

Fractie PvdA Weert  
mw. M. Zaäboul  
p/a Oudenakkerstraat 55  
6006 BB WEERT

uw brief van: 15-03-2011  
uw kenmerk:  
inlichtingen: H.J.M. Ensink  
doorkiesnummer: 0495-575222  
dictaat: HE  
ons kenmerk: 1OMB/049228

Weert, **13 APR. 2011**

Onderwerp: leegstand winkelpanden in de binnenstad en voorstellen om dit tegen te gaan  
Bijlage(n): -

Geachte fractieleden,

Op 15 maart jl. heeft u een brief aan college en gemeenteraad gestuurd met vragen en voorstellen over de leegstand van winkelpanden in de binnenstad. In deze brief vindt u onze reactie hierop.

Wij delen uw bezorgdheid over de toenemende leegstand van (winkel)panden in onze binnenstad. Wij zijn het echter niet eens met de suggestie die wij uit uw brief opmaken, dat dit college lijdzaam toeziet op wat de markt doet.

Op een groot aantal fronten zijn wij actief om de positie en het functioneren van de binnenstad te verbeteren, direct of door het faciliteren van ondernemers en anderen.

Wij noemen hier:

- De gemeente zorgt ervoor dat het CentrumManagement kan (blijven) functioneren.
- Wij overleggen regelmatig met alle partijen die er voor de binnenstad toe doen: Centrum Weert Promotion, MKB Weerterland, Stichting Oelemarkt Promotion, Toeristisch Platform Weert, Horeca Nederland afd. Weert.
- Met de activiteiten rond Koninginnedag verzorgt de gemeente met alle andere partijen een ongekeerde promotie ten gunste van de winkeliers in de binnenstad.
- De raad behandelt op 20 april het nieuwe evenementen- en horecabeleidsplan.
- Er is een aantal grote vernieuwingsprojecten in ontwikkeling dan wel in uitvoering (Poort van Limburg, Stationsstraatkwartier, Beekstraatkwartier, nieuw stadhuis en omgeving, inclusief nieuwe parkeergarages met een functie voor de binnenstadbezoekers).
- Samen met alle betrokken partijen heeft de gemeente ervoor gezorgd dat Weert in 2009 2e Beste Binnenstad werd.
- Het gemeentebestuur heeft de eerdere poging om te komen tot een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) in de binnenstad gefaciliteerd. Het college heeft de speerpunt van beleid van CWP om tot invoering van een BIZ te komen in beraad om te bezien welke mogelijkheden er binnen de wettelijke kaders zijn.
- De gemeente faciliteert nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad door middel van bestemmingsplan en beheersvisie binnenstad.
- De gemeente biedt ondersteuning aan bestaande ondernemers in de binnenstad door middel van de Bbz-regeling (Besluit bijstandsverlening zelfstandigen) die dit nodig hebben en die daarvoor in aanmerking komen.

KONINGINEDAG 2011 LIMBURG



WWW.KONINGINEDAG2011.NL

- Wij willen ondersteuning bieden aan startende detailhandelsondernemers die een goed plan hebben voor een rendabele onderneming.
- Wij spreken met ondernemers die zich in de binnenstad willen vestigen en denken met hen mee in het proces tot vestiging en de keuze van de locatie.
- Het bovengemiddeld aantrekkelijke parkeeraanbod wordt verder op- en uitgebouwd.

Wij realiseren ons dat, ondanks al deze inspanningen, de leegstand in onze binnenstad sinds het begin van de economische crisis toegenomen is. Dat ligt echter niet aan een afwachtende houding onzerzijds. Dat ligt naar ons idee ook niet alleen maar aan huurprijzen die veel te hoog zouden zijn, zoals u suggereert.

Wij hebben geen goed overall-beeld van de in Weert gevraagde huurprijzen. Verhuurders en huurders lopen daar niet mee te koop. We kunnen dus ook geen antwoord geven op de vraag of deze (te) hoog zijn. Huurprijzen waarover wij incidenteel vernemen, doen ons vermoeden dat sommige pittig genoemd kunnen worden. Wij hebben de indruk dat dit echter niet over de hele linie geldt.

Andere factoren spelen ook een rol bij de toename van de leegstand van de laatste tijd. Wij noemen:

- de economische crisis en haar effecten, waaronder de terughoudendheid van banken om krediet te verstrekken voor het starten van een onderneming.
- de vrijwel stagnerende bevolkingsgroei.
- de stagnatie in de bestedingen, in ieder geval in bepaalde branches.
- de nog steeds voortgaande schaalvergroting in de detailhandel.
- de toename van de bestedingen via internet en de vraag naar een ander soort winkelruimte.
- de vergrijzing onder ondernemers samen met de lagere aanwas van jonge ondernemers.
- de grote verschillen die zijn ontstaan in het winkelbestand, zowel naar kwaliteit van het aanbod als aantrekkelijkheid van de locatie.

Deze factoren en overigens ook de hoogte van de huurprijzen voor panden in de binnenstad vallen buiten de invloedssfeer van de gemeentelijke overheid. De gemeente is formeel geen partij als het gaat om de verhuur van winkels. Zij kan niet in de rol treden van de pandeigenaren.

De betreffende portefeuillehouders zullen overigens wél in hun toekomstige contacten met relevante partijen hen aanspreken op hun verantwoordelijkheid om leegstaande panden weer verhuurd te krijgen.

Wij zijn overigens ervan op de hoogte dat sommige verhuurders een zogenaamd instap-beleid voeren, d.w.z. een eerste periode een korting op de huursom te geven, en werken met een kortere huurperiode dan gebruikelijk.

Vervolgens willen wij graag op uw vragen ingaan.

1. *Bent u bekend met de problematiek van de leegstand in de binnenstad van Weert? Hoe is het zover gekomen? Wat voor acties hebt u al ondernomen om deze ontwikkeling te stoppen; nog liever de ontwikkeling om te draaien?*  
Het bovenstaande geeft aan dat wij bekend zijn met de leegstandsproblematiek. Wij zijn ook op de hoogte van gevallen van potentiële leegstand.  
Het bovenstaande geeft ook aan dat wij inspanningen hebben geleverd die een positief effect hebben op de ontwikkeling van de leegstand.
2. *Begin 2010 heeft de toenmalige wethouder van sociale zaken alle zelfstandige ondernemers in de binnenstad aangeschreven en hen op de mogelijkheden gewezen voor inkomensondersteuning wanneer zij door de economische crisis tijdelijk onder het minimumniveau zouden zakken. In hoeverre is er door het huidige college een vervolg hieraan gegeven en wat zijn de resultaten hiervan?*  
De begin 2010 verzonden brief aan alle zelfstandige ondernemers, waarin gewezen werd op de mogelijkheden voor tijdelijke inkomensondersteuning, heeft een zeer groot aantal reacties opgeleverd. Daarbij waren overigens maar weinig

detailhandelondernemers uit de binnenstad. Deze reacties hebben in een groot aantal gevallen geleid tot daadwerkelijke ondersteuning. Concreter cijfermateriaal kunnen wij u binnenkort verstrekken.

3. *In hoeverre vormen de hoge huurprijzen een knelpunt voor ondernemers om hun hoofd boven water te houden, zeker nu ook de economische crisis zorgt voor lagere inkomsten?*

In het bovenstaande hebben wij al aangegeven dat wij niet meer dan een fragmentarisch beeld hebben van de hoogte van de huurprijzen en het effect daarvan op de bedrijfsvoering van ondernemers.

4. *In hoeverre zijn vooral de grote vastgoedeigenaren in de binnenstad die meerdere commerciële panden bezitten bereid om gezamenlijk met de gemeente hierop actie te ondernemen, bijvoorbeeld door tijdelijke huurverlagingen aan te bieden aan ondernemers die anders dreigen om te vallen?*

Wij zullen de grote vastgoedeigenaren en de eigenaren van leegstaande panden en de Vereniging van Vastgoedeigenaren uitnodigen voor overleg over een mogelijke gezamenlijke aanpak van de leegstand.

Onze pogingen om aansprekende trekkers voor vestiging in Weert te interesseren zullen wij voortzetten. Indien zich detaillisten melden die een winkelconcept hebben dat aanvullend is aan het bestaande aanbod, zullen onze bedrijvencontactfunctionarissen deze begeleiden bij het vinden van een geschikte winkelruimte.

Initiatiefnemers voor een winkelverzamelgebouw zullen wij, waar mogelijk, ten dienste staan.

Tot slot

Wij willen graag het probleem van de leegstand van winkelruimte in Weert tot de juiste proporties terugbrengen. Daarom willen wij u het beschikbare cijfermateriaal niet onthouden.

De leegstand is namelijk in Weert, ondanks dat zij groeit, relatief laag in vergelijking met de meeste andere steden.

U voert in uw brief Roermond aan als na te volgen voorbeeld voor Weert. Dan is het goed te weten dat de leegstand in de binnenstad van Roermond in procenten ruim een kwart hoger dan in die van Weert. In vierkante meters per 1000 inwoners voor de hele gemeente is het ruim 2,5 keer zoveel. Roermond heeft de afgelopen jaren de hoeveelheid winkelruimte buiten de binnenstad op grote schaal uitgebreid. In Weert is dat niet gebeurd. Wij zijn ervan overtuigd dat dit verschil voor het overgrote deel het verschil in leegstand tussen de twee binnensteden respectievelijk gemeenten verklaart.

Ook veel andere binnensteden/gemeenten in Nederland kampen met een aanzienlijk grotere leegstand dan Weert. Enkele cijfers:

<b>Leegstandspercentage in binnensteden</b>	
Weert	8,1 <sup>1</sup>
Venlo	11,8 <sup>2</sup>
Roermond	10,2
Geleen	18,0 <sup>4</sup>
Sittard	14,5
Kerkrade	17,0
Schiedam	20,0 <sup>3</sup>
<b>Landelijk</b>	<b>6,0 <sup>4</sup></b>

<sup>1</sup> bron: gemeente Weert, mrt. 2011

<sup>2</sup> bron: De Limburger, jan. 2010

<sup>3</sup> bron: AD, febr. 2011

<sup>4</sup> bron: Locatus, jan. 2011

<b>Top-10 leegstand per 1.000 inwoners in Limburg</b>		
<b>Gemeente</b>	<b>m<sup>2</sup> wvo</b>	
Roermond	460	*
Kerkrade	460	*
Heerlen	416	*
Sittard-Geleen	387	*
Valkenburg a/d Geul	335	*
Nuth	314	*
Beesel	328	*
Venlo	300	*
Beek	298	*
Vaals	298	*
Limburg	263	*
Nederland	152	*
<b>Weert</b>	<b>172</b>	<b>**</b>

bron: \* BRO - Detailhandelsvisie Limburg (2011)

\*\* gemeente Weert (2011)

Hiermee willen wij uitdrukkelijk niet aangeven dat inspanningen om de leegstand in Weert niet verder te laten stijgen en liefst weer te laten afnemen minder noodzakelijk zijn.

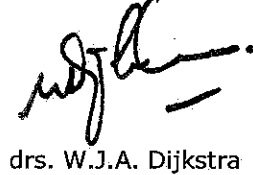
Wij nemen aan dat deze brief naar uw tevredenheid ingaat op uw vragen en voorstellen. Wij zijn graag bereid om nader met u van gedachten te wisselen over dit onderwerp.

Burgemeester en wethouders van Weert,  
de secretaris,

de burgemeester,



Mr. J.F.C. van Gilse



drs. W.J.A. Dijkstra