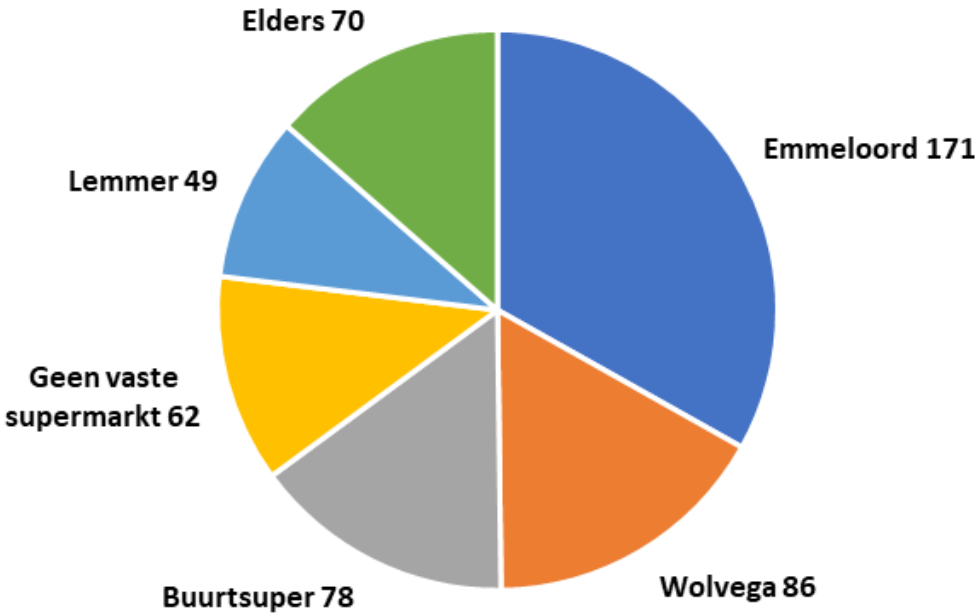


Resultaten

Voor welke boodschappen gaat u naar de Buurtsuper?

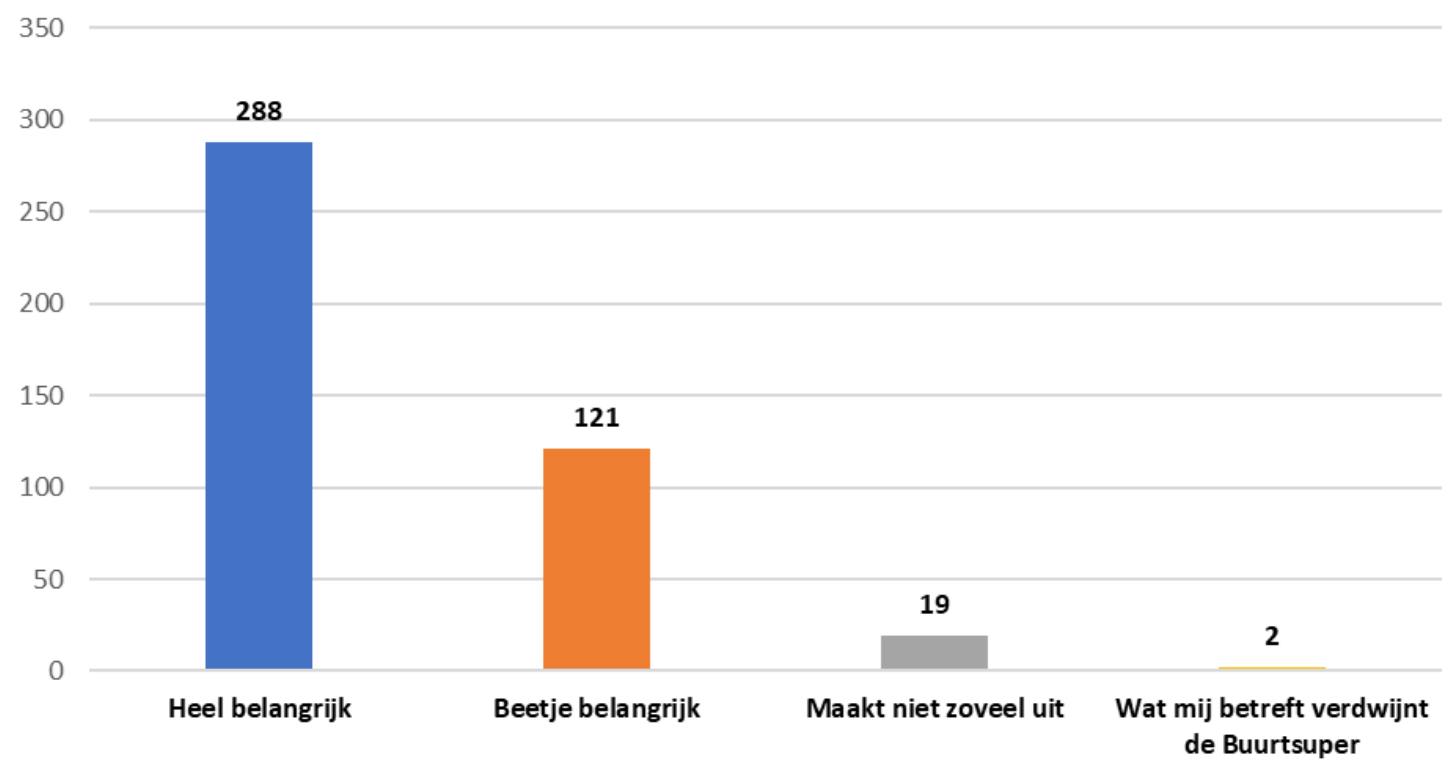


Waar doet u de wekelijkse boodschappen?

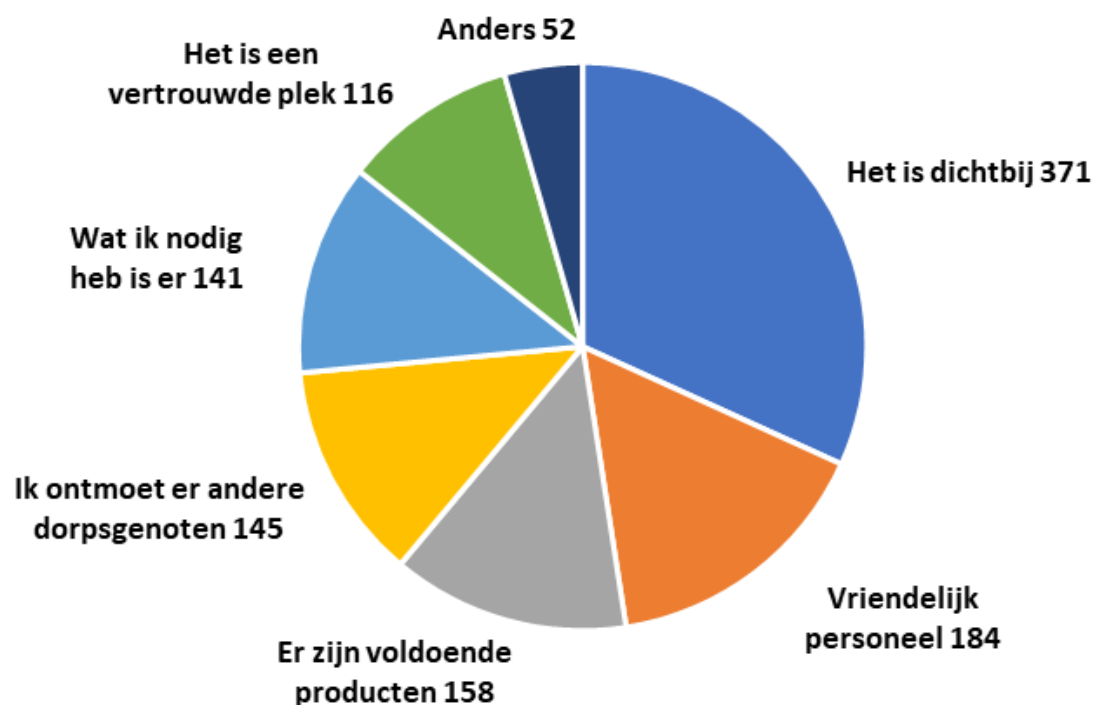


Resultaten

Hoe belangrijk vindt u de Buurtsuper voor Kuinre?



Wat waardeert u vooral in de Buurtsuper

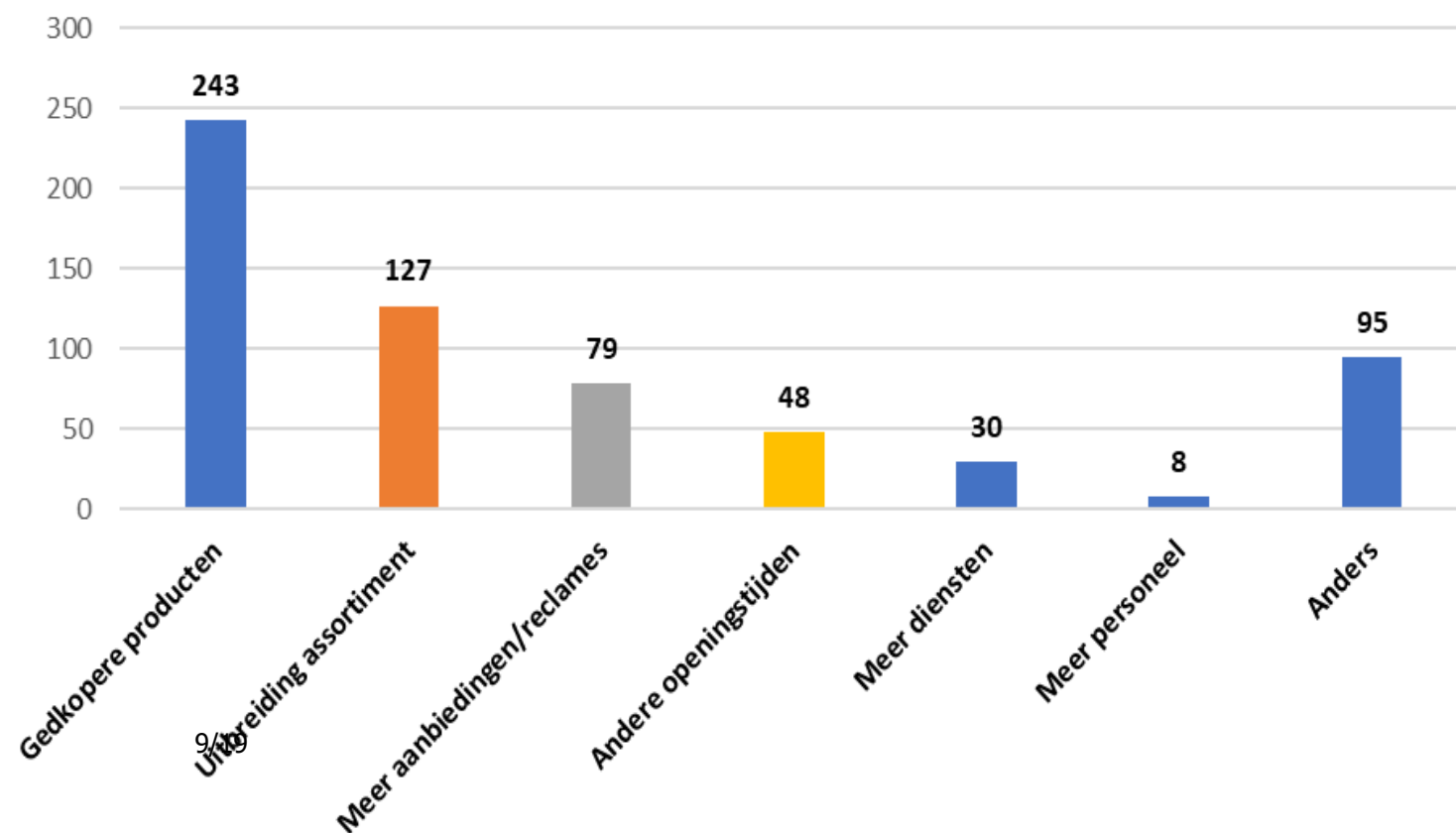


Anders:

- Thuisbezorgen
- Biologische producten
- Streekproducten
- Voldoende producten (aanbiedingen vaak niet aanwezig)
- Koffie of thee in de Buurtsuper
- Vriendelijk en deskundig personeel

Resultaten

Hoe kan de Buurtsuper nog aantrekkelijker worden?



Welke producten worden gemist

Biologische producten
Vega

Lactose en glutenvrij
Verse producten

Groente en fruit

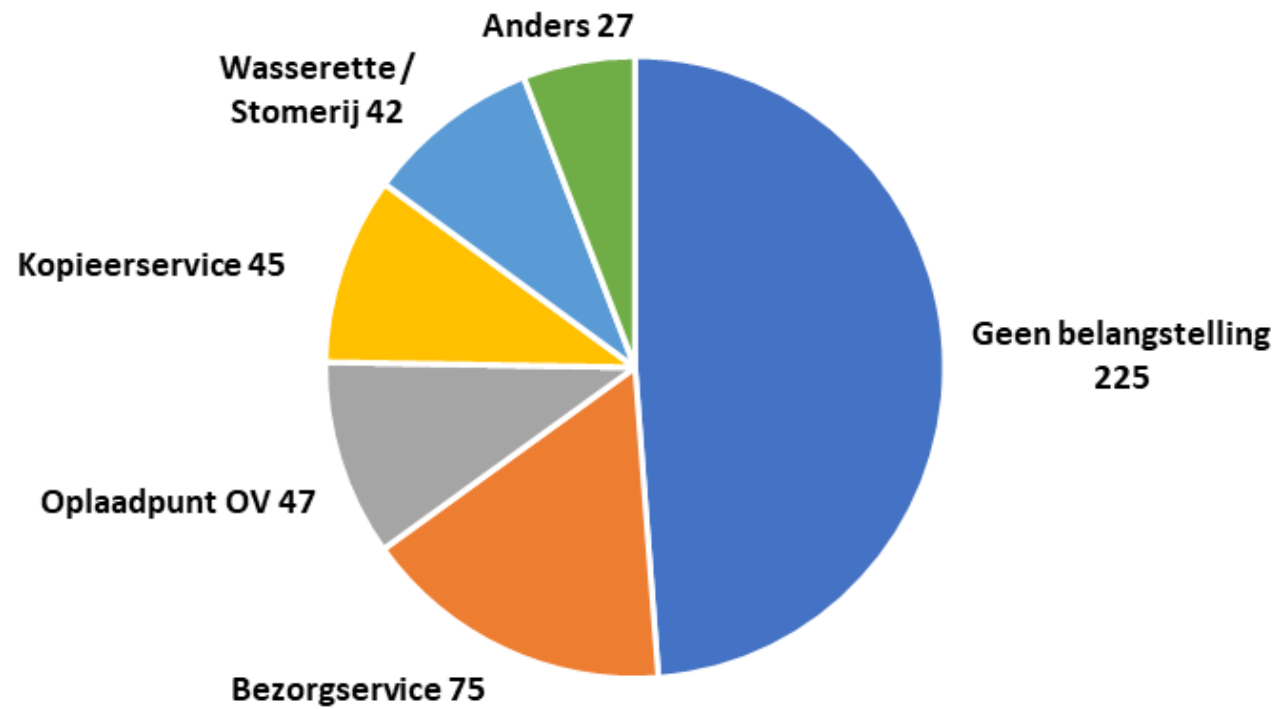
Producten die in de aanbieding zijn

Basis-ingrediënten

Vers-pakketten

Diervoeding

Belangstelling voor diensten in de Buurtsuper

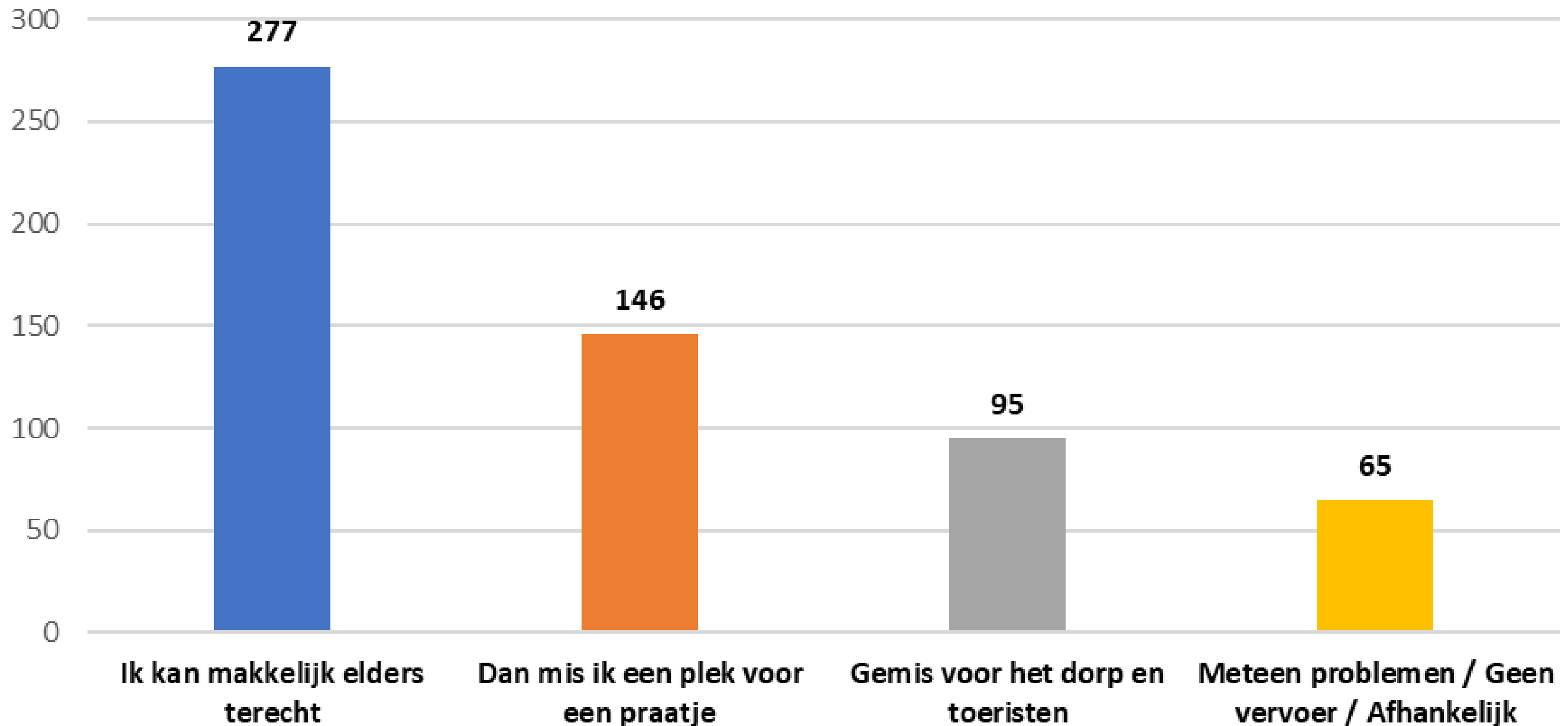


Anders (27), namelijk:

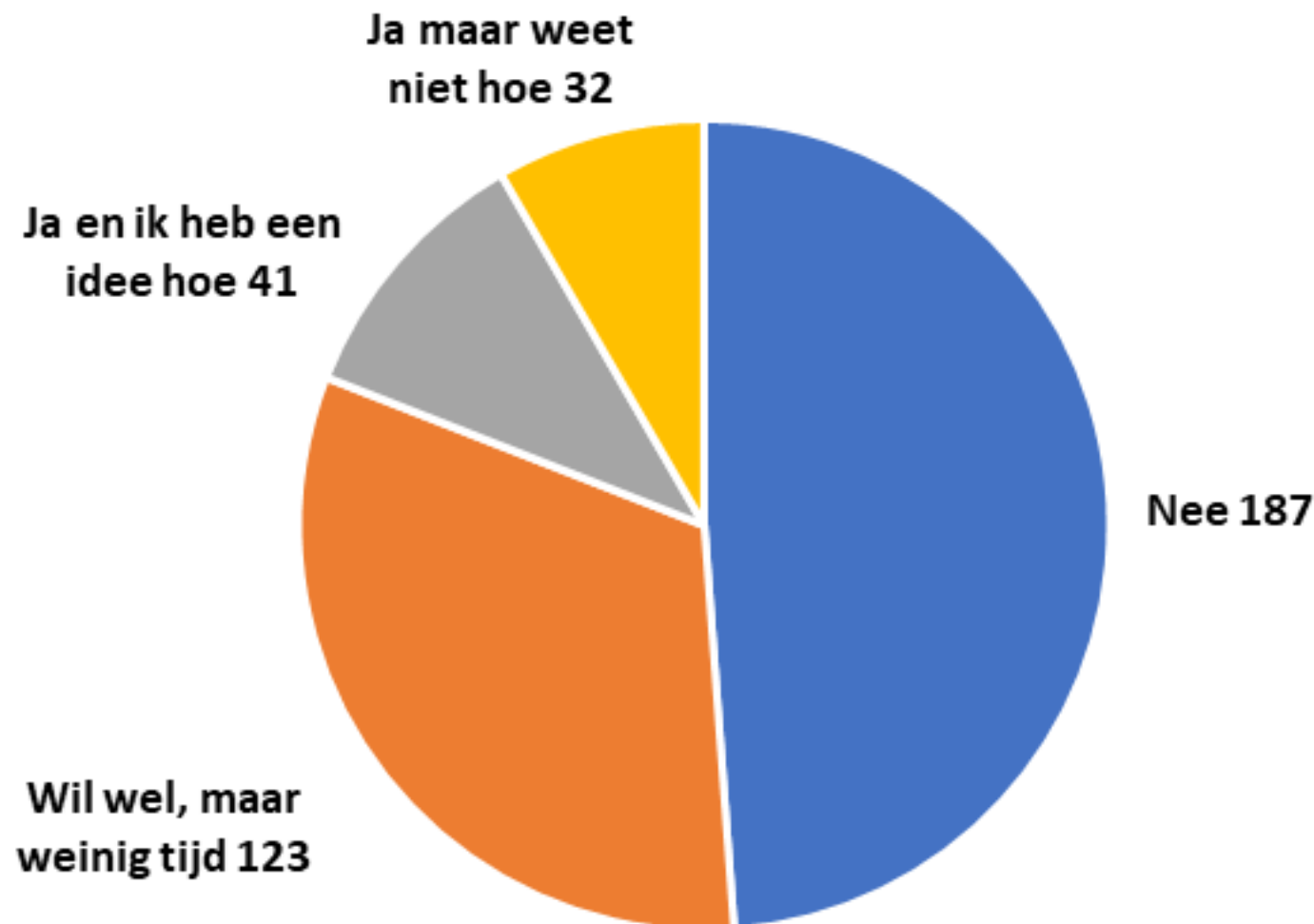
Kranten
Post
PakketSERVICE
Koffie to go
Homerr punt

Resultaten

Wat betekent het als de Buurtsuper zou verdwijnen?



Wilt u zich inzetten voor het behoud van de Buurtsuper?



- ✓ Meedenken over de toekomst van de Buurtsuper (16)
- ✓ Als vrijwilliger in de Buurtsuper (11)
- ✓ Vaker klant worden
- ✓ Eenmalige financiële bijdrage
- ✓ 48 namen



Gouden Tips



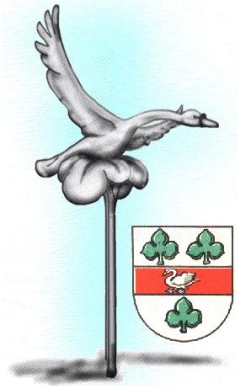
1. Koffie/ontmoeten/gezelligheid in de winkel
2. Producten/ assortiment/upgrading aanbod
3. Personeel/bejegening klanten
4. De prijzen
5. Lokale verse producten
6. Bezorgservice/online winkelen
7. Openingstijden
8. Promotie van de winkel
9. Overig

Conclusies

- **Deelname aan de enquête**
- **Belang van de Buurtsuper**
- **Aantal mee-helpers**
- **Signaal vanuit het dorp**
- **Niet doorgaan op de oude voet**



Aanbevelingen



- ✓ Meer klanten
- ✓ Lokale kleur
- ✓ Prijzen en producten
- ✓ Sociale functie van de Buurtsuper
- ✓ Promotie-Events
- ✓ Openingstijden
- ✓ Verdienmodel
- ✓ Een ondernemer die de kar gaat trekken

Vragen?



Fenna Bolding
Adviseur CMOSTAMM

