

VVD
t.a.v. mevrouw C.J. Nuyts
Vaubanstraat 14
6217 LK MAASTRICHT

uw brief:
11 juni 2002

ons kenmerk:
2002-22085 /
- 20104 /
- 28021

behandeld door:
A Van den Akker

doorkiesnummer:
043 350 4607 (tel)
043 350 4655 (fax)

bijlage(n) :

Maastricht, 29 augustus 2002

VERZONDEN 30 AUG. 2002

Onderwerp : vragen ex. art. 37 RvO met betrekking
tot Entre Deux

Geachte mevrouw Nuyts,

Conform reeds aangegeven in het tussentijdse bericht van 26 juni 2002, heeft beantwoording van uw schrijven gezien de uitgebreide vraagstelling, de complexiteit van de onderliggende materie en de betrokkenheid van meerdere diensten binnen de gemeente, enige tijd gevergd.

Hieronder berichten wij u in de volgorde van de vraagstelling als verwoord in uw schrijven van 11 juni 2002, ex art. 37 RvO, de door u verzochte schriftelijke beantwoording:

Vraag 1: is de op dit moment bekende invulling al dan niet complementair / divers?

Het door u geschetste uitgangspunt voor invulling van het winkelcentrum Entre Deux is ook conform de wens van de Gemeente Maastricht. De gemeente Maastricht is er alleszins bij gebaat als de invulling van het winkelcentrum Entre Deux complementair is ten opzichte van het bestaande winkelarsenaal. Vanuit de stadsoptiek gezien heeft het de voorkeur als de toekomstige invulling van het winkelcentrum Entre Deux de concurrentiepositie van Maastricht als winkelstad versterkt. Een invulling welke slechts een verdringings- of verplaatsingseffect van het reeds gevestigde winkelarsenaal tot gevolg heeft verdient daarbij niet de voorkeur.

Concurrentie op micro niveau is een marktregulerend mechanisme dat we wel voorstaan.

Op dit moment is van invulling of branchering bij de gemeente nog niets definitief bekend. Dit heeft alles te maken met de voortschrijdende ontwikkeling welke aan een dergelijk proces is verbonden. Feit is dat de toekomstige invulling een zaak is die bepaald wordt door de eigenaar c.q. de verhuurder van het gebouw, zijnde MED (Maastricht Entre Deux Maastricht bv.). Deze rechtspersoon wil uit de aard der zaak zo lang als mogelijk alle opties open houden teneinde uiteindelijk de meest optimaal renderende verhuursituatie te kunnen creëren. Er zijn een hoop lopende contacten met diverse marktpartijen, maar getekende overeenkomsten zullen er op dit moment hoogstwaarschijnlijk nog niet zijn.



Vraag 2: indien dit niet zo is, om welke reden wijkt de gemeente Maastricht dan af van haar eerder geformuleerde eis?

Zoals hierboven is aangegeven wijkt de gemeente niet af van deze voorwaarde.

Op een later tijdstip zal zich echter het punt voordoen dat niet alle voorwaarden tegelijkertijd en/of voor de volle 100% gerealiseerd blijken te kunnen worden. Dan zal het een kwestie zijn van belangenafweging, prioritering en keuzes maken.

Vraag 3: indien de invulling nog niet bekend is, wanneer is dat dan wel het geval, en wat doet de gemeente om deze randvoorwaarden te bewaken.

Uit de positie van de gemeente zou, zoals gezegd, de gewenste invulling die invulling moeten zijn, die de concurrentiepositie van het kernwinkelgebied zo veel als mogelijk versterkt. Dit betekent een gevarieerd kwalitatief hoogwaardig aanbod.

De bewaking van dit proces gebeurt op diverse vlakken:

- Om deze gewenste invulling te realiseren is de gemeente, zowel bilateraal, als op projectgroepniveau en op stuurgroepniveau in voortdurend overleg met de ontwikkelaar.
- Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd door het bureau BRO, dat met name ten doel had de huidige en toekomstige gewenste branchering van het kernwinkelgebied inzichtelijk te maken. Aan de navolgende brainstormsessie heeft ook de ontwikkelaar deelgenomen.
- Vervolgens ligt het in de planning ook vanuit gemeentelijke zijde met een brancheringsplaatje te komen. Zowel werkbezoeken naar soortgelijke winkelcentra als de Entre Deux, als een brainstormsessie zitten in de voorbereiding. Dit om pro-actief te kunnen "sturen".
- In dat kader kan vervolgens een brancheringscommissie worden ingesteld om deze randvoorwaarde te bewaken.
- En kunnen ook voorwaarden worden gesteld in de ontwikkelingsovereenkomst met als doelstelling deze voorwaarden te bewaken.

Op een gegeven moment zal er overigens wel een totaalplaatje moeten komen.

De ene formule zal juist wel of juist niet bij een andere formule in de buurt willen zitten. Ook op micro niveau zal er dus een complementair plaatje moeten zijn. Zo'n te vestigen formule zal daarom pas definitief een huurovereenkomst tekenen als hij ongeveer de andere formules in hetzelfde winkelcentrum kent.

Vraag 4: heeft de gemeente Maastricht inzicht in het onthuringsbeleid van de projectontwikkelaar en hoe ziet dat beleid er uit?

Toen de Gemeente Maastricht de eerste signalen omtrent onthuring ontving heeft zij direct contact opgenomen met 3W, welke zich als één van de twee eigenaren van MED voornamelijk met de onthuring en invulling bezig hield, met de vraag inzicht te geven in haar beleid.

Hiervoor waren in grote lijnen drie redenen:

- de eerste reden was die van de te betrachten zorgvuldigheid naar de individuele ondernemers
- de tweede reden was die van de bezorgdheid van het verlies van zittende ondernemers
- de laatste reden was met name vanuit stedelijke optiek ingegeven (o.a. veiligheid, verlies van winkelmetrage etc.)

Eveneens is er een overleg opgestart met de winkeliersvereniging Entre Deux.

Van beide kanten werd en wordt de gemeente geïnformeerd over "het onthuringsbeleid". De gemeente is hierin echter geen partij. Dit onthuringsbeleid speelt zich immers af in de privaatrechtelijke relatie tussen twee partijen; de verhuurder en de huurder.

De ons bekende doelstelling van het onthuringsbeleid is het winkelcentrum Entre Deux met 31 december 2002 volledig onthuurd te hebben.

Het beleid wordt uitgevoerd door de voormalige huismeester van het winkelcentrum Entre Deux.

Van een echt beleid is geen sprake. Contacten verlopen naar wij begrijpen op ad hoc basis en zeer op de specifieke situatie toegesneden.



De eerste winkels hebben zelf de huurder benaderd met een verzoek tot ontbinding van hun huurovereenkomsten.

Voor enkele andere huurders die een doorstart wilden maken is een andere en passende locatie gezocht. Daarbij is een bedrag afgesproken als verhuispremie.

Het merendeel van de winkeliers heeft dus inmiddels een ontbindingsovereenkomst getroffen.

Op dit moment zijn, voor zover bekend, nog enkele filiaalbedrijven waarmee nog geen ontbindingsovereenkomst is gesloten.

Vraag 5: hoe gaan we met die lange periode van leegstand om als gemeente, o.a. uit de optiek van de veiligheid?

In het oorspronkelijke scenario zou er op 31 december 2002 een compleet onthurd winkelcentrum zijn en zou kort daarna met de sloop- en bouwwerkzaamheden worden begonnen.

Inmiddels weten we (door het voortschrijden der tijd en plannen) dat deze datum zeker niet zal worden gehaald wat de start der verbouwwerkzaamheden betreft.

Helaas betekent dit een – tijdelijk - verlies aan winkelmetrage en mogelijk een veiligheidsprobleem.

Tot 31 december 2002 hebben alle zittende winkeliers die een ontbindingsovereenkomst zijn aangegaan in elk geval de plicht te blijven zitten en hun winkel open te houden.

In principe is het winkelcentrum Entre Deux na sluitingstijd van de winkels fysiek afgesloten en zal er zich geen direct veiligheidsprobleem voor doen.

Overdag moet het winkelcentrum Entre Deux, zolang er nog winkels open zijn, ook open blijven i.v.m. de contractuele verplichtingen uit de huurovereenkomst; de verhuurder moet als een goed verhuurder blijven optreden. Primair ligt de verantwoordelijkheid dus dan nog steeds bij de eigenaar, c.q. de verhuurder, om als "een goed huisvader" op te treden.

Deze heeft afgesproken door middel van tijdelijke verhuur van de winkelruimten de leegstaande winkelproblematiek zo veel als mogelijk op te vangen.

Bij ongewenste situaties zal de gemeente daarom de eigenaar moeten aanspreken, net zoals ze dat in elk ander geval zou doen, met de haar daartoe ten dienste staande middelen.

Desondanks heeft de gemeente wel een veiligheidsoverleg opgestart om eventuele probleemsituaties in de toekomst voor te zien.

Vraag 6: is er een actief herplaatsingsbeleid van het dertigtal winkels in Entre Deux, -die voorzien in de behoefte van de Maastrichtse cliëntèle- met de doelstelling deze te behouden voor het kernwinkelgebied?

Zoals hieronder gememoreerd is het uitbreiden van het kernwinkelgebied één van de gemeentelijke doelstellingen. Dit betekent dat het vervangen van de ene winkel door de andere niet de bedoeling is. Per saldo zou er dan immers geen groei van het winkelgebied op treden.

Op dat zelfde moment is een overleg met de directie 3W opgestart teneinde het uitplaatsingsbeleid zo goed mogelijk vorm te geven.

In dat kader vindt regelmatig overleg met de winkeliersvereniging Entre Deux plaats. Ook dit overleg heeft ten doel de winkeliers zo goed mogelijk in hun herplaatsing te begeleiden en wordt daar ook over uitplaatsing en bloc gesproken.

Doelstelling van 3W als ook de gemeente is in elk geval te trachten de voedselgroep voor het winkelcentrum Entre Deux te bewaren.

Door het eigen belang van elke individuele winkelier en de beperkte beschikbare ruimte in het kernwinkelgebied bleek echter al snel dat slechts maatwerk mogelijk was.

De inspanningen die wij hier hebben kunnen leveren hebben wij geleverd.



Vraag 7: heeft u gedacht aan het herplaatsen naar de vele winkels op bijvoorbeeld Brusselse straat en de Grote Gracht?

Zoals gezegd is MED een privaatrechtelijke rechtspersoon, ook het uitplaatsingsbeleid is zaak van deze rechtspersoon.

Op het moment dat de gemeente de eerste signalen omtrent uitplaatsing bereikte, is een overleg opgestart om daar waar individuele bedrijven de behoefte hadden tot herplaatsing, of daar waar de gemeente de ontwikkelaar kon assisteren, hulp te bieden.

In dat kader is ook herplaatsing naar de Hoenderstraat, de Grote Gracht, de Brusselse straat en de Boschstraat besproken. Doelstelling was de ondernemers de mogelijkheid tot voortzetting van hun bedrijf te bieden, de bestaande leegstandsproblematiek in deze straten op te lossen en het bestaande aanbod voor het kernwinkelgebied te behouden.

De ondernemers hebben hiervoor echter niet gekozen.

Vraag 8: hoe ziet de gemeente er op toe dat Entre Deux, Markt – Maas en het bestaande kernwinkelgebied complementaire projecten zijn?

Er zijn diverse manieren om dit proces te bewaken:

- Als eerste is er natuurlijk het frequente bilaterale overleg. De coördinatie hiervan wordt vergemakkelijkt omdat naast de gemeente Maastricht ook 3W in beide projecten is vertegenwoordigd.
- De projectgroep is in een regelmatig overleg met MED bv. In dit overleg komt de branchering telkens als agendapunt naar voren. Dit gebeurt in goed onderling overleg. Hetzelfde geldt voor de stuurgroep.
- Daarnaast zullen er in de op te stellen realiseringsovereenkomst eisen worden gesteld omtrent de branchering.
- Als laatste volgt de brancheringscommissie.

Hierbij is het belangrijk te weten dat de gemeente de voorwaarde heeft gesteld dat de brancheringsinvulling van het project Markt Maas prevaleert boven de invulling van het winkelcentrum Entre Deux. Concreet betekent dit dat Markt Maas de voorrang bij de invulling geniet. Vanwege de rol van 3W in beide projecten vindt hier een extra controle plaats.

Verder is het belangrijk te weten dat Markt Maas qua concept (o.a. door het wegvallen van de Bijenkorf voor dit project) een multitrekkervariant wordt. Dit betekent dat er meerdere grotere formules geprojecteerd worden in Markt Maas om de noodzakelijke kritische massa te verkrijgen, hetgeen nodig is om een loop in koopstromen te genereren naar dit project.

Voor het winkelcentrum Entre Deux betekent het bovenstaande een invulling met kleinere formules.

Vraag 9: één van de doelstellingen van uitbreiding van het kernwinkelgebied is het verminderen van de huurprijddruk. De praktijk wijst echter het tegendeel uit. Geschetst de hoge investeringen zullen de huurprijzen vergelijkbaar zijn met de huurprijzen als in het bestaande kernwinkelgebied en zal deze doelstelling niet worden gehaald. Laat de gemeente Maastricht hiermee deze doelstelling los?

Primaire doelstelling van het vergroten van het kernwinkelgebied is consumenten meer winkelmetrage en een groter en diverser aanbod ter beschikking te stellen. De doelstelling hiervan is primair dat de concurrentiepositie van het kernwinkelgebied versterkt wordt en dat consumenten langer winkelen en meer besteden in Maastricht.

Inderdaad is het verlagen van de huurprijddruk een tweede doelstelling van de uitbreiding. Uit het BRO onderzoek naar de branchering van maart dit jaar is nogmaals naar voren gekomen dat de huurprijzen in Maastricht tegen de landelijke top aanzitten.

Door het uitbreiden van het aanbod zou het huurprijsniveau in het kader van de marktwerking van vraag en aanbod lager moeten worden. We zien echter dat het marktmechanisme van vraag en aanbod hier niet wrijvingsloos werkt. Er kan niet worden gesproken van een volkomen prijselasticiteit. In de Rechtstraat en in de Grote Gracht – Brusselse straat zien we veel panden leeg staan waarvan zelfs na langere periode van leegstand de huur niet of nauwelijks daalt.



Met name door de populariteit van Maastricht en de vele vestigingsverzoeken zien we bovendien dat de vraag minstens rechtsevenredig met het aanbod stijgt. Per saldo zal de prijs dus niet dalen. Mogelijk zien we door het versterken van de concurrentiepositie zelfs een tegengesteld effect en zullen de huurprijzen zelfs – relatief t.o.v. de landelijke trends in - stijgen.

We gaan er voornamelijk van uit dat de vergroting van het kernwinkelgebied op de middel lange en lange termijn wel haar huurprijs drukkend effect zal hebben. Met name omdat de vestigingsverzoeken van de grotere formules (op de verwerwersmarkt) zullen afnemen (door de vestiging van soortgelijke formules in Markt Maas). Zie ook vraag 10.

Als laatste mag vermeld worden dat binnen de stichting Centrum Management Maastricht (CMM), de Vereniging Eigenaren Binnenstad Maastricht (VEBM) één der partijen is. Binnen dit gremium staat de gemeente in een regelmatig contact met deze belangengroepering van eigenaren en wordt de zorg omtrent de huurprijzen telkenmale uitgesproken.

Vraag 10: wat betekent deze huurprijzdruk voor de aanwezigheid van de zelfstandige winkelier/speciaal zaak en de diversiteit van het winkelaanbod? Kortom wat komt er van de voorgestane branchering terecht?

Uit het boven vermelde BRO onderzoek blijkt dat het filiaalbedrijf en het zelfstandige familiebedrijf géén tegengestelden zijn.

Vanuit de stadsvisie moet het kernwinkelgebied een gevarieerd aanbod van hoge kwaliteit bieden. Dit kan ook worden geboden door filiaalbedrijven. Deze filiaalbedrijven (Bijenkorf en brandstores bijvoorbeeld) moeten dan wel van een bepaalde kwaliteit zijn en voldoende onderscheidend vermogen t.o.v. andere steden bieden.

Vanuit de microvisie van de individuele winkelier (niet zijnde eigenaar) blijkt het inderdaad steeds moeilijker om als geheel zelfstandige overeind te blijven. De vraag in hoeverre de overheid dan moet en mag ingrijpen in het marktmechanisme van vrije concurrentie komt dan naar boven. Hier is helaas geen algemeen antwoord op te formuleren. Per individueel geval zal telkens moeten worden gezien hoe het beste een optimale situatie kan worden gecreëerd.

Doordat de grotere formules in de multitrekkervariant van het project Markt Maas zijn voorzien is de verwachting dat er minder druk komt op het kernwinkelgebied. Door de historische omgeving zijn hier namelijk relatief veel panden met een klein winkeloppervlak te vinden. Alleen door combinatie van meerdere panden kan dan de voor deze grotere formules noodzakelijke oppervlakte worden verkregen (zie recentelijk de Mexx vestiging in de Wolfstraat/Minckelersstraat). Door de grotere formules de voor hen gewenste ruimte in het Markt Maas project te geven is de vestigingsdruk (van makelaars en onroerend goed partijen) kleiner op het kernwinkelgebied en zal de huurprijs stabiliseren.

Ook voor Markt Maas is nadrukkelijk een metrage gereserveerd welk ingevuld zal moeten worden met kleinschalige formules.

Hopende u met deze naar behoren te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,