



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van SPM  
de heer J.M.A.F. Steijns

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Vragen ex art. 47 RvO inzake leegstand

DATUM  
26 juni 2019  
Verzonden: 26-06-2019

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
JLG (Janneke) Houben

TELEFOONNUMMER  
043 350 5915

ONZE REFERENTIE  
2019-13616

E-MAILADRES  
Janneke.Houben@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4368

UW REFERENTIE  
---

Geachte heer Steijns

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde. Ook is er telefonisch contact geweest voor een nadere toelichting op enkele van uw vragen.

U geeft in uw brief aan dat landelijke trends en ontwikkelingen het winkelaanbod en de -leegstand in de binnenstad van Maastricht beïnvloeden. Graag deel ik eerst de algemene ontwikkeling van leegstand in de retail in Maastricht met u. Daarna zal ik uw vragen beantwoorden.

Er zijn verschillende bronnen die cijfers over leegstand publiceren. Deze bronnen hebben verschillende definities, onderzoeksmethoden en correctiefactoren voor de berekening van leegstand. De ontwikkeling in de cijfers van het Etil en Locatus laten vanaf 2010 eerst een lichte stijging van de leegstand in Maastricht zien, met een hoogtepunt in 2014-2015. De piek in leegstand lijkt in deze periode vooral veroorzaakt te worden door geclusterde leegstand in winkelcentra en in grote panden in de binnenstad. In de periode erna daalt het leegstandspercentage in de richting van de frictieleegstand. Dit is het percentage leegstand dat noodzakelijk is om de markt naar behoren te laten functioneren. In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg is het uitgangspunt om een frictieleegstand van 6% te hanteren. Het Planbureau voor de Leefomgeving geeft aan dat het percentage leegstand van de totale winkelvloeroppervlakte 7,44% bedroeg in Maastricht in 2018. Concreet betekent dit dat de leegstand in m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak in Maastricht iets hoger is dan de noodzakelijke leegstand voor een goed functionerende retailmarkt.

### Vraag 1:

Kunt u de resultaten aangeven van de verkenning op straatniveau van accountmanagement?

### Antwoord 1:

De gemeente Maastricht heeft een kwartaaloverzicht van het vastgoedaanbod in de binnenstad. Dit overzicht wordt verwerkt in een leegstandskaart.

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM  
26 juni 2019

*Vanwege de gesignaleerde leegstand in onder andere de Nieuwstraat vindt er nu overleg plaats met ondernemers, makelaars en eigenaren van vastgoed. Dit overleg richt zich op de vraag wat gedaan kan worden aan de toenemende leegstand, ook in andere delen van de stad. Het resultaat is dat we op de hoogte zijn waar het knelt en dat we in gesprek zijn om oplossingsrichtingen te verkennen.*

*Daarnaast is het belangrijk oog te hebben voor ieders rol en verantwoordelijkheid. De gemeente voert geen actieve acquisitie, maar faciliteert vanuit accountmanagement processen waar nodig en mogelijk. De verantwoordelijkheid voor het functioneren van een winkel of het invullen van het (leegstaand) vastgoed ligt primair bij ondernemers, makelaars en eigenaren.*

**Vraag 2:**

Bent u bereid het detailhandelondernemerschap gericht te promoten al dan niet in samenwerking met de Kamer van Koophandel en de branche organisaties?

**Antwoord 2:**

*De gemeente Maastricht werkt vanuit verschillende invalshoeken aan het detailhandelondernemerschap:*

- *Vanuit de sectoraanpak van de Economische Samenwerking Zuid-Limburg worden retail en leisure benoemd als een van de drie focus sectoren voor Maastricht;*
- *Het werkgeversservicepunt Podium 24 vervult een functie op het gebied van matchen en makelen bij het vinden van goed personeel voor in de detailhandelsbranche;*
- *Het BedrijfsContactPunt (BCP) van de gemeente begeleidt vestigingsverzoeken en binnen het BCP is er een accountmanager Binnenstad;*
- *Potentiële starters worden begeleid door het StartersCentrum Limburg.*

**Vraag 3:**

Kunt u aangeven op welke wijze flexibel wordt ingespeeld op de (dynamische) ontwikkelingen in de retail zodat de goede positie van Maastricht als winkelstad wordt gewaarborgd en waar mogelijk wordt versterkt?

**Antwoord 3:**

*De gemeente werkt op diverse manieren aan het aantrekkelijk houden en maken van de binnenstad:*

- *Zo levert de gemeente jaarlijks een financiële bijdrage aan Centrum Management Maastricht (CMM). Het doel van CMM is het vergroten van de concurrentiekracht van de binnenstad. CMM probeert vooral koopstromen te bevorderen en in stand te houden door de stad aantrekkelijk te houden voor bezoekers. Verder heeft CMM een jaarprogramma en zorgt zij voor agendavorming rondom nieuwe ontwikkelingen in de retail voor en door ondernemers. Zo is er bijvoorbeeld in de maand juni een bijeenkomst georganiseerd over de digitale stad.*
- *Ook levert de gemeente jaarlijks een financiële bijdrage aan Maastricht Marketing (MM). MM stimuleert meer en langer verblijf van bezoekers in Maastricht. Dit door de cultuurhistorische stad te positioneren in combinatie met een onderscheidend winkelaanbod. Juist de verblijfstoerist besteedt relatief meer, ook aan detailhandel.*
- *De gemeente heeft de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg vastgesteld. In deze visie worden beleidsafspraken gemaakt gericht op onder andere detailhandel.*
- *Verder werkt de gemeente concreet aan de aantrekkelijkheid van (de binnenstad) van Maastricht door onder andere:*
  - *het investeren in een kwaliteitsverbetering van de aanloopstraten in overleg met CMM, ondernemers en eigenaren;*
  - *de invoering van koopzondagen;*
  - *het optimaliseren van de bereikbaarheid van de stad;*



DATUM  
26 juni 2019

- een hoog niveau van onderhoud en schoonmaak in de binnenstad;
- het faciliteren van kwaliteitsevenementen;
- een verdere ontwikkeling van de stad.

#### **Vraag 4:**

Bent u bereid naar ruimte te zoeken die de landelijke wettelijke regelgeving biedt en als instrument in te zetten naast een verdere zoektocht naar deregulering?

#### **Antwoord 4:**

*Ja, de gemeente Maastricht zoekt de ruimte binnen landelijke wet- en regelgeving op. De gemeente zet momenteel in op de volgende drie mogelijkheden voor retail ondernemers:*

- *Een mogelijkheid binnen landelijke wet- en regelgeving is ondersteunende horeca binnen een detailhandelsbestemming, niet zijnde food. In ons horecabeleid zijn voorwaarden opgenomen waaronder dit kan plaatsvinden. Er zijn al verschillende winkels in de binnenstad waar ondersteunende horeca plaatsvindt.*
- *Naast winkelgebonden horeca ontstaat in de praktijk steeds meer vraag naar horecaconcepten met de mogelijkheid tot de verkoop van producten. Dit wordt ook wel blurring genoemd. Dit is wettelijk nog niet toegestaan. Wel is er een wetswijziging voorgesteld om blurring deels mogelijk te maken. De gemeente Maastricht ondersteunt een dergelijk voorstel.*
- *Het gemeentelijk beleid is zeer terughoudend als het gaat om het omzetten van een (detailhandels)bestemming in een nieuwe horecabestemming. We laten op grond van ons horecabeleid alleen nieuwvestiging van horeca toe als het initiatief uniek is, gewild is, kwaliteit heeft en bijzonder is.*

Deregulering maakt in z'n algemeenheid onderdeel uit van de zoektocht naar een efficiënte en integrale dienstverlening. Vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet worden medio 2019 / begin 2020 eerste nieuwe voorstellen verwacht op het gebied van vergunningverlening.

#### **Vraag 5:**

In hoeverre voorziet de gemeentelijke aanpak in het ontwikkelen van een actieplan samen met vastgoedeigenaren en retailers om winkelstraten klaar te maken voor de toekomst, en hierbij het wonen boven winkelpanden in mee te nemen?

#### **Antwoord 5:**

*De gemeente Maastricht heeft geen specifiek actieplan tegen leegstand. Wel draagt de gemeente via een optelsom van eerder genoemde initiatieven bij aan de kwalitatieve versterking van de binnenstad. Dit gebeurt vanuit een faciliterende rol waarbij diverse initiatieven en acties lopen om samen met vastgoedeigenaren en retailers de winkelstraten concurrerend te maken en te houden.*

*Ten aanzien van wonen boven winkelpanden vormen Woonpunt, de Universiteit Maastricht en de gemeente Maastricht samen de NV Wonen boven Winkels. Sinds de jaren negentig van de vorige eeuw tot en met 2015 zijn door de NV met succes 450 wooneenheden gecreëerd. In 2015 heeft de NV besloten de vastgoedportefeuille niet verder uit te breiden. Het werd steeds moeilijker geschikte panden te vinden. Daarbij werden de ontwikkelkosten en de daaraan verbonden financiële risico's te hoog.*



DATUM  
26 juni 2019

*De aandacht van de NV ligt nu op het beheer en het waarde behoud van het gerealiseerde vastgoed en een verbetering van de financiële positie van de NV. Het ligt niet in de verwachting dat er in de nabije toekomst nieuwe projecten van Wonen boven Winkels worden gerealiseerd vanwege de hoge ontwikkelkosten.*

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,  
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie,

Vivianne Heijnen.

Vragen ex art. 47 RvO