

Aan de gemeenteraad

Datum 18 mei 2017
Onderwerp Motie PRD leegstandsverordening

Beste raadsleden,

Met deze brief reageren wij op de door ons overgenomen motie van de fractie PRD over het instrument leegstandsverordening. Wij hebben toegezegd u daarop een reactie te geven.

De leegstandsverordening

De leegstandsverordening is een door de gemeenteraad vast te stellen juridisch instrument met afdwingbare maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand. Zo'n verordening kan van toepassing zijn op winkels maar ook op bijvoorbeeld andere (bedrijfs)panden of kantoren.

Met een leegstandsverordening wordt invulling gegeven aan gedeelten uit de Leegstandswet. Kort gezegd komt dit op het volgende neer: een pandeigenaar moet leegstand melden zodra die langer duurt dan zes maanden. Komt hij deze meldingsplicht niet na, dan kan het college hem een boete opleggen van maximaal € 7.500,-. Hiertegen is bezwaar en beroep mogelijk. Binnen drie maanden na de melding moet de gemeente met de pandeigenaar overleg voeren over het gebruik van het gebouw. Na dit overleg kan een leegstandsbeschikking worden vastgesteld. Daarin wordt bepaald of het desbetreffende gebouw geschikt is voor gebruik. Ook tegen dat besluit is bezwaar en beroep mogelijk.

Voor- en nadelen

Voordelen:

- de mate van leegstand wordt inzichtelijk;
- het is een juridisch instrument om op te treden tegen leegstand;
- pandeigenaren worden gestimuleerd om leegstand (sneller) op te lossen;
- een sanctiemiddel bij onwillige eigenaren;

Nadelen:

- verhoging van de regeldruk in plaats van de nagestreefde vermindering;

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk

H. (Henk) Aalders
(026) 33 48 441

Bijlage

h.aalders@renkum.nl

VERZONDEN: 18 MEI 2017

- extra personele inzet (in- of extern) voor inventarisaties, controles, vergaren bewijslast en naleving;
- onduidelijkheden bij gedeeltelijke leegstand.

Aanpak leegstand tot nu toe.

Wij hebben de afgelopen jaren vooral geïnvesteerd in de samenwerking met ondernemers en vastgoedpartijen. Er zijn regelmatig individuele gesprekken met partijen met wensen op het vlak van de ruimtelijke ordening (vaak wordt gevraagd naar een ruimere bestemming van panden). In het kader van de vaststelling van de winkelvisie Renkum Centrum en in het vervolg daarvan (uitvoering actieprogramma) zijn er regelmatig contacten geweest. Het actieplan vraagt van de vastgoedpartijen initiatieven die de leegstand van panden in de Dorpsstraat een halt toeroepen. De kerngroep Renkum Centrum (met daarin naast de gemeente de voorzitter van de Ondernemers Renkum Centrum en een vastgoedspecialist) stimuleert en begeleidt de uitvoering van deze acties. Vanuit de kerngroep wordt verbinding gezocht met de (lokale) vastgoedpartijen.

Activiteiten/ initiatieven kerngroep

- Begeleiden Aldi in zoektocht naar mogelijke locaties in de Dorpsstraat. Een tiental opties is besproken, tot op heden zonder resultaat. Momenteel bespreken wij met een lokale vastgoedpartij nieuwe vestigingsmogelijkheden voor Aldi en/of een andere discounter;
- Het maken van een Plan van Aanpak voor het concept Win je Winkel nieuwe stijl (Nieuwe Winkelstraat) samen met InRetail (grote landelijke brancheorganisatie in de non-food sector);
- Diverse contacten met lokale vastgoedpartijen met het doel openingen te creëren voor flexibele/creatieve/tijdelijke invulling van leegstaande panden.
- Er zijn via de vastgoedspecialist in de kerngroep Renkum Centrum al diverse concrete initiatieven benoemd die interessant kunnen zijn voor de Dorpsstraat. Deze brengen wij in bij de vastgoedpartijen die open staan voor flexibele invulling. Dat zijn er echter niet zoveel. Een voorbeeld van een geslaagde bemiddeling: bij de verhuizing van Jan Splinter naar een winkelpand in de Dorpsstraat hebben wij met betrokkenen overlegd en is de pandeigenaar – aan hem de eer – bereid gevonden met een lagere (aanvangs)huur genoeg te nemen.

Standpunt ORC

ORC deelt bij monde van haar voorzitter de opvatting dat een aantal pandeigenaren/makelaars – in elk geval ogenschijnlijk- weinig tot niets doet om de leegstand te verminderen. Voorbeeld: er is een serieuze gegadigde voor een leegstand pand in het centrum, maar die kan bij lange na de hoge huursom niet betalen. De pandeigenaar verkiest de leegstand boven een lagere huursom. Dat geldt ook voor andere panden resp. pandeigenaren. Tegen die achtergrond is z.i. iets voor de motie te zeggen.

Tegelijkertijd verwacht hij dat introductie van de leegstandsverordening waarschijnlijk ten koste zal gaan van de onderlinge verhoudingen wat op termijn een negatieve weerslag zal krijgen. Hij wijst er in dit verband ook op dat de ambtelijke capaciteit beperkt is. ORC wijst het instrument niet op voorhand af, maar acht het moment om erover te beslissen mede gelet op de personele consequenties nu niet geschikt.

Ervaringen andere gemeenten

Uit een in 2015 gehouden grootschalig onderzoek onder gemeenten betreffende de Leegstandsverordening is gebleken dat weinig gemeenten een leegstandsverordening hebben. Men vindt over het algemeen dat de verordening geen zoden aan de dijk zet en dat het verstandiger is vooral krachtig in te zetten op samenwerking met de vastgoedpartijen en de ondernemers om zo

Onderwerp

motie leegstandsverordening

Datum

18 mei 2017

Ons kenmerk

53538

Pagina

2 van 4

resultaten te boeken. Er zijn ook gemeenten die positieve ervaringen hebben met een leegstandsverordening, zoals de gemeente Oldambt.

Dat slechts een handvol gemeenten gebruikmaakt van de leegstandsverordening betekent niet dat gemeentebesturen geen leegstandsbeleid voeren. Vrijwel alle gemeenten die te kampen hebben met leegstand hebben een vorm van leegstandsbeleid (nota's of een op maat gesneden ambtelijke aanpak). Die aanpak is vrijwel altijd ingebed in breder ruimtelijk of economisch beleid, zoals dat in Renkum ok het geval is.

Gemeenten die niet kiezen voor een Leegstandsverordening spreken zonder uitzondering de voorkeur uit om in de bestrijding van leegstand samen op te trekken met marktpartijen (eigenaren en ondernemers). Gemeenten kunnen en willen de leegstandsproblematiek niet alleen oplossen, zo is op veel plekken de boodschap. Samenwerking wordt als constructiever en effectiever gezien dan de dwang die uitgaat van een verordening. Bovendien zien wij werkwijzen ontstaan die ook zonder een Leegstandsverordening toegepast hadden kunnen worden, zoals een eigen monitor van de winkelruimte of het aanstellen van een 'leegstandsmanager' die contacten legt met eigenaren van leegstaand vastgoed.

Conclusie

De meeste gemeenten die geen gebruik maken van de verordening vinden dat de toepassing van de leegstandsverordening een te grote tijdsinvestering vraagt ten opzichte van de effecten die zij ervan verwachten. Zij zien mogelijkheden om zonder de dwang van een leegstandsverordening in overleg met eigenaren te komen. Ook nemen gemeenten op andere wijze verantwoordelijkheid voor het bestrijden van leegstand (bijv. het aanstellen van een leegstandsmanager). De leegstandsverordening is in hun ogen slechts één van de middelen om leegstand tegen te gaan. De gemeenten die wel gebruik maken van een leegstandsverordening zijn hierover positief. De uitvoering van de leegstandsverordening blijkt echter wel weerbarstig. Vooral het innen van bestuurlijke boetes voor eigenaren die niet op gesprek komen of gemaakte afspraken niet nakomen leidt tot juridische perikelen. De meerwaarde blijkt dan ook vooral te zitten in de gevoerde leegstandsgesprekken en de stok achter de deur.

Kortom: er is dus nog maar mondjesmaat ervaringen opgedaan en het is zeker geen kwestie van 'plakken en knippen' (uit een nota van een andere gemeente)

De gevraagde ambtelijke capaciteit zou wellicht ook anders en in meer positieve zin aangewend kunnen worden (bijvoorbeeld uitvoering van het actieplan of het aanstellen van een leegstandsmanager).

Advies

Wij zijn geen voorstander van het introduceren van een leegstandsverordening, in elk geval niet op korte termijn. De argumenten hebt u in deze notitie gelezen. Samengevat: verhoging van de regeldruk, juridische voetangels en klemmen, verstoring van het overlegklimaat en personele capaciteit.

Mocht de huidige aanpak onvoldoende bijdragen aan het doel de leegstand te verminderen, dan kan later altijd nog worden overwogen toch tot invoering over te gaan.

Onderwerp

motie leegstandsverordening

Datum

18 mei 2017

Ons kenmerk

53538

Pagina

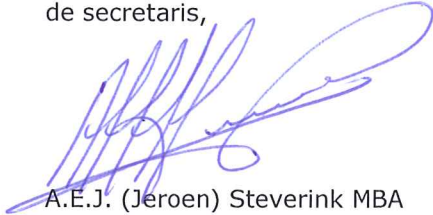
3 van 4

Voortgaan op de huidige weg of toch kiezen voor de leegstandsverordening: enige relativering is op haar plaats, want de leegstand zal voor een deel structureel zijn. Dat houdt in dat onvermijdelijk ook moet worden omgezien naar een andere invulling van een deel van de leegstaande winkelpanden.

Met vriendelijke groet,

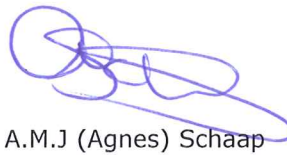
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,



A.E.J. (Jeroen) Steverink MBA

de burgemeester,



A.M.J (Agnes) Schaap

Onderwerp

motie leegstandsverordening

Datum

18 mei 2017

Ons kenmerk

53538

Pagina

4 van 4