



## **Samenvatting**

De Rekenkamer Maastricht beschrijft in haar rapport “Winkelleegstandsbeleid gemeente Maastricht” of de gemeente voldoende gebruik maakt van de haar ter beschikking staande instrumenten om winkelleegstand in de binnenstad te voorkomen en te bestrijden.

De rekenkamer maakt het rapport naar verwachting in februari 2017 openbaar, nadat zij het heeft aangevuld met een bijlage waarin de reactie van het college op het rapport is verwerkt.

## **Beslispunten**

1. Uiterlijk 9 februari a.s. verzenden bijgevoegde brief naar de RKM als reactie op het ontvangen RKM rapport Winkelleegstandsbeleid gemeente Maastricht.

### **Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 7 februari 2017:**

Portefeuillehouder gemachtigd tot afdoening.

### **Besluit portefeuillehouder d.d. 9 februari 2017:**

Nota is aangepast.



## 1. Aanleiding

Het winkelgebied in het centrum is een belangrijk element in de stedelijke economie van Maastricht. Maastricht vervult een centrumfunctie als het gaat om het regionaal kooptoerisme. De compacte historische binnenstad heeft hierin een belangrijke trekkersrol. Het winkelaanbod is er uitgebreid en naast de bekende ketens zijn er ook vele exclusieve en gespecialiseerde zaken.

Het Onderzoeksprogramma voor 2015 van de Rekenkamer Maastricht (RKM) bevatte onder meer het voornemen een onderzoek te starten naar het economisch beleid van de gemeente. In maart 2016 heeft de RKM de resultaten van een kort vooronderzoek hiernaar gepresenteerd in de 'Verkenning Economisch beleid gemeente Maastricht'. Op basis van die verkenning en na overleg met de Raadscommissie Begroting en Verantwoording heeft de RKM besloten onderzoek te doen naar de positie van Maastricht als winkelstad, en meer in het bijzonder naar de vraag of de gemeente voldoende doet om winkelleegstand in de binnenstad te voorkomen en bestrijden.

In de bijlage treft u het onderzoeksrapport. Op 17 januari 2017 ontving het college dit rapport van de RKM met het verzoek hier uiterlijk 9 februari a.s. op te reageren.

## 2. Reactievoorstel op ontvangen RKM rapport

De RKM trekt op basis van haar onderzoek een aantal conclusies en komt voor de gemeente tot een aantal aanbevelingen. Voorstel is alleen te reageren op de aanbevelingen in het rapport op de wijze zoals hieronder beschreven, uitgezonderd conclusie vier over krimp..

### Conclusies RKM

*De gemeente heeft op basis van gedegen studies en analyses voldoende zicht op de landelijke ontwikkelingen in de retailmarkt en goed zicht op de actuele detailhandelssituatie in Maastricht.*

*Het beleid, dat in 2008 is vastgesteld en dat in 2016 is vernieuwd, speelt in op deze ontwikkelingen en legt duidelijke, door de raad vastgestelde kaders vast voor de gewenste detailhandelsstructuur in de stad. Deze kaders lenen zich goed voor het beoordelen en inpassen van nieuwe detailhandels-initiatieven.*



*De gemeente gaat er in haar beleid in de ogen van de rekenkamer terecht vanuit dat het invullen van de detailhandelscapaciteit de verantwoordelijkheid is van marktpartijen. In het detailhandelsbeleid 2016 wordt het risico van een tegenvallende marktontwikkeling en een toenemende leegstand in de binnenstad niet geadresseerd. Wel is er een ambtelijk plan van aanpak acquisitie met als speerpunten de sectoren Life Sciences, Customer Services en High End Retail.*

*De gemeente onderkent de landelijke trend van een krimpende detailhandel en de leegstand in Maastricht. Niettemin zet de gemeente Maastricht met het herijkte beleid in 2016 expliciet in op de ontwikkeling van nieuwe winkelcapaciteit in Belvédère, een ontwikkeling die zich niet direct laat rijmen met de provinciale structuurvisie.*

#### Reactie college

De in de tweede zin geformuleerde conclusie acht het college van Maastricht onjuist. De locatie Belvédère is in het Provinciaal Omgevingsplan (POL) 2014 benoemd als regionaal verzorgend perifeer themacentrum (POL 2014, pag. 67 en kaart op pag 68). De Zuid-Limburgse gemeenten ontwikkelen momenteel gezamenlijk een intergemeentelijke Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, gebaseerd op het POL 2014. Dit is afgesproken in de bestuursovereenkomst Regionale Afspraken Zuid-Limburg van 12 april 2016. In het onderdeel Detailhandel, wordt uitgegaan van een hiërarchie van winkelgebieden die deel uitmaken van de detailhandelshoofdstructuur van Zuid-Limburg. Daarin is er een categorie Perifere Thematische Concentraties bovenlokaal, waarin de locaties Belvédère in Maastricht en Handelscentrum Bergerweg, Sportzone Sittard en Gardenz in Sittard worden ingedeeld. Daarmee past de ontwikkeling van de PDV-locatie Belvédère in Maastricht naadloos in de genoemde Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg, onderdeel detailhandel. De locatie Belvédère is daarmee ingebed in de detailhandelsonwikkeling in Zuid-Limburg. Naar verwachting wordt de intergemeentelijke structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg in het najaar ter vaststelling aan de gemeenteraden voorgelegd.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat uw stelling dat de pdv-ontwikkeling in het Belvedere-gebied in strijd lijkt te zijn met provinciaal beleid, aantoonbaar onjuist is.

*De gemeente zet diverse instrumenten in om de winkelleegstand te voorkomen en te bestrijden, maar niet alle beschikbare instrumenten worden gebruikt. In de detailhandelsnota 2016 worden de afwegingen omtrent het al dan niet inzetten van de belangrijkste instrumenten die de gemeente ter beschikking staan niet expliciet gemaakt.*



*In het aanloopstratenbeleid zijn de probleemgebieden met relatief veel leegstand onderkend. Uitvoeringsprogramma's om de leegstand in deze gebieden actief te bestrijden zijn niet voorhanden. De uitvoering richt zich op de ontwikkeling van de clusters die als kansrijk worden bestempeld. De ontwikkeling dan wel sanering van capaciteit in de minder kansrijke gebieden heeft bij de uitvoering geen prioriteit. De evaluatie van het aanloopstratenbeleid staat in 2017 gepland.*

De RKM komt op deze conclusie terug bij een aanbeveling. Voorstel is dat het college op deze aanbeveling dan reageert.

*Het verzelfstandigde centrummanagement, dat beschikt over publieke middelen, geeft actief en in goede samenwerking met ondernemers/winkeliers(-verenigingen) invulling aan projecten die de bestaande centrumfunctie versterken. Centrummanagement heeft geen directe functie bij het bestrijden van leegstand.*

*In Maastricht is het eigenaarschap van het vastgoed (in het centrum) versnipperd. Eigenaren van de al langer leegstaande panden zijn vaak moeilijk te bewegen tot het nemen van maatregelen om leegstand te voorkomen c.q. op te lossen.*

*Een van de mogelijke instrumenten die kunnen bijdragen aan een oplossing voor het hierboven geconstateerde probleem is een leegstandsverordening, die de gemeente extra bevoegdheden (richting vastgoedeigenaren) geeft om leegstand aan te pakken. De gemeente heeft geen leegstandsverordening. De RKM komt op deze conclusie terug bij een aanbeveling. Voorstel is dat het college op deze aanbeveling dan reageert.*

## **Aanbevelingen RKM**

### **Aanbeveling 1A**

*Onderken nadrukkelijk het risico van de krimp in de detailhandel.*

#### Reactie college

Wij delen uw mening om nadrukkelijk aandacht te besteden aan het risico van krimp in de detailhandel. Hoe met dit risico om te gaan is onder meer beschreven in de in 2016 door de raad vastgestelde Detailhandelsnota. Het onderwerp heeft verder onze aandacht tijdens het overleg met onze regionale partners om in 2017 te komen tot een structuurvisie ruimtelijke economie.



### **Aanbeveling 1B**

*Ontwikkel gericht beleid voor probleemgebieden. Benut in dit kader als gemeente de voor 2017 geplande evaluatie van het 'aanloopstratenbeleid' om tot een uitvoeringsprogramma ter bestrijding van de leegstand in de onderkende probleemgebieden te komen.*

#### Reactie college

Het is zeker van belang om gericht beleid te ontwikkelen voor aandachtsgebieden en te komen tot een uitvoeringsprogramma. Het beleid is vastgesteld en voor de uitvoering wordt maatwerk toegepast. In 2017 wordt het uitvoeringsprogramma aangescherpt voor de meest urgente aanloopstraten. Er wordt integraal gewerkt met het centrummanagement en de ondernemers; de aanpak van de leegstand is daarbinnen een belangrijk onderdeel. Voor het aanloopstratenbeleid als zodanig is in 2017 geen evaluatie voorzien.

### **Aanbeveling 2**

*Weeg bij de eventuele bijstelling van het detailhandelsbeleid en de aanpak van de probleemgebieden de inzet van de beschikbare instrumenten expliciet af en maak deze afweging inzichtelijk.*

#### Reactie college

Wij kunnen ons vinden in uw aanbeveling om de inzet van beschikbare instrumenten af te wegen en waar mogelijk inzichtelijk te maken inzake aanpak leegstand detailhandel. Wij doen dit ook tijdens de gesprekken met onze regionale partners om in 2017 te komen tot een structuurvisie ruimtelijke economie.

### **Aanbeveling 3**

*Concreet adviseert de rekenkamer de invoering van een leegstandsverordening te overwegen om de positie van de gemeente richting vastgoedeigenaren bij leegstand te versterken en het overleg met vastgoedeigenaren op meer structurele wijze vorm te geven.*

#### Reactie college

Afspraak met de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Maastricht is dat overleg tussen de gemeente en de vastgoedeigenaren plaatsvindt aan de hand van de actuele behoefte. Met hen zal de gemeente bespreken of structureel overleg wenselijk is.

Invoering van een leegstandverordening wordt in dat licht beschouwd als een ultimatum remedium. Het college heeft in 2012, gezien de invoering van een nieuwe Wet Kraken en Leegstand,



onderzocht of het noodzakelijk of wenselijk is om een leegstandsverordening te laten vaststellen. Er is aan de hand van het onderzoek besloten om geen leegstandverordening vast te stellen. In relatie tot de huidige ontwikkelingen in de binnenstad zijn er op dit moment geen argumenten om dit besluit in heroverweging te nemen.

#### **Aanbeveling 4**

*In het licht van de gemeentelijke ambities als winkelstad en met de ontwikkeling van Belvédère beveelt de rekenkamer aan om bij het gemeentelijke acquisitiebeleid de werving van detailhandel meer focus te geven.*

*Formuleer vanuit het gewenste (inhoudelijke) profiel van Maastricht als winkelstad en in samenspraak met vastgoedeigenaren een duidelijk en door de raad vastgesteld acquisitie- en promotiebeleid en stel vast waar deze acquisitierol het best kan worden neergelegd. Creëer hierbij een niet-vrijblijvende verbintenis met vastgoedeigenaren.*

#### Reactie college

Acquisitie- en promotiebeleid zijn nauw met elkaar verbonden en belangrijk voor de stad Maastricht. Het college wil vooral de nadruk leggen op promotiebeleid waarbij het sterke imago van Maastricht als winkelstad centraal staat. De wervende kracht van dit imago gaat voor op een actieve acquisitie. Daar waar nodig en met een toegevoegde waarde wordt actieve acquisitie ingezet.

Binnen het promotiebeleid is het gewenste inhoudelijk profiel van Maastricht als winkelstad een belangrijk onderdeel. Bij de vormgeving en uitwerking van dat profiel worden vertegenwoordigers van de detailhandel en vastgoedeigenaren nadrukkelijk betrokken. Niet op een dwingende wijze, maar op basis van vrijwilligheid. Gezamenlijk werken aan een passende invulling van panden.

#### **3. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **4. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **5. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.



**6. Informatiemanagement en automatisering**

Niet van toepassing.

**7. Financiën**

Niet van toepassing.

**8. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

**9. Participatie tot heden**

Tot op heden is de raad niet betrokken geweest bij dit voorstel. In de paragraaf "Communicatie" wordt aangegeven hoe dit traject wordt gestart.

**10. Voorstel**

1. Uiterlijk 9 februari a.s. verzenden bijgevoegde brief naar de RKM als reactie op het ontvangen RKM rapport Winkelleegstandsbeleid gemeente Maastricht.