

Datum : 27 oktober 2020

Aan de raadsleden van de gemeente Gennep

Zaaknummer : 408184

Onderwerp : Leegstandsverordening

Beste leden van de raad,

Tijdens de behandeling van de *Centrumvisie en uitvoeringsprogramma Gennep 2019 - 2023* in uw (voorbereidende) raad op 9 september 2019 heeft u ons verzocht de mogelijkheden na te gaan van een leegstandsverordening. Wij hebben u toegezegd hierover bij u op terug te komen. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over het onderzoek dat is uitgevoerd naar de leegstandsverordening.

DE LEEGSTANDSVERORDENING

De leegstandverordening is een instrument dat voortkomt uit de Wet kraken en leegstand (2010). Deze wet stelt gemeenten in staat een leegstandverordening vast te stellen. Een leegstandsverordening bestaat doorgaans uit de volgende processtappen:

- **Meldingsplicht:** een pandeigenaar moet leegstand bij de gemeente melden binnen 6 maanden. Dit biedt de betreffende gemeente een duidelijk beeld van de leegstandsomvang. Wanneer de eigenaar niet voldoet aan de meldingsplicht, kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.
- **Leegstandoverleg:** de gemeente gaat na melding van de leegstand met de pandeigenaar in gesprek. Het doel van het gesprek is kennis te maken met de pandeigenaar en de mogelijkheden van het pand te verkennen.
- **Verplichtende voordracht:** als het overleg tussen de gemeente en de pandeigenaar niets oplevert, kan de gemeente een potentiële gebruiker van het leegstaande pand voordragen. De pandeigenaar kan worden verplicht om de voorgedragen gebruiker een overeenkomst aan te bieden binnen een termijn van 3 maanden. Gedurende deze periode krijgt de pandeigenaar nog de tijd om in een andere huurder te voorzien.

Het uitvoeren en naleven van een leegstandsverordening vraagt veel ambtelijke capaciteit. Zo moet er gecontroleerd worden op de naleving van de meldingsplicht en dienen er afspraken te worden gemaakt met pandeigenaren. Concreet omvat de uitwerking de volgende stappen:

- Meldingsloket voor leegstand opstellen;
- Inrichten en beheren leegstandregister;
- Controle op leegstand in de gebieden waarop de leegstandverordening van toepassing is;
- Gesprekken voeren met pandeigenaren die leegstand gemeld hebben;
- Onderzoeken gebruiksmogelijkheden leegstaand vastgoed;
- Eventuele voordracht van huurders;



- Om voordrachten te kunnen doen, is het noodzakelijk potentiële huurders in beeld te hebben oftewel een vraagerregister dient opgesteld te worden;
- Beschikkingen, sancties, procedures beroep en bezwaar;
- Inrichten front- en back office: ter ondervanging van vragen van burgers en bedrijven.

ERVARINGEN ANDERE GEMEENTEN MET DE LEEGSTANDSVERORDENING

Slechts een beperkt aantal gemeenten maakt gebruik van een leegstandverordening (onder andere Amsterdam, Groningen, Schiedam en Weert). De evaluatie van de Wet kraken en leegstand wijst uit dat de meeste gemeenten die een leegstandverordening hanteren, deze vooral zien als een ondersteunend instrument bij algemeen beleid. Het merendeel van de gemeenten die geen gebruik maakt van een leegstandverordening, geeft aan dit instrument streng en dwingend te vinden. De voorkeur van deze gemeenten gaat uit naar het aangaan van een dialoog met de pandeigenaren. Het bij elkaar brengen van pandeigenaren om gezamenlijk een oplossing te vinden, levert doorgaans meer op dan het afdwingen middels een leegstandsverordening. Bij een lage marktdruk vinden deze gemeenten het daarnaast een minder geschikt instrument, aangezien het vanuit de leegstandverordening de **taak** van gemeenten is om geschikte huurders voor te dragen.

AANPAK TERUGDRINGING LEEGSTAND GEMEENTE GENNEP

Vanuit de Centrumvisie hebben wij volgende acties uitgezet om direct en indirect leegstand te voorkomen:

- Met de vaststelling van de Centrumvisie voorzien we in voorzienbaarheid over de indikking van het centrum gekeken vanaf de rotonde aan de Brabantweg tot aan het Europaplein (ook wel Transformatie Spoorstraat genoemd).
- Door middel van de rode loper hebben we een architect en stedenbouwer betrokken bij transformatievraagstukken. Deze deskundigen denken mee in kwalitatieve mogelijkheden van panden. Deze dienstverlening krijgen ondernemers en pandeigenaren van ons cadeau. Momenteel zijn er 13 transformatiecases actueel. Hieronder vallen ook beeldbepalende panden zoals de Clarenshof en de Duivenakker. De eerste resultaten van de rode loper zijn ook reeds zichtbaar. Denk aan de realisatie van het pand De Buren.
- Doordat we meewerken aan de functie wonen op verdiepingen, is het voor pandeigenaren gemakkelijker om aantrekkelijke en betaalbare huurruimten op de begane grond aan te bieden aan nieuwe huurders. Wanneer er door de functie wonen meer reuring komt in het centrum, is het voor nieuwe ondernemers ook aantrekkelijker om detailhandel te openen in de gemeente Gennep.
- Door de inzet van de centrummanager sturen we aan op acquisitie bij leegstaande panden. De centrummanager denkt daarnaast mee met ondernemers die zich graag in het centrum wensen te verplaatsen. Denk aan de voorbeelden van SnoepKado en Replay Toys. Ook wordt verdere leegstand in het centrum voorkomen doordat de centrummanager bemiddelt in de overname van winkels. Denk aan het voorbeeld Coenen Schoenmode.



- De Stimuleringsregeling versterking Centrum dient transformatievraagstukken een financiële boost te geven.
- Met de actualisatie van het beeldkwaliteitsplan (in de maak) worden ondernemers en pandeigenaren geïnspireerd bij transformatievraagstukken.
- Met de vergroening van het centrum (visie wordt eind 2020 opgesteld) en de actiepunten vanuit de vrijetijdseconomie voor het centrum (denk aan nieuwe bewegwijzering) wordt de openbare ruimte van het centrum ook aantrekkelijker voor bestaande en nieuwe ondernemers.
- Met de opstelling van een BIZ wordt de organisatiegraad van ondernemers en pandeigenaren vergroot. Investerings in de sfeer en beleving van het centrum maken het voor bestaande en nieuwe ondernemers aantrekkelijker om zich in het centrum van Gennep te vestigen.

CONCLUSIE

De leegstandsverordening is een aantrekkelijk instrument voor gemeenten die veel versnipperd eigendom in het centrum hebben en waarbij de pandeigenaren lang niet altijd in beeld zijn. De gemeente Gennep heeft met de Centrumvisie en de hiervoor beschreven acties uit de Centrumvisie een inspirerende, uitnodigende en open houding ten opzichte van ondernemers en pandeigenaren aangenomen. Deze partijen zijn bij ons goed in beeld en dienen zich ook aan om met ons de dialoog aan te gaan over transformatievraagstukken. Een dwingende leegstandsverordening, die bovendien veel ambtelijke capaciteit eist, past daarom ook niet bij de ingeslagen koers van de gemeente Gennep en de huidige tijdsgeschiedenis waarin ondernemers en pandeigenaren het al zwaar te verduren hebben.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De loco-secretaris,

Bob Nederveen

De burgemeester,

Hans Teunissen

