



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Jaarverslag Bedrijfscontactpunt Maastricht
2018
BEHANDELD DOOR
RF (Ron) de Joode

DATUM
29 mei 2019
Verzonden 07-06-2019
TELEFOONNUMMER
043 350 4062

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2019-16836

E-MAILADRES
Ron.de.Joode@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4368

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Bijgaand treft u het jaarverslag van het Bedrijfscontactpunt Maastricht over 2018 aan. Het jaarverslag geeft inzicht in de ontwikkelingen in 2018 op het gebied van bedrijfsvestiging, bedrijfsterreinen en kantoorlocaties.

De belangrijkste ontwikkelingen treft u hieronder aan.

Het Bedrijfscontactpunt Maastricht begeleidt en faciliteert bedrijven met een huisvestingsvraag en is voor ondernemers het eerste aanspreekpunt met een informatiebehoefte op diverse gebieden. De activiteiten van het Bedrijfscontactpunt Maastricht worden periodiek inzichtelijk gemaakt in een jaarverslag.

In 2018 zijn 179 bedrijfsinitiatieven bij het Bedrijfscontactpunt Maastricht in behandeling geweest. Vergeleken met voorgaande jaren is dit aantal nagenoeg gelijk gebleven. Daarnaast hebben nog eens 132 bedrijven contact opgenomen met het Bedrijfscontactpunt Maastricht met algemene vragen op het gebied van vestigingsmogelijkheden in Maastricht, het starten van een bedrijf, kengetallen op het gebied van vastgoed, beschikbaarheid van bedrijfsterreinen en informatie op het gebied van gemeentelijke regelgeving en beleid. Daarmee komt het totaal (eerstelijns) bedrijfscontacten in 2018 uit op 311. De bedrijfsinitiatieven betroffen in hoofdzaak de bedrijfsactiviteiten kantoren, handel/industrie en horeca.

Ten aanzien van de ontwikkelingen en trends op de kantorenmarkt loopt Maastricht in de pas met landelijke tendensen. Het aanbod aan kantoren daalt ook in Maastricht, enerzijds door de reguliere opname aan kantoorruimte (verhuringen), anderzijds door transformaties van kantoren naar andere functies.

Daarnaast wordt geconstateerd dat ook in Maastricht de vraag naar kantoorruimte en de daaraan gekoppelde huisvestingsbehoefte zich meer richt op nieuwe vormen van kantoorhuisvesting, zoals flexkantoren, co-workspaces en daarmee vergelijkbare werkomgevingen. De groeiende populariteit van de flexkantoren hangt samen met de groei van het aantal ZZP'ers en start-ups, de flexibilisering van werken en de verdergaande digitalisering.

Ook op het gebied van de winkelmarkt staan de ontwikkelingen niet stil. Ook hier volgt Maastricht de landelijke ontwikkelingen.



DATUM
29 mei 2019

De leegstand aan winkelruimtes in Maastricht is gedaald, waarbij het aantal verhuurde m² vergelijkbaar is met dat van de afgelopen jaren. Het hoge aantal verhuurde m² winkelruimte in 2017 was vooral toe te schrijven aan de vestiging van Hudson's Bay en kan worden beschouwd als een incidentele gebeurtenis. Opvallend in met name het Kernwinkelgebied is dat vrijkomende winkelruimtes relatief snel worden verhuurd en daardoor er hoofdzakelijk sprake is van frictieleegstand. Ook enkele aanloopstraten hebben geprofiteerd van een toegenomen markt en is ook daar de leegstand beduidend minder dan enkele jaren geleden. Daarentegen neemt de zorg over de toenemende leegstand in bijvoorbeeld de Nieuwstraat en Entre Deux toe.

Ook werd een toename van de vraag om horecabedrijven te vestigen in winkelobjecten, naast een onverminderde vraag van steeds meer winkels om een horecahoekje in te richten. De gemeente gaat met dergelijke aanvragen restrictief om, teneinde de winkelstructuur niet te verstoren en een evenwichtige, gezonde balans tussen winkels en horeca te waarborgen.

Bedrijven kunnen zich ook vestigen op bedrijventerreinen. Bedrijven hebben hierbij de keuze om uit te breiden, te verplaatsen naar een groter bedrijfspand of om een nieuw bedrijfspand te bouwen. Ook hierbij is het aanbod aan bestaande, maar ook nieuwe huisvestingsmogelijkheden belangrijk. Het Bedrijfscontactpunt Maastricht constateerde een toename van de interesse met betrekking tot vestigingsmogelijkheden op de bedrijfsterreinen. Deze toename van de vraag werd al in 2017 geconstateerd en zette zich in 2018 door. Het betrof een combinatie van informatieve, maar ook concrete vragen naar de beschikbaarheid aan bedrijfsterreinen. Met 8 bedrijven werd in 2018 concreet onderhandeld over aankoop van een kavel op één van de gemeentelijke bedrijventerreinen.

De gemeente Maastricht kan bedrijven met een huisvestingsvraag ook faciliteren in de bedrijvencentra Malberg en Maartenslaan, die in gemeentelijk eigendom zijn. Het Bedrijvencentrum Malberg is nagenoeg volledig bezet. In het Bedrijvencentrum Maartenslaan nam de leegstand toe vanwege de verplaatsing van een bedrijf naar een kantoor elders in de stad en de beschikbare ruimtes niet meteen zijn verhuurd. Om het gebouw weer aantrekkelijk te maken zal er een opknapbeurt plaatsvinden in 2019.

Om bedrijven extra te kunnen faciliteren, te informeren en te begeleiden is de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het Bedrijfscontactpunt Maastricht enkele jaren geleden vergroot. Naast de reguliere manieren voor ondernemers om in contact te komen met het Bedrijfscontactpunt Maastricht (afspraak, telefonisch, email), wordt voor ondernemers de mogelijkheid geboden om een tweewekelijks spreekuur op locatie te bezoeken. Deze spreekuren vinden plaats bij Rubber Resources, gevestigd in de Beatrixhaven en in het Centre Céramique. In 2018 hebben in totaal 50 ondernemers van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Ik ga ervan uit u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

Het Bedrijfscontactpunt Maastricht begeleidt en faciliteert bedrijven met een huisvestingsvraag en is voor ondernemers het eerste aanspreekpunt met een informatiebehoefte op diverse gebieden.

De activiteiten van het Bedrijfscontactpunt Maastricht worden periodiek inzichtelijk gemaakt in een jaarverslag, dat een analyse en verantwoording bevat van de bedrijfsinitiatieven die in 2018 in behandeling zijn geweest. Ook wordt in het jaarverslag ingegaan op actuele ontwikkelingen en trends op het gebied van kantoren, winkels, bedrijfsruimtes en bedrijfsterreinen.

Het aantal bedrijven met een vestigings-, uitbreidings- of verplaatsingsvraag in combinatie met de mate waarin landelijke trends zich ook in de stad manifesteren geeft een beeld van de economische dynamiek en bepaalt daarmee ook of er sprake is van een aantrekkelijk vestigingsmilieu en ondernemersklimaat.

In 2018 zijn 179 bedrijfsinitiatieven bij het Bedrijfscontactpunt Maastricht in behandeling geweest. Vergeleken met voorgaande jaren is dit aantal nagenoeg gelijk gebleven. Daarnaast hebben nog eens 132 bedrijven contact opgenomen met het Bedrijfscontactpunt Maastricht met algemene vragen op het gebied van vestigingsmogelijkheden in Maastricht, het starten van een bedrijf, kengetallen op het gebied van vastgoed, beschikbaarheid van bedrijfsterreinen en informatie op het gebied van gemeentelijke regelgeving en beleid. Daarmee komt het totaal (eerstelijns) bedrijfscontacten in 2018 uit op 311. De bedrijfsinitiatieven betroffen in hoofdzaak de bedrijfsactiviteiten kantoren, handel/industrie en horeca.

Ten aanzien van de ontwikkelingen en trends op de kantorenmarkt loopt Maastricht in de pas met landelijke tendensen. Het aanbod aan kantoren daalt ook in Maastricht, enerzijds door de reguliere opname aan kantoorruimte (verhuringen), anderzijds door transformaties van kantoren naar andere functies.

Daarnaast wordt geconstateerd dat ook in Maastricht de vraag naar kantoorruimte en de daaraan gekoppelde huisvestingsbehoefte zich meer richt op nieuwe vormen van kantoorhuisvesting, zoals flexkantoren, co-workspaces en daarmee vergelijkbare werkomgevingen. Een steeds groter deel van het beschikbare aanbod aan kantoorruimtes bestaat dan ook uit ook dergelijke huisvestingsconcepten. De enkele jaren geleden in gang gezette transformatie van traditionele kantoren (veelal gericht op één gebruiker, grote verhuurbare oppervlaktes, perifere situering) is nog niet ten einde. Dit uit zich in een groei van het segment aan flexkantoren, dat eind 2018 bestond uit tenminste 17 van objecten in verschillende grootteklassen, verschijningsvormen, situering en servicegraad.

De groeiende populariteit van de flexkantoren hangt samen met de groei van het aantal ZZP'ers en start-ups, de flexibilisering van werken en de verdergaande digitalisering. Deze ontwikkelingen maken het mogelijk om feitelijk overal en op ieder gewenst moment ergens te kunnen werken. Door deze nieuwe manier van werken verandert ook het ruimtegebruik en ruimtebehoefte daarmee ook de eisen die aan de werkplek worden gesteld. Diensten, faciliteiten en toegankelijkheid zijn hierbij steeds belangrijker geworden en bepalen de mate van flexibiliteit. Werkplekken worden dusdanig ontworpen om aan deze veranderende vraag te kunnen voldoen.

De transformatie van een traditioneel kantoor naar een flexkantoor is een middel om structurele leegstand tegen te gaan. Hierbij is opgemerkt dat niet ieder kantoorobject geschikt is om te transformeren naar een flexkantoor. Tegelijkertijd is het goed mogelijk om zakelijk vastgoed met een diversiteit aan verschijningsvormen, uitstraling en ligging bouwkundig te transformeren tot een flexkantoor. Daarmee kunnen de veranderende eisen aan een werkplek kansen bieden voor de transformatie van een diversiteit aan zakelijk vastgoed. In Maastricht zijn hiervan diverse voorbeelden te vinden, waardoor er een grote diversiteit aan werkplekken is ontstaan en dit een positieve invloed heeft op het vestigingsklimaat en het aanbod aan bedrijfshuisvesting.

De flexibilisering van de kantorenmarkt heeft ertoe geleid dat de leegstand aan kantoorruimtes in de afgelopen jaren geleidelijk aan is gedaald. Daarnaast zijn door het restrictieve gemeentelijk kantorenbeleid geen nieuwe m² kantoorruimte aan de bestaande voorraad toegevoegd.

Ook op het gebied van de winkelmarkt staan de ontwikkelingen niet stil. Opvallend is het verschil in dynamiek tussen bovenregionale winkelsteden en winkelsteden met een regionaal verzorgingsgebied op het gebied van aanbod en leegstand, vitaliteit en aantrekkelijkheid. Ook hier volgt Maastricht de landelijke ontwikkelingen.

De leegstand aan winkelruimtes in Maastricht is gedaald, waarbij het aantal verhuurde m² vergelijkbaar is met dat van de afgelopen jaren. Het hoge aantal verhuurde m² winkelruimte in 2017 was vooral toe te schrijven aan de vestiging van Hudson's Bay en kan worden beschouwd als een incidentele gebeurtenis. Opvallend in met name het Kernwinkelgebied is dat vrijkomende winkelruimtes relatief snel worden verhuurd en daardoor er hoofdzakelijk sprake is van frictieleegstand. Ook enkele aanloopstraten hebben geprofiteerd van een toegenomen markt en is ook daar de leegstand beduidend minder dan enkele jaren geleden. Daarentegen neemt de zorg over de toenemende leegstand in bijvoorbeeld de Nieuwstraat en Entre Deux toe.

Voor wat betreft de invulling van verhuurde winkelruimtes wordt geconstateerd dat er een toename is van het aantal zogenaamde brandstores (winkels die producten verkopen van één fabrikant) en dat de levenscyclus van winkelformules soms korter wordt: sommige winkels komen even snel als dat ze vertrekken.

Ook werd een toename van de vraag om horecabedrijven te vestigen in winkelobjecten, naast een onverminderde vraag van steeds meer winkels om een horecahoekje in te richten. De gemeente gaat met dergelijke aanvragen restrictief om, teneinde de winkelstructuur niet te verstoren en een evenwichtige, gezonde balans tussen winkels en horeca te waarborgen. De aantrekkelijkheid van een winkelgebied met een onderscheidend, gevarieerd functioneel en gesegmenteerd aanbod staat hierbij voorop.

De populariteit van de binnenstad van Maastricht als aantrekkelijk en bovenregionaal winkelgebied uit zich ook in de huurprijzen van de winkelruimtes. In het kernwinkelgebied behoren de huurprijzen die voor winkelruimtes in enkele straten (zoals de Muntstraat en Grote Staat) worden gevraagd, nog steeds tot de duurste van Nederland. In deze situatie is ook in 2018 geen verandering gekomen. De hoge huurprijzen vormen nog steeds de keerzijde van een populaire winkelstad.

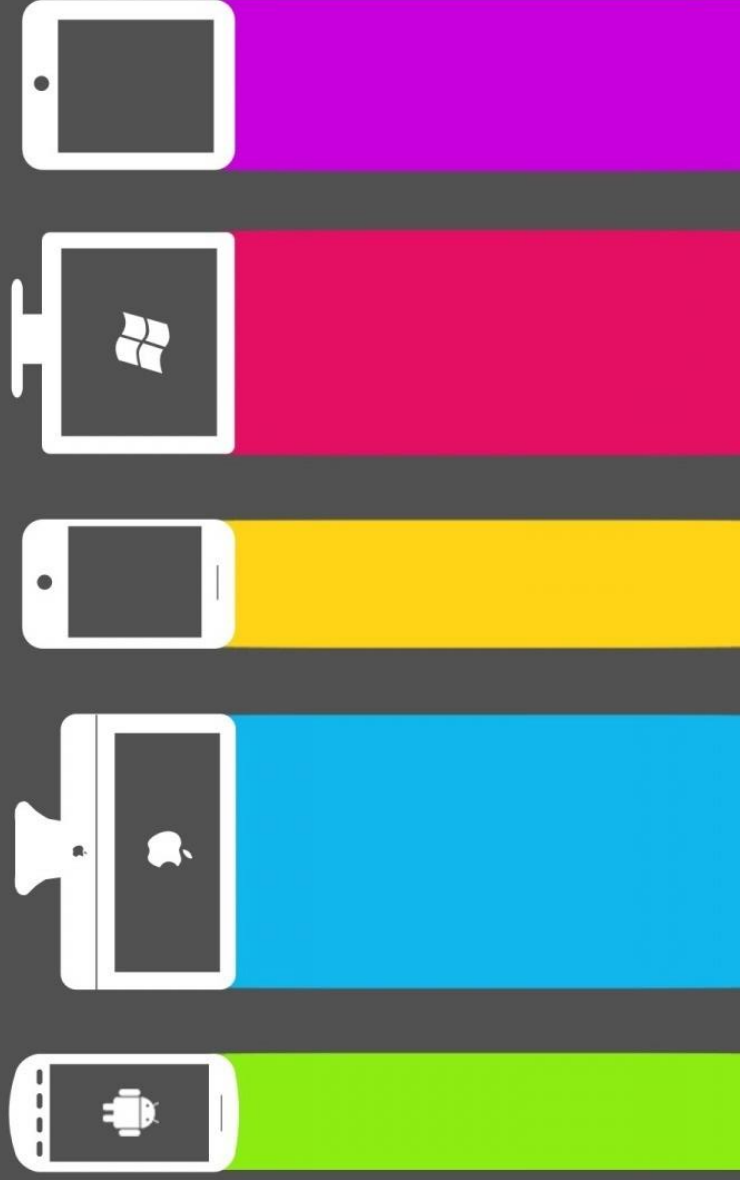
Bedrijven kunnen zich ook vestigen op bedrijventerreinen. De economische crisis betekende voor veel bedrijven overleven en consolideren. De bedrijven die de crisis goed hebben doorstaan komen steeds meer terecht in een situatie van groei. En een juiste bedrijfshuisvesting is een voorwaarde om deze groei te faciliteren. Bedrijven hebben hierbij de keuze om uit te breiden, te verplaatsen naar een groter bedrijfspand of om een nieuw bedrijfspand te bouwen. Ook hierbij is het aanbod aan bestaande, maar ook nieuwe huisvestingsmogelijkheden belangrijk. Het Bedrijfscontactpunt Maastricht constateerde een toename van de interesse met betrekking tot vestigingsmogelijkheden op de bedrijfsterreinen. Deze toename van de vraag werd al in 2017 geconstateerd en zette zich in 2018 door. Het betrof een combinatie van informatieve, maar ook concrete vragen naar de

beschikbaarheid aan bedrijfsterreinen. Met 8 bedrijven werd in 2018 concreet onderhandeld over aankoop van een kavel op één van de gemeentelijke bedrijventerreinen.

De gemeente Maastricht kan bedrijven met een huisvestingsvraag ook faciliteren in de bedrijvencentra Malberg en Maartenslaan, die in gemeentelijk eigendom zijn. Het Bedrijvencentrum Malberg is nagenoeg volledig bezet. In het Bedrijvencentrum Maartenslaan nam de leegstand toe vanwege de verplaatsing van een bedrijf naar een kantoor elders in de stad en de beschikbare ruimtes niet meteen zijn verhuurd. Om het gebouw weer aantrekkelijk te maken zal er een opknopbeurt plaatsvinden in 2019.

Om bedrijven extra te kunnen faciliteren, te informeren en te begeleiden is de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het Bedrijfscontactpunt Maastricht enkele jaren geleden vergroot. Naast de reguliere manieren voor ondernemers om in contact te komen met het Bedrijfscontactpunt Maastricht (afspraak, telefonisch, email), wordt voor ondernemers de mogelijkheid geboden om een tweewekelijks spreekuur op locatie te bezoeken. Deze spreekuren vinden plaats op de Beatrixhaven en in het Centre Céramique. In 2018 hebben in totaal 50 ondernemers van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Jaarverslag 2018



Inhoudsopgave

Samenvatting

1. Inleiding	5
2. Maastricht in 2018: opvallend	5
3. Mutaties: kantoorruimtes, winkelruimtes en bedrijfsruimtes	6
3.1. Kantoorruimtes	6
3.2. Winkelruimtes	6
3.3. Bedrijfsruimtes	6
3.4. Overig	7
3.5. Herontwikkeling / Transformatie	7
4. Analyse bedrijfsinitiatieven	7
4.1. Naar bedrijfsactiviteit	7
4.2. Naar jaar en afhandelstatus	7
4.3. Bedrijfscontactpunt Maastricht: bedrijfscontacten	8
5. Trends en ontwikkelingen: kantoren, winkels, bedrijfsterreinen, bedrijfsruimtes, bedrijvencentra	8
5.1. Kantoren	9
5.1.1. Landelijke ontwikkelingen	9
5.1.2. Lokale ontwikkelingen: Maastricht	9
5.2. Winkels	10
5.2.1. Landelijke ontwikkelingen	10
5.2.2. Lokale ontwikkelingen: Maastricht	11
5.3. Bedrijfsterreinen	11
5.4. Bedrijfsruimtes	11
5.5. Bedrijvencentra (Gemeente Maastricht)	12
6. Spreekuur voor ondernemers	13

Bijlage: begrippenlijst

Samenvatting

1. Inleiding

De activiteiten van het Bedrijfscontactpunt Maastricht worden inzichtelijk gemaakt in een jaarverslag en bevat een analyse van de bedrijfsinitiatieven die in 2018 in behandeling zijn geweest bij de accountmanagers van Economie & Cultuur.

Tevens wordt in het jaarverslag ingegaan op ontwikkelingen op het gebied van kantoren, winkels, bedrijfsruimtes en bedrijfsterreinen.

2. Maastricht in 2018

Enkele nieuwe vestigingen en opvallende ontwikkelingen in Maastricht in 2018 waren:

- Het winkelcentrum Noorderbrug (Franciscus Romanusweg) kreeg een upgrade door de uitbreiding van de MediaMarkt en een vestiging van Action.
- Nieuw in 2018 in de Boschstraat / Sphinxkwartier zijn o.a. hotel Monastère, Café Louis, hotel Fitz Roy, Guanaja Chocolatebar, Grenzeloos Maastricht en Wonderwoud;
- Nieuw in 2018 in het Sphinxkwartier zijn The Commons en TSH Collab Maastricht;
- Opening van de nieuwe Praxis bouwmarkt en Boulderhal Kunststof in Belvédère.

3. Analyse bedrijfsinitiatieven accountmanagement en bedrijfscontacten Bedrijfscontactpunt Maastricht

In 2018 hebben **311** bedrijfscontacten door de accountmanagers van Economie & Cultuur / Bedrijfscontactpunt Maastricht plaatsgevonden, die als volgt te zijn onderverdelen:

- **179** bedrijfsinitiatieven, die in behandeling zijn geweest;
- **132** contacten met (informatieve) vragen op het gebied van onder andere vestigingsmogelijkheden in Maastricht, het starten van een bedrijf, kengetallen op het gebied van vastgoed, beschikbaarheid van bedrijfsterreinen en informatie op het gebied van gemeentelijke regelgeving en beleid.

4. Kantoren

In 2018 hebben (op basis van eigen onderzoek en via externe bronnen) in Maastricht tenminste 37 transacties plaatsgevonden met een gemiddelde oppervlakte van 450 m². De totale verhuurde oppervlakte in 2018 bedroeg circa 9.650 m².

5. Winkels

De hoofdwinkelstraten in het kernwinkelgebied kennen nauwelijks leegstand en wanneer winkelobjecten beschikbaar komen, worden deze relatief snel weer ingevuld met nieuwe formules. In deze straten is er vooral sprake van frictieleegstand. Dit heeft ook een effect op de huurprijzen van winkelruimtes. In tegenstelling tot de meeste andere steden in Nederland, is er in Maastricht nauwelijks sprake van een daling van de huurprijzen.

Opvallend in 2018 is een toename in de vraag naar horecafuncties op niet-horecalocaties (zoals winkelruimtes). In het afgelopen jaar zijn circa 110 van dergelijke aanvragen in behandeling geweest bij de gemeente Maastricht.

De huidige ontwikkelingen in het gebied Belvédère / Sphinxkwartier, waarin in 2018 diverse nieuwe winkels en horecazaken zijn geopend, hebben een positief effect op de uitstraling en kwaliteit van het gebied rondom de Boschstraat.

6. Bedrijfsterreinen

In 2018 hebben 28 bedrijven¹ geïnformeerd naar vestigingsmogelijkheden op één van de gemeentelijke bedrijventerreinen. Met 8 bedrijven werd actief onderhandeld over kavels op Maastricht Zuid (Habitatsingel, Dassenburcht, Slagmolen), Beatrixhaven (Balijeweg en Beatrixhaven ('middengebied')).

7. Bedrijvencentra

De gemeente Maastricht beheert en exploiteert zelfstandig een tweetal bedrijvencentra: Bedrijvencentrum Malberg en Bedrijvencentrum Maartenslaan.

Bedrijvencentrum Malberg kende in 2018 een nagenoeg volledige bezetting. Het Bedrijvencentrum Maartenslaan kampte in 2018 met een toenemende leegstand, die werd veroorzaakt door de verplaatsing van een grote huurder naar een locatie elders in de stad. Om deze leegstand tegen te gaan zal in 2019 een vervolg komen op voorstellen uit 2018 om het object weer aantrekkelijk te maken.

8. Ondernemerssprekken Bedrijfscontactpunt Maastricht

Sinds 2013 biedt het Bedrijfscontactpunt Maastricht voor ondernemers de mogelijkheid om een spreekuur te bezoeken. In 2018 hebben 10 ondernemers gebruik gemaakt van dit vrije inloopsprekuur.

Voor buitenlandse (startende) ondernemers is het Bedrijfscontactpunt Maastricht in samenwerking met het Maastricht International Centre in het najaar van 2017 eveneens een tweewekelijks spreekuur gestart (locatie: Centre Céramique). In 2018 hebben 50 ondernemers dit spreekuur bezocht.

¹ Het genoemde aantal kan afwijken van het werkelijke aantal, aangezien in enkele gevallen geen gegevens bekend zijn van de aanvrager (om redenen van privacy, status van het initiatief, etc.) en vragen via verschillende lijnen binnenkomen (via tussenpersonen, verschillende intermediaire organisaties, etc.), waarbij het soms niet is na te gaan of het dezelfde vrager betreft.

I Inleiding

De activiteiten van het Bedrijfscontactpunt Maastricht worden - zoals ieder jaar - inzichtelijk gemaakt in een jaarverslag en bevat een analyse van de bedrijfsinitiatieven die in 2018 in behandeling zijn geweest bij de accountmanagers van Economie & Cultuur.

Tevens wordt in het jaarverslag ingegaan op ontwikkelingen op het gebied van kantoren, winkels, bedrijfsruimtes en bedrijfsterreinen.

2 Maastricht in 2018: opvallend

- Het winkelcentrum Noorderbrug (Franciscus Romanusweg) kreeg een upgrade door de uitbreiding van de MediaMarkt en een nieuwe vestiging van Action. De winkelruimtes die door de faillissementen van de Kijkshop en Charles Vögele waren vrijgekomen, zijn daarmee weer helemaal ingevuld. De faillissementen van de twee bedrijven hebben niet geleid tot een toename van de leegstand;
- De uitstraling van de Boschstraat is in 2018 verder verbeterd door enkele nieuwe horeca- en winkelvestigingen, die passen binnen het gewenste profiel van dit stadsdeel en belangrijk zijn voor de gewenste verbinding tussen het centrum en Belvédère. Nieuw in 2018 in de Boschstraat zijn o.a. hotel Monastère, Café Louis, hotel Fitz Roy, Guanaja Chocolatebar, Grenzeloos Maastricht en Wonderwoud;
- In 2018 zijn in het Sphinxkwartier (omgeving De Eiffel) diverse nieuwe vestigingen geopend van onder andere The Commons (horeca; opening in 2018), TSH Collab Maastricht (flexkantoren; opening in 2018);
- Winkelbedrijven die in 2018 zijn gefailleerd met vestigingen in Maastricht waren Supertrash (Maastrichter Brugstraat), Kijkshop (Franciscus Romanusweg) en Men At Work (Spilstraat). Men At Work maakte een doorstart, waarvan de vestiging in Maastricht één van de vier overgebleven vestigingen is van het bedrijf (vóór het faillissement telde Men At Work 27 vestigingen in Nederland);
- De Xenos winkel in Mosae Forum is omgebouwd tot een Casa winkel (als onderdeel van een overname door de Belgische keten van de Xenos winkels, die in handen waren van de Blokker Groep);
- Opvallend was ook de sluiting van de Blokker-vestiging in de Muntstraat 39. Blokker heeft nu nog vestigingen in de Brusselsepoort en op Plein 1992;
- In 2018 sloten enkele lang in de stad gevestigde winkels hun deuren: sigarenzaak Davidoff (Rechtstraat 25; de drie in Nederland gevestigde winkels zullen allemaal sluiten), slagerij Schürmann (Wycker Brugstraat 27; in pand zal een restaurant worden gevestigd), juwelier Willy Vossen (Maastrichter Brugstraat 11-13; overgenomen door Schaap Citroen).
- Kwaliteit, uitstraling en aanbod van en in de aanloopstraten is verder verbeterd door enkele nieuwe vestigingen (o.a. Minckelersstraat, Mariastraat, Grote Gracht);
- In het Kernwinkelgebied vormt de in 2018 toegenomen leegstand in de Nieuwstraat een punt van zorg. In 2019 zullen betrokken partijen (eigenaren/verhuurders, huurders, gemeente) hierover in overleg met elkaar gaan om na te gaan welke maatregelen genomen kunnen worden om de straat weer aantrekkelijk te maken voor nieuwe huurders;
- In tegenstelling tot veel andere steden bleven de huurprijzen voor winkelruimtes in Maastricht nagenoeg onveranderd. Maastricht behoort met enkele straten in het Kernwinkelgebied nog steeds tot de duurste winkelstraten van Nederland.

3 Mutaties: kantoorruimtes, winkelruimtes en bedrijfsruimtes

Het Bedrijfscontactpunt Maastricht volgt ook marktontwikkelingen, waaronder ook mutaties op de markt van commercieel vastgoed. Hierbij wordt – naast eigen onderzoek – ook gebruik gemaakt van diverse externe bronnen (marktinformatie, rapporten, nieuwsberichten, etc.).

3.1 Kantoorruimtes: in 2018 zijn de volgende kantoorruimtes verhuurd²:

- Avenue Céramique 8 – Presence Translate & Interact – 116 m²
- Duitse Poort 13 – Stichting Thuiszorg Groot Limburg – 476 m²
- Gaetano Martinolaan 50 – Lieveense Adviseurs & Ingenieurs – 535 m²
- Gaetano Martinolaan 50 – PhysioControl / Stryker – 916 m²
- Gelissendomein 8 – Callexcell – 150 m²
- Geusseltweg 43d – Stadion Uitzenden – 95 m²
- Grote Gracht 64 – Succes Formule VOF – PM
- Pierre de Coubertinweg 5 – DHL – verlenging – 6.140 m²
- Randwycksingel 20 – MMM Multi Media Marketing – 684 m²
- Randwycksingel 20 – SpangenbergGroep – 432 m²
- Wim Duisenbergplantsoen 21-31 – USG People – 225 m²

3.2 Winkelruimtes: in 2018 zijn de volgende winkelruimtes verhuurd²:

- Franciscus Romanusweg – Action – nieuwe vestiging
- Franciscus Romanusweg – Mediamarkt – uitbreiding
- Grote Gracht 42-46 – Starmagic – 347 m²
- Grote Staat 23-25 – Snipes – 600 m²
- Hoenderstraat 20 – Domino's Pizza – 170 m²
- Kleine Staat 21 – Henri Willig Kaas / Cheese & More – 76 m²
- Maastrichter Brugstraat 35 - Schaap en Citroen – 140 m²
- Muntstraat 43 - Lucardi – 145 m²
- Nieuwstraat 9 - Søstrene Grene - 300 m²
- Pontonniersweg 20 - Praxis Bouwmarkt – 11.000 m² VVO – 25.000 m² terrein
- Rechtstraat 69 – Bulthaup – 150 m²
- Stokstraat 8 – Essential Antwerp – 100 m²

3.3 Bedrijfsruimtes: in 2018 zijn de volgende bedrijfsruimtes verhuurd²:

- Fregatweg 80 – BPM Services - 1.440 m² (br) + 340 m² (k)
- Klipperweg 4-6 – Houtrecycling Limburg – 10.000 m² (terrein)
- Korvetweg 24 – Walker International Transportation – 8.000 m²
- Limmelderweg 4 – MaVol – 450 m² (b) – 275 m² (k)
- Molensingel 25 – Ivizi – 1.025 m²
- Symfoniesingel 134 – Maximus Vastgoedbeheer – 1.100 m²
- Watermolen 33 – Innovatus – 650 m²

² De vermelde opnamecijfers / verhuringen zijn verkregen op basis van externe bronnen (onder andere Dynamis en eigen onderzoek van het Bedrijfscontactpunt Maastricht). Deze cijfers hebben niet de pretentie volledig te zijn.

3.4 Overig²

- Porseleinstraat 1a – Glow In The Dark – 600 m²
- Porseleinstraat 1a – Space Jump – 1.700 m²
- Boulderhal Kunststof – Lage Frontweg – 1.700 m²

3.5 Transformatie / herontwikkeling²

- Van Hasselkade (20) – Easyhotel – 74 kamers

4 Analyse Bedrijfsinitiatieven 2018

In 2018 hebben 311 bedrijfscontacten door de accountmanagers van Economie & Cultuur plaatsgevonden, die als volgt te zijn onderverdelen:

- 179 bedrijfsinitiatieven, die actief in behandeling zijn geweest (§ 4.1 en § 4.2);
- 132 contacten met (informatieve) vragen op het gebied van onder andere vestigingsmogelijkheden in Maastricht, het starten van een bedrijf, kengetallen op het gebied van vastgoed, beschikbaarheid van bedrijfsterreinen en informatie op het gebied van gemeentelijke regelgeving en beleid § 4.3).

4.1 Naar bedrijfsactiviteit

Functie / Gebruik	Aantal (2018)
Kantoor	15
Bedrijf	55
Detailhandel	29
Horeca	21
Sport-recreatie	16
Maatschappelijk	9
Overig ³	34
Totaal	179

4.2 Naar jaar en afhandelstatus

Initiatieven uit 2014	1		
Initiatieven uit 2015	6		
Initiatieven uit 2016	10		
Initiatieven uit 2017	40		
Initiatieven uit 2018	122		
		informatief	61

³ Tot deze categorie worden gerekend: initiatieven op het vlak van transformatie, gebieds- en herontwikkeling, initiatieven op het gebied van personele uitbreidingen (niet fysieke uitbreidingen), de functies *praktijkruimte*, *dienstverlening*, *opslag/stalling*, *guesthouse* (als onderdeel van de woonfunctie).

		actief	56
	waarvan ⁴	afgewezen	9
		gerealiseerd	35
		teruggetrokken	18
Totaal	179		179

Redenen voor afwijzing van initiatieven betreffen in hoofdzaak bedrijfsactiviteiten die:

- strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan en waar geen ontheffingsmogelijkheden zijn opgenomen in de bestemmingsplanvoorschriften;
- strijdig zijn met zowel het geldende bestemmingsplan als gemeentelijke (en eventueel provinciaal) beleid (zoals detailhandel op bedrijfsterreinen, PDV-GDV);
- niet passen binnen de voor het bedrijfsterrein geldende milieuklasse (dit geldt met name voor het bedrijfsterrein Beatrixhaven).

Redenen voor bedrijven die hun initiatief hebben teruggetrokken:

- plannen blijken financieel niet haalbaar te zijn;
- te grote inhoudelijke bijstelling van plannen na inwinnen informatie, waardoor initiatief niet haalbaar of uitvoerbaar is;
- onverwachte en onvoorziene bedrijfsbeëindiging, waardoor initiatief geen doorgang kon vinden;
- het niet vinden van een geschikte locatie (strijdigheid bestemmingsplan, niet beschikbaar zijn geschikte locatie (zowel terstond als op termijn);
- gevraagde locatie wordt afgewezen door de gemeente en is geen locatie aanwezig waar activiteit wél is toegestaan, waardoor het initiatief geen doorgang vindt;
- te optimistische voorstelling van zaken, waardoor de haalbaarheid in het geding komt;
- geen doorgang van initiatief zonder opgaaf van reden.

Voor wat betreft initiatieven die reeds langer in behandeling zijn (uit 2014, 2015, 2016) zijn de redenen voor deze langere doorlooptijd de volgende:

- Bedrijven hebben zich gemeld bij de gemeente met globale plannen, die nog niet waren uitgewerkt;
- Initiatieven hebben interesse in aankoop van (gemeentelijk) vastgoed en in combinatie met uitwerking plannen, verkoopprocedure en ontwikkelmogelijkheden oude locatie wordt initiatief daardoor meervoudig complex en bestaat dit vervolgens uit diverse kleinere deelprojecten, die op elkaar afgestemd moeten worden;
- Initiatieven hebben zich in een informatieve fase tot de gemeente gewend en zijn de plannen in de loop van de jaren concreter geworden.

⁴ Voor uitleg van deze categorieën wordt verwezen naar de bijlage (begrippenlijst)

4.3 Bedrijfscontactpunt Maastricht: bedrijfscontacten

Naast de hierboven vermelde initiatieven heeft het Bedrijfscontactpunt Maastricht ook contact gehad met bedrijven met een informatiebehoefte. Wanneer deze initiatieven enkelvoudig informatief zijn (geen vervolgactie of nadere intake), dan worden deze apart geregistreerd.

Voor 2018 betroffen het **132** bedrijfscontacten, waarbij het Bedrijfscontactpunt Maastricht telefonisch, via email, via andere afdelingen of via het tweewekelijks spreekuur werd benaderd.

De gevraagde informatie had in hoofdzaak betrekking op:

- algemene informatie over vestigingsmogelijkheden in Maastricht;
- bestemmingsplannen, bestemmingen, de hierbij behorende gebruiksvoorschriften en de vraag of de gewenste activiteit past binnen het planologisch-juridische kader;
- algemene informatie over het starten van bedrijf of een aan huis gebonden beroep en / of een consumentverzorgend ambacht (en de bijbehorende procedure);
- algemene gemeentelijke regelgeving (APV, e.d.) en gemeentelijke vergunningen;
- starten van een eigen bedrijf (algemeen);
- huisvestingsvragen (huisvestingsmogelijkheden, zoekvragen, e.d.);
- grondprijzen, huurprijzen commercieel vastgoed en andere kengetallen op het gebied van vastgoed;
- informatie over het gemeentelijk aanbod aan vastgoed en bedrijfsterreinen (algemene informatie);
- informatie over het gemeentelijke beleidsdocumenten (bedrijventerreinen, hotelbeleid, horeca, etc.);
- aanbod aan beschikbaar commercieel vastgoed;
- overige – incidentele – vragen (niet nader gecategoriseerd).

5 Trends en ontwikkelingen: kantoren, winkels, bedrijfsterreinen, bedrijfsruimtes, bedrijvententra

5.1 Kantoren

5.1.1 Landelijke ontwikkelingen

In 2018 bedroeg de totale landelijke opname aan kantoorruimtes 1,6 mio m² BVO (bron: Dynamis Spreekende Cijfers 2018, uitgave 2019). Opvallend was een daling van het aantal grote transacties en verhuringen van bestaande kantoorobjecten. Nieuwe kantoorobjecten worden sinds de crisis niet meer en masse toegevoegd aan de bestaande voorraad, waardoor per saldo het aandeel aan nieuwe kantoorruimtes daarmee ook is gedaald. Er wordt tegenwoordig beduidend minder kantoorruimte op risico gebouwd. Ook zijn er minder gebiedsontwikkelingen die worden gedragen door toevoeging van veel m² kantoorruimte.

De daling aan leegstand is niet enkel toe te schrijven aan een opname van m² aan kantoorruimtes, maar wordt ook veroorzaakt door sloop- en functiewijzigingen en transformaties van (veelal incurante) kantoorobjecten.

5.1.2 Lokale ontwikkelingen: Maastricht

In 2018 hebben in Maastricht 37 transacties plaatsgevonden met een gemiddelde oppervlakte van 450 m². De totale verhuurde oppervlakte in 2018 bedroeg circa 9.650 m² (bron: Dynamis, Spreekende Cijfers 2018, uitgave 2019).

Wanneer de opname aan kantoorruimte in 2018 wordt vergeleken met de opname van de laatste drie jaar, dan blijkt dat er in 2018 minder kantoorruimte is verhuurd (2017: 14.200 m²; 2016: 13.950 m²; 2015: 11.350 m²) (Bron: Dynamis, Spreekende Cijfers 2018, uitgave 2019).

De lagere opname aan m² kantoorruimte vindt ook zijn oorzaak in het feit dat er minder grote transacties hebben plaatsgevonden. Dit is in de lijn met landelijke ontwikkelingen: de vraagpatronen verschuiven meer richting kleinere kantoren en een grotere behoefte aan flexkantoren.

Landelijke ontwikkelingen voor wat betreft een groeiende behoefte aan flexkantoren en co-workspaces gaan ook aan Maastricht niet voorbij. Uit een inventarisatie van het Bedrijfscontactpunt Maastricht blijkt dat medio december 2018 - verspreid over de stad - tenminste 17 kantoorobjecten worden aangeboden, die volgens het flexconcept zijn ingericht.

Voor wat betreft de huurprijzen voor kantoorruimtes geldt dat er in 2018 sprake is van stabiliteit hiervan: het gemiddelde huurprijsniveau voor kantoorruimte in Maastricht bevindt zich in de range tussen EUR 80 – EUR 150 per m² per jaar, waarbij de huurprijs in hoofdzaak afhankelijk is van de ligging en afwerkingsniveau. Aangezien de hoogte van de huurprijs vaak is gekoppeld aan de beleggingswaarde van het vastgoed, is het voor de eigenaar / verhuurder aantrekkelijker om de huurprijs zoveel mogelijk in stand te houden en incentives af te geven in plaats van huurprijskortingen te verlenen. Vormen van incentives zijn bijvoorbeeld huurvrije periodes, vergoeding voor verhuiskosten, vergoeding van inrichtingskosten, beperking van de huurindexatie, etc.

5.2 Winkels

5.2.1 Landelijke ontwikkelingen

- Landelijk gezien daalde het aanbod aan winkelruimte, met name in kleinere gemeenten. De reden hiervoor is dat steeds meer winkelruimte aan de markt wordt onttrokken door functiewijzigingen en transformatie;
- Herontwikkeling van winkelgebieden c.q. winkelzones gebeurt in grote(re) steden hoofdzakelijk aan de stadsranden en in aanloopstraten;
- Verdere importantie van e-commerce, waarbij webwinkels steeds vaker praktisch alle segmenten van de markt bedienen en daarmee een nog grotere concurrent gaan worden van fysieke winkels;
- Het totale aantal m² opname aan winkelruimtes is in 2018 lager geweest dan in 2017. Eén van de hoofdoorzaken hiervan is dat de als gevolg van faillissementen van grootwinkelbedrijven (m.n. V&D) vrijgekomen winkelobjecten weer zijn ingevuld met nieuwe gebruikers (in het

geval van V&D het nieuwe warenhuis Hudson's Bay). Deze nieuwe invullingen namen een substantieel deel in van de totale opname aan m² winkelruimte;

- Van *transactie* naar *attractie*: fysieke retailers spelen hierop in door concepten te ontwikkelen die het belevingsaspect kunnen vergroten, naast een toename van het aantal gecombineerde functies (winkel in combinatie met winkelondersteunende horeca, etc.);
- Een verdere toename van meer 'eigen' feestdagen die als omzetsluwer moeten fungeren. Voorbeelden hiervan zijn Black Friday, Cyber Monday etc.;
- Ook in 2018 waren er faillissementen van landelijk opererende winkelketens (Supertrash, Kijkshop, Men At Work), maar had dit naar verhouding minder impact op winkelgebieden.

5.2.2 Lokale ontwikkelingen: Maastricht

- In tegenstelling tot elders in het land behoort Maastricht tot de steden waar de huurprijs voor winkelruimte maar nauwelijks daalt. Wel worden incentives (zoals huurvrije periodes, ingroeihuren, etc.) verleend om huurders aan te trekken;
- Maastricht behoort met Utrecht, Rotterdam en koploper Amsterdam nog steeds tot de steden waar de hoogste huurprijzen voor winkelruimtes in het kernwinkelgebied worden gevraagd: EUR 1.600 per m² per jaar (Maastricht, Utrecht, Rotterdam) tot EUR 3.000 per m² per jaar (Amsterdam);
- De hoofdwinkelstraten (Grote Staat, Kleine Staat, Maastrichter Brugstraat, Muntstraat) kennen nauwelijks leegstand en wanneer winkelobjecten beschikbaar komen, worden deze relatief snel weer ingevuld met nieuwe formules. In deze straten is er vooral sprake van frictieleegstand;
- Er is een toename te constateren van sneller wisselende winkelinvullingen: soms verdwijnen formules al snel na de oprichting (één, hooguit twee jaar en dan worden de activiteiten gestaakt);
- In 2018 verdwenen enkele, karakteristieke en langer in de stad gevestigde winkels, zoals slagerij Schürmann (Wycker Brugstraat), Davidoff (Wycker Brugstraat) en juwelier Willy Vossen (Maastrichter Brugstraat). De laatste is overgenomen door Schaap & Citroen;
- Er wordt een toename geconstateerd in de vraag naar horecafuncties op niet-horecalocaties (c.q. winkelruimtes): in 2018 hebben zijn circa 110 van dergelijke aanvragen in behandeling geweest bij de gemeente Maastricht (bron: Horecawerkgroep gemeente Maastricht, telling 2018);
- Er is een toename van het aantal winkels in combinatie met winkel-ondersteunende horeca;
- De huidige ontwikkelingen in het gebied Belvédère / Eiffel hebben een positief effect op de uitstraling en kwaliteit van de Boschstraat, waar winkel- en horeca-aanbod steeds meer aansluiting vindt op de huidige, actuele ontwikkelingen in dit gebied.

5.3 Bedrijfsterreinen

In 2018 hebben 28 bedrijven⁵ geïnformeerd naar potentiële vestigingsmogelijkheden op één van de gemeentelijke bedrijventerreinen. Een deel van deze vraag³ betrof vestigingsmogelijkheden voor

⁵ Het genoemde aantal kan afwijken van het werkelijke aantal, aangezien in enkele gevallen geen gegevens bekend zijn van de aanvrager (om redenen van privacy, status van het initiatief, etc.) en vragen via verschillende lijnen binnenkomen (via tussenpersonen, verschillende intermediaire organisaties, etc.), waarbij het soms niet is na te gaan of het dezelfde vrager betreft.

logistieke bedrijven en distributiecentra met een extensieve ruimtebehoefte van minimaal 7-8 ha. Deze vragen waren voornamelijk informatief van aard, waarbij Maastricht één van de te onderzoeken vestigingslocaties was.

Daarnaast werd geïnformeerd naar vestigingsmogelijkheden voor bedrijven, die reeds in Maastricht zijn gevestigd die een verplaatsing- of uitbreidingsbehoefte hebben.

Met 8 bedrijven werd in 2018 actief onderhandeld over kavels op Maastricht Zuid (Habitatsingel, Dassenburcht, Slagmolen), Beatrixhaven (Balijeweg) en Beatrixhaven ('middengebied'). Daarnaast waren twee initiatieven in behandeling op particuliere bedrijfsterreinen (Maastricht-Zuid en Scharn-noord). Medio 2019 zal voor de meeste bedrijven bekend zijn in hoeverre de in 2018 gevoerde onderhandelingen ook daadwerkelijk zullen leiden tot een grondverkoop.

Naast verzoeken om onbebouwde kavels op de gemeentelijke bedrijventerreinen, vindt er ook actieve begeleiding plaats bij een aantal bedrijven met een uitbreidingsbehoefte op eigen terrein.

Om het inzicht in de voorraad en al dan niet directe beschikbaarheid aan bedrijfsterreinen te vergroten is het Bedrijfscontactpunt Maastricht in 2018 gestart met een uitgebreide inventarisatie hiervan, waarbij zowel gemeentelijke als particuliere bedrijfsterreinen worden meegenomen. Deze inventarisatie zal in 2019 gereed zijn.

5.4 Bedrijfsruimtes

De markt van bedrijfsruimtes in Maastricht is zowel lokaal als regionaal georiënteerd. Het aanbod aan bedrijfsruimtes was in 2018 voornamelijk te vinden in de Beatrixhaven en Randwyck-zuid.

Voor bedrijven die op zoek zijn naar bedrijfsruimtes en opslagruimtes met een oppervlakte vanaf 75 m² - 100 m² wordt in Scharn-noord een nieuwbouwproject voorbereid, die in deze behoefte zal gaan voorzien. Medio 2019 zal duidelijk worden wanneer deze ontwikkeling al dan niet gerealiseerd zal gaan worden. Hiermee kan enigszins tegemoet gekomen aan de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimtes.

Ook in Maastricht Zuid zijn plannen in voorbereiding om op een particulier terrein bedrijfsruimtes (op voorraad) te realiseren.

5.5 Bedrijvencentra (gemeente Maastricht)

De gemeente Maastricht beheert en exploiteert zelfstandig een tweetal bedrijvencentra: Bedrijvencentrum Malberg (Florijnruwe 111; 30 units) en Bedrijvencentrum Maartenslaan (Sint Maartenslaan 26; 23 units).

Eind 2018 had het Bedrijvencentrum Malberg een nagenoeg volledige bezetting. Voor 2019 zijn mutaties voorzien en zal kantoor- en bedrijfsruimte beschikbaar komen. De verwachting is dat deze vrijkomende units weer snel verhuurd zullen gaan worden, aangezien er nog steeds voldoende vraag is naar dergelijke kleinschalige, zelfstandige kantoor- en bedrijfsruimtes.

Het Bedrijvencentrum Maartenslaan kampte in 2018 met een toenemende leegstand, die werd veroorzaakt door de verplaatsing van een grote huurder naar een locatie elders in de stad. Daarnaast hebben enkele bedrijven aangegeven het lopende huurcontract te willen beëindigen, waardoor een situatie is ontstaan die zorg en aandacht behoeft. Deze ontwikkeling hebben voor het Bedrijfscontactpunt Maastricht en het Team Vastgoed aanleiding gevormd te onderzoeken of en

welke maatregelen genomen moeten worden om Bedrijvenscentrum Maartenslaan aantrekkelijk te houden voor de doelgroep(en) (i.c. kleinschalige bedrijven die gevestigd willen zijn op een met openbaar vervoer goed bereikbare vestigingslocatie aan de rand van het centrum), rekening houdend met de actuele marktomstandigheden en -ontwikkelingen. Niet enkel de leegstand vormt hierbij een (belangrijk) aandachtspunt, ook mate van staat van onderhoud wordt in de afweging meegenomen. Medio 2019 zal hierover meer duidelijkheid ontstaan. Verkoop van het object (en daarmee beëindiging van de bestaande exploitatie) is vooralsnog niet aan de orde.

6 Spreekuur voor ondernemers

Sinds 2013 biedt het Bedrijfscontactpunt Maastricht voor ondernemers de mogelijkheid om een spreekuur te bezoeken. Dit spreekuur vindt tweewekelijks plaats in de Beatrixhaven (Rubber Resources, Schoenerweg 36).

In 2018 hebben 10 ondernemers gebruik gemaakt van dit vrije inloopspreekuur. In 2019 zal een besluit worden genomen in hoeverre dit spreekuur al dan niet gecontinueerd zal gaan worden, gezien de lage toeloop.

Voor buitenlandse (startende) ondernemers is het Bedrijfscontactpunt Maastricht in samenwerking met het Maastricht International Centre in het najaar van 2017 eveneens een tweewekelijks spreekuur gestart (locatie: Centre Céramique). In 2018 hebben 50 ondernemers dit spreekuur bezocht. Dit spreekuur zal ook in 2019 worden gecontinueerd, gezien de behoefte die hiervoor bestaat.

Begrippenlijst

Aanbod (kantoorruimte, winkelruimte, bedrijfsruimte):

Gebouwen, waarin per ultimo van elk kalenderjaar kantoorruimte, bedrijfsruimte (inclusief de bijbehorende kantoorruimte) en winkelruimte voor de verhuur of verkoop beschikbaar is. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op reeds opgeleverde of nog in aanbouw zijnde complexen. Projecten in voorbereiding worden niet meegeteld.

A1-locatie:

Tot het kernwinkelgebied behorende straat of een gedeelte ervan, gelegen tussen twee publiekstrekkingen, waarbij de landelijk opererende filiaalbedrijven minimaal 50% van de aanwezige winkvestigingen innemen, terwijl het aandeel van de voedings- en genotmiddelensector en de niet-winkvestigingen maximaal 10% bedraagt.

A2-locatie:

Tot het kernwinkelgebied behorende straat of een gedeelte ervan met tenminste één trekking, waarbij de landelijk opererende filiaalbedrijven minimaal 25% van de aanwezige winkvestigingen innemen, terwijl het aandeel van de voedings- en genotmiddelensector en de niet-winkvestigingen maximaal 25% bedraagt.

B-locatie:

Tot het kernwinkelgebied behorende straat of een gedeelte ervan, gelegen buiten de A-locaties

Bedrijfsinitiatief:

huisvestingsvraag c.q. vestigingsvraag waarbij de gemeente wordt gevraagd om medewerking, facilitering en/of begeleiding hiervan. Het betreft bestaande, nieuwe c.q. nieuw te ontwikkelen locaties, concepten en formules, maar ook vestigingsvragen waar nog geen locatie voor bekend is.

Bedrijfsinitiatief (status):

- Actief: bedrijfsinitiatieven die actief in behandeling zijn;
- Wachtlijst: initiatieven met een huisvestingsvraag, maar die nog niet beschikbaar is;
- Gerealiseerd: het initiatief is afgehandeld en is gefaciliteerd;
- Teruggetrokken: het initiatief vindt geen doorgang en wordt vanuit de initiatiefnemer beëindigd. Redenen hiervoor kunnen zijn: tegenvallende bedrijfsresultaten, plannen financieel niet haalbaar, het vinden van ruimte elders of gevestigd blijven op de oude locatie;
- Afgewezen: vestiging op de gewenste/gevraagde vestigingslocatie is door de gemeente afgewezen, vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan, niet passend binnen het bestaande beleid of niet voldoende aan de inrichtingseisen.

Bedrijfsruimte:

Ruimte bestemd voor de productie, opslag en distributie van goederen. Ook bedrijfsverzamelgebouwen met een verhoogde kantoor-component – soms oplopend tot 50% van het totale vloeroppervlakte – vallen hieronder.

Huurprijs (basis):

Prijzen per vierkante meter verhuurbaar oppervlak per jaar, exclusief BTW, servicekosten en huurdersspecifieke inrichtingskosten.

Huurprijs winkels:

Prijzen per vierkante meter bedrijfsvloeroppervlakte verhuurbaar oppervlak per jaar, exclusief BTW, servicekosten, goodwill en over-namekosten voor een standaardunit van circa 150 m² meter en een frontbreedte van circa 6 meter.

Kantoorruimte:

Ruimte bestemd voor de uitoefening van een bedrijf, beroep of dienst, waarin geen product wordt vervaardigd, doch van waaruit uitsluitend dienstverlening wordt bedreven.

Leegstand:

Aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is.

Nieuwbouw:

Kantoor- en/of bedrijfsruimten jonger dan twee jaar. Ook bestaande bouw, welke zeer ingrijpend is gerenoveerd, wordt als nieuwbouw aangemerkt.

Opname:

Kantoor- en/of bedrijfsruimte die op de vrije markt verhuurd en verkocht is, met uitzondering van sale-and-leaseback transacties en nieuwbouw ten behoeve van eigenaar/eindgebruikers (de zogenaamde eigenbouw). Opname wordt geregistreerd op het moment dat er tussen betrokken partijen wilsovereenstemming is bereikt.

Structurele leegstand:

Bestaand aanbod, langer dan drie jaar niet in gebruik bij huurders.

Verhuurbaar oppervlak:

De oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimtes omhullen, inclusief de zogenaamde glaslijncorrectie. Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte worden de volgende elementen niet meegenomen: technische ruimten, verticale stijlpunten en dragende binnenwanden (NEN 2580).

Verkoop vloeroppervlak:

Bij winkels wordt gewerkt met verkoop vloeroppervlak. Dit is het winkelgedeelte dat voor het publiek toegankelijk is, vermeerderd met de etalageruimte. Deze VVO wordt tevens binnensmuurs gemeten.

Vrije markt:

De huur- en/of koopmarkt, waarin projectontwikkelaars en beleggers kantoor-, bedrijfs- en/of winkelruimtes aanbieden aan nog onbekende gebruikers.