



## Samenwerkingsovereenkomst Morgen Mooier Maken 2021 - 2023

Partijen I t/m III willen samenwerken met als doel een vitale en weerbare binnenstad die stevig verankerd is in stad en regio Utrecht. Deze overeenkomst beoogt samenwerking te versterken om dit doel te bereiken.

Deelnemers zijn:

Partij I:

Vereniging van Commercieel Onroerend goed eigenaren Utrecht Centrum (VCOC)

Partij II:

Stichting Centrummanagement Utrecht (CMU)

Partij III:

Gemeente Utrecht

Hierna te noemen: “de partners”

---

Stellen vast:

- Dat de COVID-19 pandemie nu al zware sporen in het winkel- en horecalandschap in de binnenstad van Utrecht nalaat.
  - Dat de verwachting is dat bij het wegvallen van steunmaatregelen in tweede helft van 2021 nog meer ondernemers de winkeldeuren zullen sluiten.
  - Dat bestaande ontwikkelingen zoals online winkelen door de pandemie verder in versnelling zijn geraakt met als gevolg dat met name winkels met niet-dagelijkse producten gesloten worden of in hun voortbestaan worden bedreigd.
  - Dat de pandemie negatieve financiële en functionele gevolgen heeft voor winkelketens, zelfstandigen, vastgoedeigenaren en leidt tot leegstand.
  - Dat leegstand leidt tot ongewenste negatieve uitstraling die problemen verder versterkt.
  - Dat de problemen zich met name concentreren in een specifiek gedeelte van het kernwinkelgebied van de binnenstad en er in bepaalde straten de leegstand een structureel karakter krijgt (Lange Elisabethstraat, Bakkerstraat, Steenweg maar ook andere omliggende straten).
  - Dat zonder een aantrekkelijk en gewenst aanbod aan voorzieningen, functies en mogelijkheden in binnenstad de stad en regio aantrekkingskracht verliezen. Maar ook de allure en het motief om in Utrecht te willen wonen, ondernemen, werken, studeren en te bezoeken.
  - Dat de urgentie van bovenstaande problematiek om intensivering van samenwerking tussen partners vraagt en dat deze samenwerking een belangrijke impuls kan betekenen om de binnenstad weer vitaal te krijgen.
- 

Spreken af:

- Dat we de bestrijding van de leegstand aangrijpen door functies te verbreden en een langere termijn transitie te maken naar een binnenstad waar verblijven een steeds belangrijker functie wordt en het winkelen minder centraal kan staan.

- Dat de ambitie onderschreven wordt dat de Utrechtse binnenstad de ‘huiskamer’ van stad en regio is, een plek waar alle Utrechters en bezoekers uit de regio graag komen en bewoners zich thuis voelen (Omgevingsvisie Binnenstad en Ruimtelijke Strategie 2040).
- (Markt-)partijen uit te nodigen met initiatieven te komen die zowel voor de korte als voor de langere termijn bijdragen aan het versterken van het verblijf in het kernwinkelgebied.
- Initiatieven het profiel van de voorzieningen in de binnenstad versterken, waarde (sociaal, cultureel, economisch) en kwaliteit toevoegen en robuust zijn voor kans van slagen (een gedegen businessplan met financiële onderbouwing).
- Dat initiatieven aansluiten op de uitkomsten en ontwikkelrichtingen uit de Omgevingsvisie binnenstad wat hierbij als leidend profiel fungeert. De initiatieven richten zich bij voorkeur op de lange termijnontwikkeling en transformatie van winkelstraten naar straten met een nieuwe gemengde programmering.
- Dat op korte termijn de partners partijen verleiden om in de binnenstad te investeren en activiteiten te ontwikkelen. Dit moeten activiteiten zijn waarmee de attractiviteit van het gebied en de kwaliteit van het aanbod voor bezoekers versterkt wordt, variërend van kunst in de openbare ruimte, pop-ups van de creatieve maakindustrie, culturele evenementen tot “een dag van de wijk”.
- Dat voor de middellange termijn (na 2022) partners zelf initiatief nemen om in de binnenstad activiteiten te ontwikkelen die bijdragen aan de transformatie van winkelvastgoed naar meer gedifferentieerd gebruik, zoals duurzame vestiging van nieuwe vormen van innovatief ondernemen, maak- en werkfuncties, wonen boven winkels en maatschappelijke functies (“aanpak”).
- Dat derde partijen die met initiatieven komen, kunnen rekenen op een positieve houding vanuit de partners om deze met inzet van hun instrumenten te ondersteunen.
- Dat in het geval dat partijen die gebruik willen maken van gemeentelijke subsidie, cofinanciering een voorwaarde is om ondersteuning te krijgen.

#### Scope

- De partners in het samenwerkingsproject Morgen Mooier Maken, oftewel de MMM-partners, kiezen voor bovengenoemde aanpak met een focus op de Lange Elisabethstraat, Bakkerstraat en de Steenweg en houden oog op de situatie in de direct omliggende straten voor eventuele uitbreiding van dit werkgebied.
- Onder de vlag van deze samenwerkingsovereenkomst Morgen Mooier Maken (MMM) zetten partners tenminste in 2021 tot en met 2023 hun instrumenten en middelen in, met als doel dat hierdoor meerwaarde voor de binnenstad ontstaat.
- De samenwerking MMM staat open voor toetreding van nieuwe partners die het doel onderschrijven en hun instrumenten en middelen willen inzetten voor een vitaal en weerbare binnenstad. Toetreding vereist instemming van de zittende partners.

---

Spreken voorts het volgende af:

#### *Wijze van samenwerken*

- De partners zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor de effectuering van de aanpak en verwachten van elkaar een actieve op samenwerking gerichte grondhouding.
- Gezamenlijk vormen zij een bestuurlijke regiegroep MMM welke ondersteund wordt door een supportteam.
- Het supportteam bestaat uit medewerkers van de partners. Zij benaderen (markt)partijen in de stad om met initiatieven en programmering te komen die bijdragen aan de doelstelling (scouting). Het supportteam weegt de mate af waarin deze initiatieven bijdragen aan de doelstelling. Na positieve afweging wordt met initiatiefnemers een plan van aanpak opgesteld.

- Het supportteam beschikt over instrumenten, ingebracht door de partners (zie bijdragen), waarmee na akkoord van partners, plannen van initiatiefnemers versterkt en ondersteund worden.
- Uitgangspunt is dat de plannen door derden, veelal de initiatiefnemers zelf, voorbereid en uitgevoerd worden. Cofinanciering door initiatiefnemer is hierbij noodzakelijk.
- 2 maal per jaar wordt een sessie georganiseerd voor het wijkplatform binnenstad of een afvaardiging hiervan over de voortgang van MMM.
- Er wordt een dashboard MMM opgesteld door het supportteam voor het monitoren van de voortgang. De activiteiten die binnen dit kader plaatsvinden worden jaarlijks geëvalueerd.

#### *Bijdragen partners*

De partners gaan een actieve inspanningsverplichting aan. Ze committeren zich tot het inbrengen van onderstaande bijdragen.

#### **VCOC**

- VCOC neemt jaarlijks deel aan MMM via het regie- en supportteam. Daarnaast voert VCOC nog andere activiteiten uit in kader van MMM (zie hieronder)
- VCOC stimuleert haar leden om bij te dragen en uitvoering te geven aan de transitie naar meer en ander commercieel gebruik en functies van panden in de benoemde focusstraten.
- De VCOC organiseert 4x per jaar kennisbijeenkomsten voor vastgoedeigenaren rondom transformatie, wonen boven winkels, duurzaamheid, huurrecht ten behoeve van de benodigde kennisontwikkeling;
- VCOC zal bij haar leden aandringen op een realistische waardebeoordeling van panden en realistische huren, passend bij het gewenste profiel van het gebied, zodat ook andere functies dan retail voor de lange termijn mogelijk gemaakt worden.
- VCOC zet haar kennis en netwerk actief in om kleine vastgoedeigenaren informatie te verstrekken die nodig is om voldoende rendement uit het vastgoed te halen en/of hun pand succesvol te transformeren.
- Het lidmaatschap VCOC voor kleine vastgoedeigenaren is tot eind 2022 gratis.
- VCOC maakt een kennisdatabase rondom transformatie/herontwikkelingen ontsluit deze via haar communicatieplatform.
- VCOC zet haar communicatieplatform in om vastgoedeigenaren te informeren over MMM initiatieven.
- De grote vastgoedeigenaren stellen zich positief op ten aanzien van het beschikbaar stellen van leegstaande panden voor tijdelijke initiatieven en roepen andere vastgoedeigenaren hun voorbeeld te volgen.
- VCOC draagt actief bij aan de input voor [www.startinhethart.nl](http://www.startinhethart.nl) voor CMU.

#### **CMU**

- De centrummanager neemt deel aan het regie- en supportteam MMM.
- CMU brengt het aanbod van leegstaande panden in beeld en houdt het aanbod actueel met een tweewekelijkse update. CMU presenteert en promoot dit aanbod op [www.startinhethart.nl](http://www.startinhethart.nl) aangevuld met contactgegevens van makelaars, CMU en gemeente Utrecht, ondernemersverhalen, cijfers over het centrum en beschrijving van de centrumkwartieren en via posters en LED-banners als aankleding van leegstaande panden;
- CMU benadert met start in het hart (markt-)partijen om met initiatieven te komen. Binnengekomen initiatieven worden geregistreerd en met MMM- partners gedeeld; de initiatieven die via de gemeente Utrecht binnenkomen, worden op hun beurt gedeeld met MMM-partners.
- CMU deelt en geeft duiding aan de data die zij heeft op het gebied van de ontwikkeling in bezoek, herkomst en verblijfsduur in binnenstad op reguliere basis; dit is onder meer de data die CMU inkoop

bij RMC, de passantenteller in de Lange Elisabethstraat en Tableau dashboard dat in ontwikkeling is van Perfect Place.

- CMU stelt haar communicatieplatform 'CMU Community' ter beschikking voor communicatie over MMM richting ondernemers in het centrum.
- CMU werkt vanuit haar aandachtsgebied 'ondersteuning en ontwikkeling van ondernemers' actief aan de digitalisering van (het aanbod) van ondernemers in het centrum onder meer via het programma Nu Digitaal, door ondernemers te informeren over workshops en trainingen via haar communicatieplatform en het jaarlijks (online) organiseren van themabijeenkomsten en (online) inspiratie sessies.
- Vanuit de centrumkwartieren is er jaarlijks budget (€30.000) beschikbaar voor de organisatie van acties en evenementen; zo ook in het Vredenburgkwartier; CMU zorgt ervoor dat de activiteiten en evenementen die worden bedacht vanuit het centrumkwartier zoveel mogelijk aanhaken bij de initiatieven en projecten vanuit MMM en deze versterken.

### **Gemeente Utrecht**

- De gemeente Utrecht organiseert voor vastgoedplannen die betrekking hebben op de doelstellingen van MMM in de focusstraten specifieke inzet die gebruiks- en ontwikkelvragen afhandelt van vastgoedeigenaren en bij bouwplannen adviseert en verder begeleidt bij belangrijke interne (vergunningen en plan-) processen. Dit alles gericht om winkelpanden doelmatig en op korte termijn naar meervoudige functies te ontwikkelen en de kwaliteit van winkelpanden te verbeteren.
- Voor de korte en lange termijn gaat de gemeente Utrecht na of en hoe de inrichting van de openbare ruimte verbeterd kan worden (ook gericht op de gewijzigde functies van place to buy naar place to be) waardoor de attractiviteit van de focusstraten voor bezoekers en ondernemers wordt versterkt.
- De gemeente Utrecht stelt een subsidieregeling op van €300.000,- voor de ondersteuning van initiatieven die bijdragen aan inperken leegstand in de focusstraten en transformatie van deze straten op de langere termijn.
- De gemeente maakt partners attent op de subsidieregeling 'Herstelagenda Culturele Programmering' in de binnenstad om cultuurinitiatieven te ondersteunen die bijdragen aan het inperken van leegstand en versterken van de aantrekkelijkheid van winkelstraten.
- De gemeente Utrecht maakt partners attent op de subsidieregeling 'Wonen boven winkels' voor haalbaarheidsonderzoeken en planontwerp bij transformatie van winkelruimtes naar andere functies.
- De gemeente Utrecht adviseert op het gebied van omgevingscommunicatie rondom geaccordeerde plannen van aanpak en zorgt voor directe inzet van middelen bij belangrijke communicatiemomenten
- De gemeente stelt middelen beschikbaar om data en dashboard te organiseren die inzicht geven in het economisch functioneren van de binnenstad en effecten van de realisatie van het plan MMM. En verder draagt de gemeente bij aan het realiseren van het Tableau dashboard dat in ontwikkeling is van Perfect Place en aan de pilot omzetting van Platform Binnenstadsmanagement.
- De gemeente Utrecht organiseert een intelligence & monitoring tafel voor MMM-partners ten behoeve van het bij elkaar brengen van intelligence voor het opleveren van dashboard MMM.

### **Marketing en branding partner Utrecht Marketing**

- De partners spreken met Utrecht Marketing af de rol van branding- en marketingpartner MMM in te vullen en hierbij zich te richten op branding en de marketingcommunicatie van de programmering vanuit MMM. Hierbij wordt ook Utrecht Verbindt ingezet en verrijkt met thema's, content en programmering die de binnenstad extra verbindt met stad en regio. Daarnaast neemt Utrecht Marketing deel aan de intelligence & monitoringtafel.

---

### **Financiën**

De MMM-strategie is met de beschreven aanpak nieuwe impulsen te geven aan het kernwinkelgebied met als doel meer differentiatie in functies, hogere omgevingskwaliteit en minder leegstand van winkels. Met de

aanpak willen de partners de kans op investeringsbereidheid in kernwinkelgebied onder ondernemers, vastgoedeigenaren en andere partijen vergroten en verzilveren ten behoeve van projecten die bijdragen aan de genoemde doelen in deze samenwerkingsovereenkomst.

Elke partner draagt gedurende de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst MMM de kosten van de beschreven eigen inbreng. Om de doelen te bereiken zetten MMM partners middelen tot minimaal 1 januari 2022 en uiterlijk tot 31-12-2023 in met focus op de genoemde straten.

MMM moet leiden tot initiatieven en vervolgens tot projecten die bijdragen aan de in deze overeenkomst genoemde doelen. Partners spreken af dat initiatiefnemers van deze projecten een eigen kostendekkende businesscase hebben. Tevens spreken MMM partners af dat indien partners voorstellen doen voor instrumenten niet genoemd in deze overeenkomst met een structureel karakter, zoals bijvoorbeeld een gebiedsfonds, datacollectie, beheer en analyse, partners hierover in overleg treden.

---

### **Slotbepalingen**

- Deze samenwerkingsovereenkomst gaat in op 10 juni 2021 en eindigt op 31 december 2023.
- Deze samenwerkingsovereenkomst kan alleen worden gewijzigd in overeenstemming tussen alle partners.
- Partners houden elkaar op de hoogte van ontwikkelingen en onvoorzienbare omstandigheden, die van invloed zijn op het nakomen van de afspraken. Partners treden tijdig daarover in overleg en maken zo nodig nieuwe afspraken om tot een adequate uitvoering van het samenwerkingsplan te komen.
- Indien extra bijdragen onvoorzien nodig zijn dan treden partners hierover in overleg.
- Alle resultaten van de aanpak zijn openbaar toegankelijk en beschikbaar voor verdere verspreiding en onderzoek.
- Partners communiceren over MMM naar hun stakeholders. Partners informeren elkaar over hun eigen communicatie naar hun eigen achterban inzake onderwerpen die buiten scope MMM vallen doch wel invloed zijn op de beeldvorming van MMM en onderlinge verhoudingen.

---

### **Nawoord Morgen Mooier Maken.**

Morgen Mooier Maken staat voor urgentie én kwaliteit. Voor het met elkaar, sterker en beter terugkomen na de pandemie, op een herkenbare Utrechtse wijze, met als doel de binnenstad als huiskamer voor alle Utrechters en regio. De partners staan samen voor deze grote opgave. De verwachting is dat op lange termijn winkelvastgoed naar meer gedifferentieerd gebruik transformeert. De partners staan daarom open voor nieuwe partijen om de toekomstige binnenstad als huiskamer vorm te geven.

---

Aldus overeengekomen te Utrecht d.d. 16 juni 2021

Gemeente Utrecht  
Wethouder Klaas Verschuure

VCOC  
Tom Broekman

CMU  
Arjan Kleuver