



Raadsvergadering	
Volgnummer	24-2017
Onderwerp	Rekenkamerrapport "Aandacht voor leegstand: Het Maastrichtse winkelleegstandsbeleid in een veranderde retailmarkt."
Programmanummer	3 economie en werkgelegenheid
Registratienummer	2017-04376
Collegevergadering	09-05-2017
Portefeuillehouder	Wethouder Aarts
Organisatieonderdeel	Team Economie & Cultuur
Behandelend ambtenaar	W.J. Doelman/L.A. van Oeveren
Bijlagen	Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Rekenkamerrapport "Aandacht voor leegstand: Het Maastrichtse winkelleegstandsbeleid in een veranderde retailmarkt."

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De Rekenkamer Maastricht heeft een onderzoeksrapport aangeboden aan de gemeenteraad van Maastricht, getiteld "Aandacht voort leegstand, het Maastrichtse winkelleegstandsbeleid in een veranderende retailmarkt". De belangrijkste conclusie van dat onderzoek is dat de gemeente op basis van gedegen studies en analyses voldoende zicht heeft op de landelijke ontwikkelingen in de retailmarkt en goed zicht op de actuele detailhandelssituatie in Maastricht. De Rekenkamer doet een viertal aanbevelingen over het onderkennen van het risico van krimp in de detailhandel, het inzichtelijk maken van de afweging over de mogelijke inzet van instrumenten, het overwegen van inzet van het instrument leegstandsverordening en versterking van de positie van eigenaren en meer focus op acquisitie van detailhandel. Het college heeft op deze aanbevelingen gereageerd. De raad heeft besloten, gehoord de raadsronde van 18 april jl., de conclusies van het college over de aanbevelingen van het Rekenkamerrapport Aandacht voor Leegstand over te nemen.



Beslispunten

- De in deze nota opgenomen collegestandpunten ten aanzien van de aanbevelingen van de Rekenkamer uit zijn rapport “Aandacht voor leegstand, het Maastrichtse winkelleegstandsbeleid in een veranderende retailmarkt “ over te nemen.

Aanleiding, bevoegdheden en context.

In de raadsvergadering van 7 maart 2017 heeft de Rekenkamer Maastricht zijn rapport “Aandacht voor leegstand, het Maastrichtse winkelleegstandsbeleid in een veranderende retailmarkt” aan de raad aangeboden.

De Rekenkamer heeft in de tweede helft van 2016 onderzocht wat de gemeente Maastricht doet om de winkelleegstand in het centrum van de stad te voorkomen en te bestrijden. Aanleiding hiervoor waren de veranderende retailmarkt in Nederland, de leegstandscijfers in Maastricht en de herijking van het Maastrichtse detailhandelsbeleid in 2016.

Voor Maastricht is een vitaal winkelgebied van groot economisch belang. Winkelen is de belangrijkste reden voor mensen om Maastricht te bezoeken. Het onderzoek laat zien dat de gemeente zich bij het vormgeven van haar beleid baseert op degelijke analyses en onderzoeken naar ontwikkelingen en trends in de retailmarkt. De gemeente heeft goed zicht op de ontwikkeling van de winkelleegstand in Maastricht en de regio. De rekenkamer stelt vast dat de gemeente terecht als uitgangspunt hanteert dat de mogelijkheden van een gemeentelijke overheid om de detailhandel vorm te geven en te beïnvloeden beperkt zijn. Binnen die mogelijkheden maakt de gemeente goed gebruik van de meeste beschikbare instrumenten.

Aanbevelingen

De rekenkamer heeft vier aanbevelingen gedaan. Per aanbeveling wordt de reactie van het college op die aanbeveling weergegeven en kort toegelicht in hoeverre de aanbeveling wordt overgenomen en/of op welke wijze er anders invulling aan wordt gegeven. Aanbeveling 1 is omwille van de helderheid in twee delen 1A en 1b van een reactie voorzien.



Aanbeveling 1A

Onderken nadrukkelijk het risico van de krimp in de detailhandel.

Reactie College

- Het college deelt de mening van de Rekenkamer 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 krijgt verder aandacht in 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 college geeft aan dat het plan van aanpak aanloopstraten volop in uitvoering is en stelt voor het vastgestelde beleid te volgen en voor de uitvoering maatwerk toe te passen. In het verleden heeft het adviesbureau BRO een beleid aanbevolen t.a.v. de aanloopstraten en gemotiveerd per straat aangegeven in welke wel en in welke niet geïnvesteerd moet worden. Dit is door de raad destijds overgenomen. Daar komt, in relatie met de Belvédère, op uitdrukkelijk verzoek van de raad, extra aandacht voor de Boschstraat bij. Zover de rekenkamer bedoeld in niet geprioriteerde straten actief beleid te maken en winkels daar actief te saneren, wijzen wij er op dat dit nimmer door de raad is gewenst. Integendeel tijdens de bespreking van de Detailhandelsvisie 2016 is juist, in relatie tot kansarme winkelcentra, bepleit de verloedering niet te laten toeslaan. In die visie wordt gesproken van facilitering van de afbouw van detailhandelsfunctie in die centra die geen overlevingskansen hebben.

Daarom wordt het uitvoeringsprogramma in 2017 aangescherpt voor de als meest urgent bestempelde aanloopstraten. Er wordt daarbij integraal samengewerkt met het centrummanagement, ondernemers en eigenaren. De aanpak van de leegstand is daarbinnen



een belangrijk speerpunt. Het jaar 2017 is voor een evaluatie nog te vroeg om de resultaten van die aanscherping mee te kunnen nemen.

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

- Het college kan zich vinden in deze aanbeveling om de inzet van beschikbare instrumenten af te wegen en die afweging inzichtelijk te maken. Dat gebeurt overigens al bij 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

- In relatie tot de huidige ontwikkelingen in de binnenstad zijn er op dit moment geen argumenten om instelling van die leegstandsverordening te overwegen. In 2012 is daar al zeer goed naar gekeken en toen reeds werd vastgesteld dat er geen aanleiding was om dit instrument tot invoering te brengen. De argumenten die toen geleid hebben tot deze beslissing blijven ook vandaag nog overeind:
 - De inzet van dit instrument is een zwaar middel, waarbij gekeken wordt naar maatschappelijke signalen, verloederen van (delen van) straten en overmatige leegstand. Er is in Maastricht op dit ogenblik geen sprake van een hoge mate van verloederende leegstaande panden. De leegstand is sinds 2012 ook niet toegenomen doch is zelfs verminderd. De VNG adviseert om alleen een verordening in te stellen als er sprake is van maatschappelijke signalen, wijziging bevolkingssamenstelling, aantasting van de leefomgeving en veiligheid. Dat is allemaal nu niet aan de orde in Maastricht, stelt ook de Rekenkamer in haar rapport.



- De VNG ziet de leegstandsverordening als uiterste middel, als aanvulling op andere instrumenten. De leegstandsverordening zou pas moeten worden ingezet als andere middelen niet effectief blijken om eigenaren te bewegen tot hergebruik/transformatie. Het in Maastricht gehanteerde beleid (met o.a. aandacht voor de aanloopstraten, ...) lijkt gezien de afnemende leegstandscijfers echter te werken. Er is dus geen enkel signaal dat het invoeren van een leegstandsheffing als extra middel op dit ogenblik noodzakelijk is.
- De invoering van een leegstandsheffing vergt voor de ambtelijke organisatie een behoorlijke inspanning in administratie, controles en tijdsinvestering in overleg en in het aanleggen van dossiers, met daaraan gekoppeld hoge kosten. De kosten hiervan wegen niet op tegen de meerwaarde van het toepassen van een leegstandsverordening.

Het college stelt dan ook voor om op dit moment geen leegstandsverordening in te voeren.

Overleg van de gemeente met de vastgoedeigenaren vindt momenteel plaats aan de hand van de actuele behoefte. Met hen zal de gemeente bespreken hoe een intensivering en structureel overleg vorm kan krijgen.

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

- Het college stelt voor de nadruk te leggen op marketingbeleid waarbij het sterke imago van Maastricht als winkelstad centraal staat. De wervende kracht van dit imago gaat vooraf aan een actieve acquisitie.
Daar waar nodig en met een toegevoegde waarde wordt actieve acquisitie ingezet.
Binnen het promotiebeleid of liever gezegd marketing is het gewenste inhoudelijk profiel van



Maastricht als winkelstad een belangrijk onderdeel. De marketing van de stad is neergelegd bij Maastricht Marketing. Dit met zeer veel succes zoals blijkt uit de vele prijzen welke de stad voortdurend scoort, zoals beste winkelstad, beste kerststad, beste stedentrip etc. In het kader van het centrummanagement wordt gewerkt aan het imago en de promotie van Maastricht als vitale winkelbinnenstad. De grote naamsbekendheid van Maastricht als winkelstad en de bevordering daarvan, en ook als Europese en internationale (Mode)stad, trekt juist meer interessante winkelketens aan dan een verdere intensivering van de bestaande acquisitie. Bij de vormgeving en uitwerking van marketingbeleid worden vertegenwoordigers van de detailhandel en vastgoedeigenaren nadrukkelijk betrokken. Niet op een dwingende wijze, maar op basis van vrijwilligheid om zodoende draagvlak te creëren en gezamenlijk te werken aan een passende invulling van panden op basis van de Detailhandelsvisie 2016.

Het proces

Op advies van de commissie B&V heeft het presidium een procedure voor behandeling van Rekenkamer-rapporten vastgesteld. Conform die procedure heeft er op 4 april j.l. een informatieronde plaatsgevonden.

Daar heeft de rekenkamer haar rapportage toegelicht en zijn vragen gesteld aan de Rekenkamer en aan het College.

Op 18 april j.l. heeft er een raadsronde plaatsgevonden. Door het college is uitvoerig ingegaan op de standpunten van het college betreffende de aanbevelingen van de Rekenkamer.

In de raadsronde hebben de woordvoerders van de diverse fracties aangegeven de opstelling van het college ten opzichte van de aanbevelingen te willen volgen. De raad is van mening dat de Rekenkamer een prima rapport heeft afgeleverd, maar kan zich niet direct vinden in de aanbevelingen. Daarom wil de raad het rapport vaststellen en de collegestandpunten ten aanzien van de aanbevelingen van de Rekenkamer in zijn rapport Aandacht voor leegstand overnemen.

Beslispunten

- De in deze nota opgenomen collegestandpunten ten aanzien van de aanbevelingen van de Rekenkamer uit zijn rapport "Aandacht voor leegstand, het Maastrichtse winkelleegstandsbeleid in een veranderende retailmarkt" over te nemen.



Burgemeester en Wethouders van Maastricht,
De Secretaris, De Burgemeester,
P.J. Buijtels. J.M. Penn-te Strake.

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 9 mei 2017, no. 2017-04376;

BESLUIT:

- De in deze nota opgenomen collegestandpunten ten aanzien van de aanbevelingen van de Rekenkamer uit zijn rapport "Aandacht voor leegstand, het Maastrichtse winkelleegstandsbeleid in een veranderende retailmarkt" over te nemen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,