

Heerlen

De heer R.H.F. Leers
Alhier

Heerlen,
14 juni 2023

Registratienummer:
BWV-23002572

Onderwerp
Beantwoording vragen ex. art. 33 RvO.

Geachte heer Leers,

Naar aanleiding van uw vragen d.d. 10 mei 2023 inzake "Winkelleegstand Heerlen 25%" deel ik u het volgende mede.

Vraag 1

Hoe duidt u de genoemde 25%?

Antwoord

Wij monitoren de winkelleegstand structureel middels onze 'retailmonitor'. De laatste retailmonitor en bijbehorende duiding treft u als bijlage aan. Winkelleegstand drukken wij uit in het percentage leegstand gemeten in winkelverkoopvloeroppervlakte (WVVO) binnen onze retailclusters. Onder de paragraaf 'retailclusters' zijn de leegstandcijfers van onze retailclusters opgesomd. Hoe Boek & Offermans de in de rapportage genoemde 25% duidt is onbekend. Waarschijnlijk is het genoemde percentage gebaseerd op het aantal leegstaande winkelpanden (verkooppunten) in een bepaald gebied. Deze methode wordt namelijk door Dynamis (onderzoekstak van Boek & Offermans) gehanteerd in hun rapport Sprekende Cijfers Winkelmarkten.

Vraag 2

Welke redenen kent u waardoor Heerlen steevast, al jarenlang, vele leegstandslijsten aanvoert en/of er hoog op genoteerd staat?

Antwoord

De voornaamste oorzaak voor de leegstand ligt enerzijds in het relatieve overaanbod aan retailmeters. Anderzijds wordt de vraagkant sterk beïnvloed door het (wereldwijd) onlineshopperen. Naast deze algemene oorzaken voor de leegstand in Nederland zijn er specifiek voor de Mijnstreek aanvullende oorzaken. Onze regio is in de eerste helft van de 20e eeuw explosief gegroeid rondom de mijnschachten. Hierdoor is een groot en versnipperd retaillandschap ontstaan. Ook de vergrijzing en de relatief lage koopkracht in onze regio hebben een sterkere invloed op ons retaillandschap.

Vraag 3

In welke verbanden pakt u -met welke frequentie- leegstand aan?

Antwoord

Zoals ook opgenomen in het coalitieakkoord en het MBP 2023-2026 werken we aan het versterken en toekomstbestendig maken van onze economische hoofdstructuur. Dat doen we samen met anderen. Vastgoedpartijen, ondernemers, koepels maar ook nadrukkelijk met onze medeoverheden. Hieronder een aantal concrete voorbeelden van deze gezamenlijke aanpak.

1. (Ruimtelijke) instrumenten om het overaanbod aan te pakken

- SVREZL. De gezamenlijke Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg vormt op het terrein van winkels, kantoren en bedrijventerreinen het ruimtelijk-economisch kader voor (her)ontwikkelingen op deze gebieden, gericht op behoud en versterken van de leefbaarheid. Door samen één lijn te trekken bieden we duidelijkheid aan de markt en houden we elkaar vast door duidelijk te zijn.
- Uitvoeringsprogramma Retail Parkstad. Dit omvat de acties die moeten gebeuren om samen een gelijk speelveld te bieden aan ondernemers. Het gaat dan over de regionale coördinatie bij de herstructurering van supermarkten; gebiedsprogrammering; aanpak en reductie plancapaciteit; structureel overleg met de markt; afspraken over regionale afstemming van initiatieven; het uitvoeren van pilots en projecten en monitoring.
- Regiodeals. In beide regiodeals is de retailopgave opgenomen als voornemen om regionaal aan te werken en wordt hierin geïnvesteerd.
- Cityplan Heerlen Centrum. In 2021 is ingestemd met het nieuwe plan om het centrum te versterken. Onder meer door het aantal vierkante meters winkels en kantoren te verkleinen en meer mogelijkheden te bieden voor wonen.
- Inzet WVG. Met het instrument Wet Voorkeurerecht Gemeente wordt de Zuyd Hogeschool geholpen om zich te vestigen in het centrum. Hierdoor worden tevens leegstaande retail meters uit de markt gehaald.
- Transformatie Heerlen centrum. In meerdere centrumprojecten is en wordt leegstaand retail vastgoed opgekocht, soms gesloopt en getransformeerd naar andere functies zoals stadskantoor, groen en wonen.
- Inzet Rijksmiddelen. Middels de Impulsaanpak winkelgebieden is bijna 2 miljoen binnengehaald om leegstaande retail te transformeren.
- Subsidieregeling Transformatiefonds Stratenaanpak Parkstad Limburg en inzet pilot stratenaanpak op Heerlerbaan en Akerstraat Noord.
- We spelen in op nieuwe initiatieven en instrumenten indien deze van toegevoegde waarde zijn en beschikbaar zijn. We leren bovendien van andere steden en regio's, bijvoorbeeld via de Nationale Retailagenda.

2. Stimuleren ondernemerschap en nieuwe vraag

- Ondernemershuis Heerlen. Hier kunnen (startende) ondernemers terecht met al hun ondernemers gerelateerde vragen inclusief BBZ en overige inkomens- en financiële vragen.
- Streetwise. Subsidieverlening via de stadsregio voor het stimuleren van (nieuw) kwalitatief ondernemerschap. Dit omvat de volgende taken: begeleiden van ondernemers; verbetering van samenwerking ondernemers en regionale samenwerking.
- Starterscentrum Zuid-Limburg. Het Starterscentrum is het eerste aanspreekpunt voor startende ondernemers en zzp'ers en organiseert kennissessies.
- Ondernemersfonds Heerlen. Dit fonds maakt zich sterk om ondernemerscollectieven te faciliteren om initiatieven te ontplooiën ten behoeve van ondernemerschap, reuring en activiteit.

- Fonds Economische Structuurversterking (FES). Om nieuwe bedrijven te acquireren voor Heerlen en samenwerking gericht op (grootschalige) werkgelegenheid binnen de speerpuntsectoren (waaronder Retail & Leisure) te stimuleren.
- Ruimte voor Ondernemerschap (RVO). Stimuleringsregeling voor nieuwe ondernemers en extra bedrijfsvestigingen om dynamiek winkelgebieden te vergroten en ondernemers te verleiden juist binnen aangewezen gebieden te starten en/of uit te breiden.
- Vitknip, Heerlens Heitje, BSSC als aanjagers voor digitalisering en stimulering lokale ondernemers.

3. Versterken van de stedelijke dynamiek:

- Versterken Heerlen centrum. Dit heeft de bijzondere aandacht als visitekaartje voor de hele regio. We zetten ons in om een breed, passend en gevarieerd aanbod van functies op het gebied van winkelen, uitgaan, wonen, werken, cultuur, onderzoek en studeren mogelijk te maken.
- Cultuur. Cultuur en erfgoed laten Heerlen bruisen. Het zijn de aanjagers die zorgen voor levendigheid en saamhorigheid. Hierdoor is onze stad altijd in beweging. In Heerlen is er ruimte voor experiment. We zetten ons dan ook in om een kwalitatief en artistiek hoogwaardig, pluriform en breed toegankelijk cultureel aanbod te versterken. Ook investeren we in een stevige culturele basis, samen met onze grote en kleinere culturele partners. We dragen samen ook de positie en uitstraling als cultuurstad blijvend uit tot ver buiten de gemeentegrenzen.
- Onderwijs naar de binnenstad. Samen met de onderwijsinstellingen zetten we alles op alles om het onderwijs eindelijk weer een plek te geven in ons stadscentrum om daarmee te zorgen voor een ongekennde nieuwe, positieve dynamiek. We grijpen deze kans met beide handen aan, samen met de kennisinstututen. We steken daarom de komende jaren volop energie in het realiseren van een sterk onderwijs-ecosysteem in het centrum. Dat betekent: creëren van studie- en onderwijsfaciliteiten, investeren in studentenhuysvesting en het doen en stimuleren van onderzoek. Daarbij maken we een sterke verbinding met ons sport- en cultuuraanbod.
- Wonen in het centrum. De komende periode worden meer dan 1000 woningen gerealiseerd in en rond het centrum. Hiermee voegen nieuwe bewoners toe aan ons centrum.
- Erfgoed. We laten ons verleden beter zien in de openbare ruimte en voegen nieuwe plekken toe waar dit goed te zien is. Voorbeelden hiervan zijn de Stadsgalerij, Mijnmuseum en Romeins Museum.
- Evenementen, markten en reuring. We willen dat de stad 365 dagen in het jaar bruist.
- Nieuwe aandacht voor stadspromotie.

4. Verfraaiing van het centrum:

- Versterken van verblijfskwaliteit. Verbetering verblijfskwaliteit door meer groen, water, stad als speeltuin, frivoliteit en architectuur.
- Aandacht voor historie, architectuur en vooral: kwaliteit, kwaliteit, kwaliteit!
- Subsidieregeling 'Gevelverbetering Heerlen centrum': subsidie verfraaien en vergroenen van de gevels in het centrum.

- Uitvoering van centrumprojecten zoals Royal, Maanplein, fietsenstalling, Romeins Museum, Raadhuisplein, Landsfort Herle, Centrubad, enzovoort.

Vraag 4

Welke resultaten werden daarbij geboekt?

Antwoord

Het is onmogelijk om u een volledig beeld te geven van alle resultaten. Deels verwijzen we u naar de jaarlijkse jaarrekeningen van de gemeente. De voornaamste zaken zetten we op een rij:

1. (Ruimtelijke) instrumenten om het overaanbod aan te pakken

Vanaf de vaststelling van het POL, SVREZL en uitvoeringsprogramma is er ook op regionale schaal aan gewerkt. De inzet was divers: juridisch, planologisch maar ook concreet middels het slopen van panden en maatwerk. Eind 2020 hadden we 15.490 m² van de retailmeters uit de markt gehaald in het centrum. Met vaststelling bestemmingsplan Schinkel Zuid kwam daar nog 18.350 m² bij. In 2021 is er met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Cityplan Heerlen' in totaal 62.927 m² detailhandel geschrapt. Ook is er zo'n 30.000 m² aan leegstaande kantoren uit de markt gehaald en is er zo'n 5.000 m² leegstand vastgoed getransformeerd voor creatieve industrie.

2. Stimuleren nieuwe ondernemerschap en nieuwe vraag

De subsidieregeling RVO is al vele jaren in gebruik en daar hebben al tientallen ondernemers gebruik van gemaakt. In 2022 zijn er 14 nieuwe ondernemers gestart in Heerlen centrum en 3 in Hoensbroek op basis van onze regeling Ruimte voor Ondernemerschap (in 2018, 2019, 2020 en 2021 waren dat er respectievelijk 32, 36, 20 en 20. In totaal zijn er op basis van RvO toekenningen dus meer dan 125 gestart). Het Starterscentrum Limburg heeft in 2019, 2020, 2021 en 2022 aan respectievelijk 538, 314, 395 en 359 Heerlense ondernemers haar diensten verleend. Middels de Vitknip en Heerlens Heitje worden er meer bestedingen bij lokale ondernemers gedaan.

3. Versterken van de stedelijke dynamiek:

We mogen vaststellen dat we vanaf het Bidboek Urban Heerlen tot heden behoorlijke stappen hebben gezet met de 26 ambities die er geformuleerd zijn en de vele projecten die gerealiseerd zijn. Er worden ruim 1000 woningen gebouwd in het centrum in onder meer: Schinkel-Zuid, het Rabopand, de studentencampus en de plannen voor de Stationsstraat. Daarnaast is er een Visit Heerlen-Parkstad experience winkel geopend. Ook is de openbare ruimte flink opgeknapt en vergroend bij Burgemeester van Grunsvenplein en staan Raadhuisplein en Zuidplein van het Maankwartier op de rol evenals Promenade II en het Schinkelpark. Sinds 2016 hebben we ook vele nieuwe evenementen in Heerlen mogen ontvangen: IBE, Pro freestyle, Unframed, Heerlen Stormt, Beachvolleybal, Wintertijd en Park Urbana. Dit jaar zal hier ook Booch bijkomen. Ook de nieuwe Nieuwe Nor en Mijnmuseum zijn gerealiseerd en de plannen voor Royal en Romeins Museum worden steeds concreter. Ten slotte wordt de droom: studenten in de binnenstad steeds concreter. Daarom zetten ons samen met de kennisinstituten Open Universiteit (OU), Zuyd Hogeschool, RWTH Aachen, Universiteit van Maastricht (UM) en de Brightlands Smart Services Campus in voor behoud en uitbouw van een breed en hoogwaardig innovatief onderwijs- en onderzoeksaanbod in Heerlen-

Centrum. Met de koepels Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs (LVO) en Stichting Voortgezet Onderwijs Parkstad Limburg (SVOPL) zijn we concreet in gesprek over de uitvoering van het Integraal Huisvestings Plan (IHP): toekomstbestendige onderwijsconcepten met een ruimtelijke vertaling hiervan in het centrum. Het herhuisvesten van de middelbare scholen, OU en Zuyd Hogeschool in het centrum zorgt voor het daadwerkelijk realiseren van onze ambitie. De RWTH Aachen vestigt zich nu in het centrum, en de UM toont interesse. De organisaties zijn zelf aan zet waar het gaat over de huisvesting, de gemeente pakt een actieve faciliterende rol. Mogelijk hoort daar ook een actiever gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid bij, met de intentie zoveel mogelijk waardevolle panden in de stad te gebruiken en/of te transformeren om onderwijsinitiatieven mogelijk te maken. Dit allemaal met als doel de levendigheid, werkgelegenheid en de sociaaleconomische structuur van Heerlen en het centrum te versterken. We trekken samen met deze organisaties op in de vastgoedopgaven waar we allen voor staan. Hiermee vergroten we de impact en de potentie van de investeringen van de afgelopen jaren met een 'campusgevoel' in de binnenstad.

4. Verfraaiing van het centrum

We zetten in op rigoureuze vergroening van het centrum, diverse plekken o.a. Van Grunsvenplein, Promenade II tot te verbinden van de twee beekdalen. Ook de bouw stadskantoor en renovatie stadhuis inclusief openbare ruimte is hier een goed voorbeeld van evenals alle ingrepen in het Romeins Kwartier. Ook de tientallen gevels die worden opgeknapt en vergroend middels een subsidieregeling. De stad als speeltuin is een succes te noemen waarbij er diverse speelse en frivole elementen zijn toegevoegd in het centrum zoals de WalkWalkDance.

Vraag 5

Staat u er voor open om in samenwerking met Hart-Leers een 'leegstand dag' in onze stad te organiseren waarbij het thema winkelleegstand is maar ook leegstand van overig commercieel vastgoed op de agenda staat?

Antwoord

Samenwerking met ondernemers, pandeigenaren en bewoners is super belangrijk. We hebben dan ook meerdere bijeenkomsten georganiseerd zoals tig inloopsessies 'Samen maken we het centrum', Stadmaakweken, Dag van de Stad, ondernemersontbijten, debatmomenten en de rondgang met politiek, vastgoedeigenaren en ondernemers in het centrum. Leegstand is een veelkoppig monster, de aanpak moet integraal en gefaseerd. Daarom zetten we in op het verbeteren van de totale verblijfskwaliteit en dynamiek in het centrum. De nadruk leggen op sec 'leegstand' heeft een te negatieve invalshoek, die geen recht doet aan de brede investeringen en initiatieven die worden ondernomen in het centrum. Met andere woorden: we blijven het verhaal van ons centrum in transitie vertellen en uitdragen. Daarvoor is een positieve grondhouding nodig, die wij in de afgelopen jaren ook hebben zien groeien onder ondernemers en vastgoedeigenaren.

Vraag 6

Zouden, ook volgens u, op een dergelijke dag politiek Heerlen, zowel raad als college, samen met deskundigen als ook met commerciële partijen de koppen bijeen kunnen steken om daarbij een conclusie te trekken over:

a. waarom Heerlen stevast en reeds langdurig een hoog percentage leegstand kent;

- b. hoe met vereende krachten hier zo spoedig mogelijk een einde aan gemaakt kan worden;
- c. hoe vervolgens langdurig en actief voorkomen kan worden dat na en met een juiste aanpak problemen alsnog (op termijn) terugkeren?

Antwoord

Zie vraag 3 en 5.

Vraag 7

Bent u bereid om over voorgaande op korte termijn met Hart-Leers de koppen bijeen te steken om samen tot een constructief voorstel te komen om een leegstand dag Heerlen in praktijk te brengen en daarmee het levenslicht te laten zien?

Antwoord

Zie vraag 5.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor Economie en Arbeidsmarkt, Financiën en Sport, Duurzaamheid,
Heerlen Noord
M.E.E. de Beer

Deze brief is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.