

## Verslag vergadering raadsronde groene kamer d.d. 18 april 2017

Verslag: mevrouw Sinsel

### Rapport Rekenkamer: Aandacht voor leegstand. Het Maastrichtse winkelleegstandsbeleid in een veranderende retailmarkt

Aanwezig:

Fractiewoordvoerders: mevrouw Canisius en de heren Bonder, Hameleers, Jacobs, Limpens, Nelissen, Passenier, Peeters, Sondeijker en Wijnands

College: wethouder Aarts

Voorzitter: de heer P. Frijns

Griffie: de heer Vinju (secretaris)

**De voorzitter** opent om 17.31 uur de vergadering. De voorzitter deelt mee dat de brief van de VEBM op het laatste moment aan de agenda is toegevoegd. Het Rekenkamerrapport is twee weken geleden in de stadsronde besproken. Naar aanleiding daarvan is dit raadsvoorstel gekomen. De wethouder zal echter eerst nog reageren op het Rekenkamerrapport.

**Wethouder Aarts** licht toe dat het college niet alle aanbevelingen van de Rekenkamer overneemt. De wethouder is ook verbaasd over de reactie van de Rekenkamer. Het commentaar van de Rekenkamer is ook niet geheel terecht. De wethouder is blij dat de Rekenkamer heeft geconcludeerd dat het college de meeste zaken al toepast. Daarnaast was de raad in het verleden ook betrokken bij zaken die niet worden toegepast. De wethouder is ook blij met het onderzoek van het centrummanagement. Verder is op het CBS veel commentaar omdat het CBS niet bekijkt waar een zaak is gevestigd. Sommige zaken zijn immers op een huisadres ingeschreven en dat geeft een vertekend beeld. Het centrummanagement is echter de panden langsgelopen en heeft ter plekke de eventuele leegstand bekeken. Maastricht doet het daarbij heel goed in vergelijking tot de andere Limburgse steden. De wethouder vindt dan ook dat de zorg van een paar jaar geleden is weggenomen.

Verder begrijpt de wethouder de eerste aanbeveling van de Rekenkamer niet. Er is immers geen evaluatie aanloopstratenbeleid gepland. In 2012 heeft BRO aanbevelingen ten aanzien van de aanloopstraten gegeven, waarin per straat gerichte kansrijke en niet-kansrijke adviezen zijn gegeven. Ten aanzien van de Gubbelstraat is toen bijvoorbeeld geadviseerd om niets te doen. Het sluiten van winkels wordt ook niet actief door het college gepromoot. De wethouder is hiervan geen voorstander. De wethouder vindt dit iets van de ondernemers. Verder zal ook samen met het centrummanagement naar het aanloopstratenbeleid worden gekeken.

Daarnaast adviseert de Rekenkamer de invoering van een Leegstandsverordening. De wethouder deelt mee dat de raad hiernaar al in 2012 samen met wethouder Van Grootheest heeft gekeken. De raad heeft toen uitdrukkelijk aangegeven dat er geen Leegstandsverordening moet komen. De wethouder adviseert dit nu ook. Er is immers geen sprake van een acute noodzaak. Zodra men een Leegstandsverordening in het leven roept, is men ook gehouden om hiervan werk te maken. Een Leegstandsverordening geeft ook nogal wat complicaties. Het BRO-rapport van 2012 heeft hieraan ook aandacht besteed. Bovendien kost een Leegstandsverordening 50.000 euro. De wethouder verwijst in dit kader ook naar de deregulering.

Ten aanzien van de vierde aanbeveling geeft de wethouder aan dat het college niet de nadruk legt op het acquisitiebeleid, maar op het promotiebeleid. Het college kijkt echter wel naar kansen in het topsegment, maar doet verder niet aan actieve acquisitie. De wethouder zet dus enkele kanttekeningen bij de aanbevelingen van het Rekenkamerrapport.

#### *Eerste termijn*

Het **CDA** (Peeters) stelt vast dat het rapport niet tot in detail is onderbouwd. Het CDA ziet niets in een Leegstandsverordening. De Rekenkamer heeft ook niet aangegeven op basis waarvan dit ingericht zou moeten worden. Een Leegstandsverordening is een zeer verstrekkend instrument. Verder gebeurt de samenwerking met de vastgoedeigenaren nu op ad-hocbasis. Het CDA is voorstander van een meer structureel overleg. Het college kan dit samen met de vastgoedeigenaren oppakken. Dit wordt ook door de markt gedragen. Daarnaast stelt het CDA vast dat de Rekenkamer zich alleen heeft gefocust op het centrum van Maastricht. In veel buurt- en wijkcentra is echter ook sprake van leegstand. Het CDA vraagt welk leegstandsbeleid het college hiervoor voert.

De **PvdA** (Jacobs) is blij met de Maastrichtse situatie. Waarom kan een Leegstandsverordening in de buitenwijken geen meerwaarde hebben? Verder vindt de PvdA dat in de buitenwijken mogelijk ook een stuk acquisitie aan de orde kan zijn.

**Partij Veilig Maastricht** (Hameleers) deelt de mening van de PvdA over de winkels in de buitenwijken. Het instellen van een Leegstandsverordening heeft daarbij ook enig nut. Partij Veilig Maastricht kan zich verder in de standpunten van de wethouder vinden.

**D66** (Wijnands) stelt vast dat de gemeente Maastricht goed zicht heeft op de leegstand en goed gebruikmaakt van de beschikbare middelen. D66 geeft hiervoor een compliment. D66 is geen voorstander van een Leegstandsverordening, met name vanwege de hoge uitvoeringskosten en de verwachte beperkte effectiviteit. D66 wil graag in gesprek gaan met de pandeigenaren om samen oplossingen te zoeken in plaats van het opleggen van sancties. Het rapport concludeert dat de leegstand in Mosae Forum recent is afgenomen. Mosae Forum blijft echter een kwetsbaar gebied op basis van de ervaringen uit het verleden. Wordt hieraan extra aandacht besteed? Zo ja, in welke vorm? Hoe wordt een eventuele toekomstige leegstand in Mosae Forum voorkomen?

De **Liberale Partij Maastricht** (Canisius) merkt op dat de Bredestraat, de Heggenstraat en de Minckelersstraat niet meer terugkomen. Zijn voor deze straten geen extra maatregelen meer nodig? De wethouder kiest voor promotie in plaats van acquisitie. Door wie wordt deze promotie gedaan? Neemt de raad hierbij het voortouw? Ten aanzien van Loods 5 en Belvédère vraagt de fractie wat met de resterende 5.000 m<sup>2</sup> gebeurt. Wordt dit verder ontwikkeld of wordt een pas op de plaats gemaakt? Ten slotte vindt de Liberale Partij Maastricht gezien de hoeveelheid leegstand in Maastricht en gezien de implicaties van een Leegstandsverordening, een verordening een te zwaar middel. Wat zou van het inzetten van een Leegstandsverordening het resultaat kunnen zijn?

De **VVD** (Severijns) is ook geen voorstander van een Leegstandsverordening. De VVD vindt dat de markt in Maastricht goed functioneert. De Rekenkamer heeft het rapport beperkt tot de binnenstad. Dit kan naar de buitenwijken worden uitgebreid op verzoek van de raad. Verder ziet de VVD ook meer in het faciliteren van ondernemers in plaats van een acquisitiebeleid. De VVD heeft hierin alle vertrouwen en is ook heel tevreden met de invulling van de binnenstad.

De **Maastrichtse Volkspartij** (Sondeijker) sluit aan bij de nuanceringen die de wethouder heeft gemaakt. De fractie vindt echter ook belangrijk dat aandacht wordt besteed aan de winkelgebieden buiten het centrum. De Maastrichtse Volkspartij vraagt dan ook aan de wethouder om dit mee te nemen. Op pagina 31 van het rapport staat dat de panden in de historische binnenstad vaak te klein zijn voor grote winkelketens. De fractie vraagt – net zoals tijdens de vorige bijeenkomst – juist aandacht voor de kleine ondernemers. Men moet immers niet alleen naar schaalgrootte kijken. De fractie vraagt om een reactie van de wethouder.

De **SP** (Bonder) kan zich vinden in de publicaties. De fractie wil ook graag het gesprek aangaan en pas een Leegstandsverordening inzetten als dit echt nodig is. De SP wil dus graag eerst een pas op de plaats maken. De fractie stelt verder vast dat het goed gaat in het centrum van Maastricht.

**GroenLinks** (Passenier) is heel blij dat gezegd wordt dat Maastricht het heel goed heeft gedaan. De instrumenten om leegstand te signaleren zijn heel adequaat ingevuld. GroenLinks heeft begrepen dat sommige instrumenten wel explicieter mogen worden vermeld en dat dit in een volgende rapportage meer naar voren komt. GroenLinks heeft wel nagedacht over het instellen van een Leegstandsverordening ondanks de opvatting van wethouder Van Grootheest. GroenLinks vindt dat de instrumenten aan de signaleringskant goed worden ingezet. Aan de uitvoeringskant is het echter wel interessant om alle leegstand – niet alleen van winkels – in de stad minder vrijblijvend te maken. Welke instrumenten heeft de gemeente om dit niet vrijblijvend te maken? Welke middelen heeft de gemeente om te sturen bij leegstand? De VEBM wil bijvoorbeeld ook graag een structureel en niet vrijblijvend overleg. GroenLinks vindt dat dit nog onvoldoende houvast biedt om te sturen op leegstand. Heeft de wethouder hierover ideeën?

De **VVD** (Severijns) vraagt aan GroenLinks in welke stad een Leegstandsverordening goed werkt. **GroenLinks** (Passenier) heeft begrepen dat een Leegstandsverordening geen goed middel is. GroenLinks wil dan ook graag weten hoe men wel op leegstand kan sturen. Welke afdwingbare middelen kan de gemeente daarbij inzetten?

De **Seniorenpartij Maastricht** (Nelissen) is geen voorstander van een Leegstandsverordening. Uit eigen onderzoek van de fractie in andere Nederlandse steden (Breda, Tilburg, Oosterhout, Nunspeet, Wormerland) is immers gebleken dat een Leegstandsverordening meer nadelen heeft dan voordelen. Het is beter om een structureel samenwerkingsverband (overleg) op te zetten. Indien sprake is van een nieuwe crisis kan men bovendien altijd opnieuw onderzoeken of een Leegstandsverordening haalbaar is. Daarnaast heeft de gemeente Maastricht voldoende instrumenten die goed worden gebruikt. In reactie op het CDA geeft de fractie verder aan dat wijk- en buurtcentra betrekking hebben op een andere portefeuille. Wijk- en buurtcentra zijn immers gemeenschapsvoorzieningen. Ten slotte kost de handhaving van een Leegstandsverordening ook heel veel geld. Het **CDA** (Peeters) heeft gevraagd of de instrumenten ook voor de wijk- en buurtcentra worden ingezet. Zo niet, vraagt het CDA om bepaalde instrumenten hiervoor over te nemen. Het CDA bedoelt daarbij natuurlijk de winkels. Deze term wordt ook in de Detailhandelsnota gebruikt.

**Wethouder Aarts** stelt vast dat een grote meerderheid van de fracties geen voorstander is van een Leegstandsverordening. De wethouder vraagt zich dan ook af waarom de Rekenkamer dit aandraagt. De Rekenkamer kon de aanbevelingen ook niet goed onderbouwen. Dat is teleurstellend. De wethouder kent ook geen enkele casus in Maastricht waar onwillige eigenaren hele straten gijzelen met leegstaande panden. De Rekenkamer kon ook geen casus noemen. De wethouder ziet dan ook geen probleem wat opgelost moet worden.

De **SP** (Bonder) vraagt wat er gebeurt als een ontwikkelaar een halve winkelstraat wil opkopen. **Wethouder Aarts** kent deze signalen niet. Pandeigenaren willen de winkelpanden juist graag verhuren om meer bezoekers naar Maastricht te trekken.

De **Liberale Partij Maastricht** (Canisius) heeft aan de Rekenkamer uitleg gevraagd over de onwillige vastgoedeigenaren en het voorstel ten aanzien van de Leegstandsverordening. De Rekenkamer heeft daarop aangegeven geen eigen onderzoek te hebben gedaan. De Rekenkamer heeft zich gebaseerd op het rapport Platform31. Dit rapport behelst een onderzoek wat in de grote steden is gedaan. **Wethouder Aarts** vindt dit ook heel teleurstellend. De wethouder wil in geval van leegstand altijd graag primair met een pandeigenaar spreken en hij wil dit niet direct bij de VEBM neerleggen. In Maastricht zijn de pandeigendommen immers ook enorm versplinterd. De Rekenkamer gaat ook niet in op de besluitvorming van de raad ten aanzien van de Leegstandsverordening. De raad is immers het beleidsvormende orgaan. De wethouder vindt het vreemd dat de Rekenkamer hieroverheen stapt zonder enige motivatie.

**GroenLinks** (Passenier) stelt vast dat het enerzijds gaat over de analyse van de leegstand. Anderzijds is er echter geen instrument om hieraan iets te doen. GroenLinks vraagt uitleg over een meer structureel overleg.

**Wethouder Aarts** antwoordt dat al jaren overleg met de VEBM plaatsvindt. De Rekenkamer adviseert om dit structureel te doen en niet ad hoc. De wethouder deelt mee dat de VEBM hiermee akkoord moet gaan. Dit overleg kan tweemaandelijks worden gepland, maar dan moet ook de agenda worden gevuld. De wethouder begrijpt verder ook dat het CDA met de wijk- en buurtcentra de winkels bedoelt. In de Detailhandelsnota staan de prioriteiten en het instrumentarium duidelijk beschreven. Het college voert het detailhandelsbeleid uit en bevordert deze winkels op zich niet, maar moet wel bij overlast optreden. Bij de wijk- en buurtcentra is ook geen sprake van een aanloopstratenbeleid. Het college is echter altijd bereid om binnen de mogelijkheden te helpen. De raad heeft daarnaast ook met de Detailhandelsnota ingestemd.

**De voorzitter** stelt vast dat de buitenwijken buiten dit raadsvoorstel vallen. De discussie wordt nu tot deze nota beperkt.

In antwoord op de vraag van D66 over Mosae Forum geeft **wethouder Aarts** vervolgens aan dat het moeilijk is voor de gemeente om een pand te vullen. Dit is immers des eigenaars. Het college kijkt wel mee binnen de mogelijkheden. De term promotiebeleid wordt ook niet door de gemeente gebruikt. De grootse opgave voor de gemeente ligt bij de marketing en de branding van Maastricht. De individuele winkels moeten dit verder invullen. Verder zijn bijvoorbeeld ten aanzien van mode Maastricht afspraken gemaakt voor catwalks in de Entre Deux en Mosae Forum. De gemeente Maastricht houdt zich dus bezig met de randvoorwaarden. De stad Maastricht doet het ook fabuleus bij de marketing van Maastricht. Maastricht heeft het beste congrescentrum, de beste binnenstad, de beste stedentrip en is de beste kerststad. De wethouder heeft dan ook moeite met de aanbevelingen van de Rekenkamer.

Wat wordt hiermee beoogd? Hoe moet dit naar het centrummanagement en Magisch Maastricht worden vertaald?

In antwoord op de Liberale Partij Maastricht verwijst de wethouder naar het Berenschotrapport uit 2012 (pagina 47) waarin de aanloopstraten staan benoemd. Dit beleid is samen met de raad besloten.

*Tweede termijn*

De **Liberale Partij Maastricht** (Canisius) herhaalt de vraag over Loods 5.

**Wethouder Aarts** antwoordt dat de overige 5.000 m<sup>2</sup> in het Sphinxgebouw nog ingevuld moeten worden. Loods 5 neemt in totaal 15.000 m<sup>2</sup> van Belvédère in. De wethouder is echter niet op de hoogte van de laatste stand van zaken.

**GroenLinks** (Passenier) vraagt meer uitleg over het vrijblijvende karakter van de vastgoedeigenaren. In hoeverre is dit belemmerend? Is voldoende sturing mogelijk? Verder merkt GroenLinks op dat bij het acquisitiebeleid (aanbeveling 4) wordt bedoeld dat er meer focus op de detailhandel moet komen.

**Wethouder Aarts** antwoordt dat de detailhandel prominent is in Maastricht. 70% van de bezoekers komt immers vanwege het winkelaanbod naar Maastricht. De wethouder wijst nogmaals op de vele prijzen die Maastricht wint. Verder heeft de wethouder nog nooit een probleem gehad met de VEBM. De vereniging draagt juist ideeën aan om de stad Maastricht nog beter te maken. De wethouder ziet dan ook geen probleem.

De **Maastrichtse Volkspartij** (Sondeijker) vraagt naar de schaalvergroting en het faciliteren van de kleine detailhandel.

**Wethouder Aarts** antwoordt dat uit onderzoek blijkt dat de consument graag grote ketens en kleine ondernemers wil. Het college vindt ook beide even belangrijk. De wethouder roept echter ook de consument op om bij de kleine ondernemers te kopen. De wethouder is ook een voorstander van het vergroten van een pand, maar niet op elke locatie.

**De voorzitter** stelt vast dat de aanwezige fracties vinden dat het beslispunt

*'de aanbevelingen van de Rekenkamer Maastricht in het rapport "Aandacht voor leegstand: Het Maastrichtse winkelleegstandsbeleid in een veranderde retailmarkt" over te nemen'*

de lading niet dekt. De voorzitter stelt voor om de aanbevelingen van de Rekenkamer samen na te lopen.

De **VVD** (Severijns) stelt vast dat de raad beleid voor de probleemgebieden heeft. Daarmee vervalt aanbeveling 1.

Het **CDA** (Peeters) vraagt of de aanbevelingen überhaupt herschreven moeten worden. Men kan immers ook tegen het Rekenkamerrapport stemmen. De wethouder heeft immers ook aantal toezeggingen gedaan.

**Wethouder Aarts** kan deze aanbevelingen niet overnemen. De wethouder verwijst naar aanbeveling 4, 'creëer hierbij een niet-vrijblijvende verbintenis met vastgoedeigenaren'. Dat kan de wethouder niet doen.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Nelissen) deelt de mening van het CDA.

**GroenLinks** (Passenier) vindt dat men niet tegen een rapport kan zijn. Het rapport heeft geleid tot een reactie van het college en daarop moet de raad reageren.

**Wethouder Aarts** antwoordt dat het college ook beslispunten kan formuleren om die vervolgens aan de raad voor te leggen.

**De voorzitter** stelt vast dat de aanwezigen hiermee akkoord gaan. Dit nieuwe raadsvoorstel wordt in een nieuwe raadsronde besproken. Aldus wordt besloten.

De voorzitter sluit onder dankzegging van de aanwezigen de vergadering om 18.23 uur.

Maastricht, 18 april 2017

Vinju  
Secretaris

Frijns  
Voorzitter