

Aan de fractie BSD
t.a.v. de heer L. van der Kallen
Nieuwstraat 4
4611 RS Bergen op Zoom



Uw kenmerk: LVDK/16046
Uw brief:
Onderwerp: Vragen BSD
leegstandsverordening

Ons kenmerk: U17-000058
Beh. door: A.J. van der Wegen
Afbeling: Stedelijke Ontwikkeling, Team Stat

Datum: 17 JAN. 2017
Doorkiesnr.: (0154) 277100
Bijlage(n): -

Beste heer van der Kallen,

In uw brief van 27 december 2016 stelt u ons vragen over de mogelijkheden van een leegstandsverordening. Graag beantwoorden wij hieronder uw vragen als volgt.

Vragen

1. Is het college bereid een leegstandsverordening in te voeren?

Antwoord: In beginsel komt de bevoegdheid tot het instellen van een gemeentelijke verordening toe aan de gemeenteraad, maar wij adviseren u om niet tot het instellen van een lokale leegstandsverordening over te gaan.

Een leegstandsverordening past volgens ons niet bij het beleidsuitgangspunt van ons college om regelgeving, voorschriften en vergunningen te vereenvoudigen. En omdat een leegstandsverordening de nodige ambtelijke en financiële belasting met zich meebrengt, waarbij het onzeker is of de maatregelen ook het gewenste en bedoelde effect hebben, zetten wij bij voorkeur in op faciliteren en het voorzetten van de dialoog met ondernemers en pandeigenaren, zoals dit bijvoorbeeld op dit moment al intensief gebeurt met de 9 projecten van de Brede Aanpak Binnenstad en het huidige vastgoedbeleid met betrekking tot leegstand.

Brede Aanpak Binnenstad

Centraal in de aanpak staan 9 projecten, die gebaseerd zijn op onze strategische speerpunten. In het kader van de aanpak van leegstand lichten wij er een paar projecten uit:

- 'Samen met de stakeholders kiezen voor een compact centrumgebied dat voldoende levensvatbaarheid heeft'. Deelname aan de Landelijke RetailDeal maakt hiervan deel uit;
- 'Ondernemerschap versterken, gericht op kleine, onderscheidende winkeltjes die aantrekkingskracht hebben op de eigen inwoners maar zeker ook bezoekers van buiten'. Zo hebben we met de RetailAcademy ondernemers kunnen verbinden die gezamenlijk nieuwe activiteiten zijn gestart 'Leef' en 'Kweek'. Maar ook een aantal andere pop-up stores.

Vastgoedbeleid en leegstand

Voor de vastgoedportefeuille is voor verhandelbare panden een raamovereenkomst gesloten met een leegstandsbeheerder, in casu de Vastgoedbeschermer. Vanaf het moment dat een verhandelbaar pand tot de vrije beschikking van de gemeente komt, levert de Vastgoedbeschermer een maatwerkoplossing voor het beheer van dit pand, passend bij de directe omgeving en de behoefte of wensen van de opdrachtgever. Dit leegstandsbeheer is vooral gericht op het voorkomen van kraken, vandalisme en kan helpen bij de realisatie van gemeentelijke doelen. Een goed voorbeeld is in Gageldonk West, waar in panden aan het Zilveroorschoonplein ondernemerschap in het Ondernemersplein wordt bevorderd en het Doecentrum burgerparticipatie stimuleert.

Het stimuleren, samenwerken en aanmoedigen van kansen voor pandeigenaren en via samenwerking met de pandeigenaren en maatwerk de leegstand terugdringen sluit beter aan bij ons beleid. Dit maatwerk kan resulteren in een nieuwe functie of herbestemming van het pand, zoals van detailhandel naar woonruimte.

Wet kraken en leegstand

De soms langdurige leegstand van winkel-, woon- en bedrijfspanden wordt gezien als een aantasting van de leefbaarheid. De Leegstandwet reikt daarvoor in art. 2 in de vorm van een door de gemeenteraad vast te stellen leegstandverordening een instrument aan, althans waar het gaat om bedrijfsruimte. Voor woonruimte is de Huisvestingswet van toepassing. Voor een leegstandsheffing is geen wettelijke grondslag. Dat is een zaak van de rijksbelastingdienst.

Voors en tegens tegen elkaar afwegend is het maar de vraag of met een leegstandverordening zal worden bereikt dat alle bedrijfsruimten worden gevuld. Als de eigenaar de leegstand tijds meldt, komt er een gesprek met (een lid van) het college van B&W en daarmee is de kous af. De winst is dat de gemeente on speaking terms is met de eigenaar van het leegstaande bedrijfspand, maar dat kan ook zonder de wettelijke grondslag van een leegstandverordening. Daar komt nog bij dat de huidige markt voor bedrijfsruimte goed moet worden gekwalificeerd als een vragersmarkt waarin het aanbod de vraag overtreft.

In een enkele gemeente (bijv. Amsterdam) wordt het instrument van de verordening sinds 2011 vooral ingezet om de woningnood aan te pakken door met name leegstaande kantoren om te vormen tot woonruimte. In Bergen op Zoom is het leegstandsbeleid primair gericht op de detailhandel in de binnenstad. De ervaringen met de leegstandsverordening in Amsterdam zijn niet erg positief.

Conclusie

Gemeenten kunnen verschillende instrumenten inzetten om leegstand tegen te gaan, zowel door beleid als faciliterend. Voor alle instrumenten geldt dat ze effectiever zijn bij samenwerking met de betrokken. Dat is ook de weg die de gemeente Bergen op Zoom heeft ingezet.

2. Zo ja, wanneer wordt een concept aangeboden aan de gemeenteraad?

Antwoord: Wij hebben op dit moment niet het voornemen om de gemeenteraad een voorstel voor het invoeren van een leegstandsverordening voor te leggen.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met Mevr. A.M.M. Vrijenhoek - de Vries, bereikbaar via telefoonnummer (0164) 277657.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens het college,



Dhr. P.A.M. van der Velden
Wethouder