



RekenKamer  
**MAASTRICHT**

## **Aandacht voor leegstand**

**Het Maastrichtse winkelleegstandsbeleid in een veranderende retailmarkt**

**Februari/april 2017**



## Aanleiding

- groot economisch belang winkelgebied voor Maastricht
- structurele veranderingen/krimp in de detailhandel, onder meer door verschuiving naar online verkopen
- veel leegstand elders in het land
- leegstand relatief hoog bij aanvang onderzoek

### Centrale vraag:

Doet de gemeente voldoende om leegstand in de binnenstad te voorkomen en bestrijden?





## Situatie

- Maastricht is een zeer positief beoordeelde winkelstad
- winkelen is de belangrijkste reden om Maastricht te bezoeken
- leegstand hoog bij aanvang onderzoek
- leegstand liep recent terug – verhuur V&D-pand heeft grote impact
  - maar nieuwe vierkante meters (Belvédère/Sphinx) aanstaande
- economie en detailhandel trekken aan, maar trend naar meer online verkopen en kwetsbaarheid van de detailhandel blijft
- herijking van Maastrichts detailhandelsbeleid in 2016





## Wat kan de gemeente?

Gunstige voorwaarden scheppen en ingrijpen (middels een breed scala aan instrumenten).  
 maar:  
 de markt moet het doen!

Platform31: Overzicht beschikbare instrumenten →

De rekenkamer heeft getoetst of deze worden ingezet.  
 maar:  
 de optimale mix is situationeel bepaald

 <b>BELEID</b>	Provinciale structuurvisie	Regionale afstemming	Kennisontwikkeling en verspreiding	 <b>PROCES</b>
Provinciale detailhandelsvisie	Gemeentelijke structuurvisie	Centrumvisie	Brancheorganisaties	Ondernemersvereniging
Gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie	<b>STEDELIJKE HERVERKAVELING</b>	<b>GEBIEDS-MARKETING</b>	<b>BRANCHERING</b>	Huurdersacquisitie
Nationale wetten en regels				Samenwerking vastgoedeigenaren
Provinciale ruimtelijke verordening	Beheersverordening	<b>CENTRUMMANAGEMENT</b>		Panden samenvoegen en optimaliseren
Bestemmingsplan	<b>HET NIEUWE WINKELN</b>			Bereikbaarheid en parkeren
Omgevingsvergunning		Belastingen	Prijsadvies	Openbare ruimte
Leegstandverordening	Ondernemersfonds	Strategische aankopen	Taxaties	Tijdelijke kwaliteit
Grondbeleidsinstrumenten	Huurincentives of-verlaging	Vastgoed management	Meerwaarde realiseren	Functie-transformatie
 <b>JURIDISCH</b>	Subsidie-regelingen	 <b>FINANCIEEL</b>	Wonen boven winkels	 <b>FYSIEK</b>





## Wat doet de gemeente? (1)

Zicht op actuele leegstand:

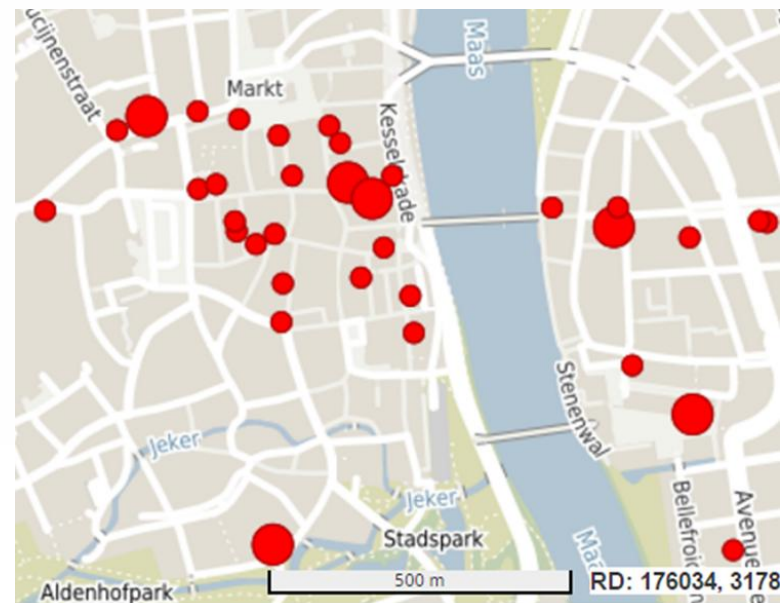
- door dynamisch overzicht in kaart
- probleemstraten en -panden bekend
- situatie in 2016 verbeterd

Helder beleidskader:

- ruimte voor groei (Sphinx/Belvédère)
- ruimte voor nieuwe concepten
- inzet op specifieke mix van winkels (branchering)



RekenKamer  
MAASTRICHT





## Wat doet de gemeente? (2)

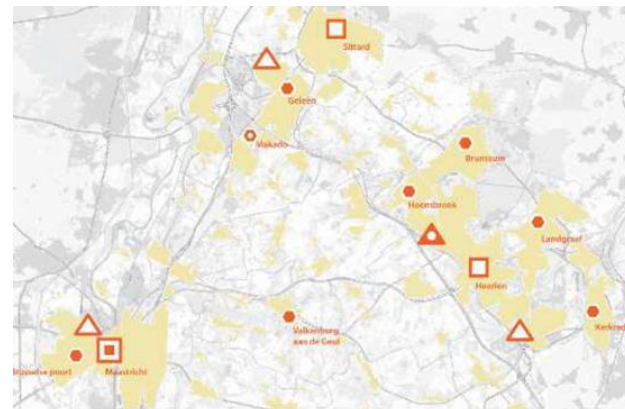
- positioneert en stimuleert Maastricht als winkelstad
- creëert ruimte voor nieuwe initiatieven:
  - letterlijk: Sphinx/Belvédère
  - figuurlijk: ruimte voor nieuwe (winkel)concepten
- aandacht voor de sterke kanten van Maastricht winkelstad
- werkt samen in Centrummanagement met ondernemers
- city marketing en (op bescheiden schaal) acquisitie
- omvang inspanningen niet af te leiden uit begroting





## Enkele kritische observaties

- beter aanpassen bestemmingsplannen op detailhandelsbeleid
- meer detailhandelsbeleid dan leegstandsbeleid
- (te) weinig aandacht voor probleemgebieden en –panden (aanloopstraten)
- alle bruikbare instrumenten (leegstandsverordening) overwogen?
- met Sphinx/Belvédère nieuwe vierkante meters in structureel (regionaal) krimpende markt
- ambities Sphinx/Belvédère in lijn met regionale afspraken?





## Aanbevelingen (aan college)

- onderken blijvende risico's van structurele krimp in de detailhandel. Die zijn niet van tafel door de opleving van de economie!

Vanwege die risico's:

- over(wegg) inzet alle beschikbare instrumenten en maak argumentatie inzichtelijk
- heroverweeg invoering leegstandsverordening, ter versterking aanpak van de probleemstraten en -panden mét vastgoedeigenaren
- intensiever gericht acquisitiebeleid gericht op nieuwe ondernemers

