

Onderwerp:

Leegstandsverordening Heerenveen

Inleiding:

Het centrum van Heerenveen staat op een kruispunt: enerzijds zijn er ambitieuze plannen om het winkelgebied te versterken en aantrekkelijker te maken, anderzijds kampt het met leegstand die de economische vitaliteit en uitstraling ondermijnt. Zonder een duidelijke aanpak van leegstand dreigen nieuwe centrumontwikkelingen slechts cosmetische verbeteringen te zijn.

Een leegstandsverordening is zo denken wij, geen overbodige luxe, maar een noodzakelijke voorwaarde om van de centrumplannen een succes te maken. Een leegstandsverordening dwingt eigenaren om verantwoordelijkheid te nemen en mee te werken aan de vernieuwing van het centrum.

In combinatie met gemeentelijke stimuleringsmaatregelen, zoals subsidies voor herontwikkeling of tijdelijke invullingen, ontstaat er een dynamischer centrum. De gemeente investeert in bereikbaarheid, sfeer en publiekstrekking, maar moet ook regels stellen om te voorkomen dat lege panden de vooruitgang tegenhouden.

Vraag:

1. Heeft de gemeente momenteel een actief beleid voor leegstaande panden in het centrum?

Antwoord:

In 2019 is de centrumvisie ook 'n Gouden plak vastgesteld. Vanuit het principe compact en compleet wordt ingezet op transformatie van (leegstaande) panden in met name de schil van het centrum. Het gaat daarbij om transformatie naar woningbouw.

Daarnaast wordt er samen met de Heerenveense Centrum Ondernemers Vereniging (hierna: HCOV) en centrummanager, samengewerkt om de leegstand in het centrum te beperken. Hiertoe is recent door de HCOV ook een werkgroep in het leven geroepen met onder andere vertegenwoordiging vanuit vastgoedeigenaren, makelaars, ondernemers en gemeente. De HCOV probeert ondernemers te motiveren zich te vestigen in Heerenveen en biedt daarbij de nodige ondersteuning en helpt met eventuele afstemming met de gemeente. HCOV onderzoekt daarbij een digitaal platform met rode loper strategie om (nieuwe) ondernemers te ontvangen.

Vraag:

2. Welke maatregelen neemt de gemeente op dit moment om langdurige leegstand te voorkomen of aan te pakken?

Antwoord:

Zie ook het antwoord op vraag 1. Wij faciliteren en ondersteunen projecten gericht op transformatie van leegstaande panden in en rondom het centrum van Heerenveen.

Winkelleegstand in het kernwinkelgebied proberen wij in overleg met de centrummanager opnieuw in te vullen. Vanuit onze ondernemersdienstverlening (Economische Zaken) leggen wij bij binnenkomende vragen van ondernemers om zich te vestigen in het centrum van Heerenveen verbinding met de centrummanager, de HCOV en vastgoedeigenaren.

Vraag:

3. Heeft de gemeente eerder overwogen een leegstandsverordening in te voeren? Zo ja, waarom is dit destijds niet doorgezet?

Antwoord:

Nee, dit is niet eerder overwogen. Het is ook de vraag of een leegstandsverordening het aangewezen instrument voor een centrumgebied is. Meestal wordt een leegstandsverordening ingezet om leegstaande woningen en kantoren te benutten voor bewoning. Leegstand van woningen (in het centrum) komt niet bovenmatig voor in Heerenveen.

Het is daarnaast in Heerenveen helaas niet zo dat er een wachtlijst is van ondernemers die in een leegstand pand willen trekken.

Leegstaande gebouwen in de randen van het centrum zijn ons bekend en hier werken we actief mee aan transformatie.

Transformatie van winkelpanden – op begane grondniveau - in het kernwinkelgebied naar woningen past niet in de centrumvisie en de detailhandelsvisie.

Vraag:

4. Welke juridische en financiële gevolgen heeft het invoeren van een leegstandsverordening voor de gemeente?

Antwoord:

Voor het opstellen van de verordening is ambtelijke inzet benodigd, eventueel ondersteund met externe deskundigheid. Wanneer een leegstandsverordening door de raad is vastgesteld is ook ambtelijke inzet nodig om de maatregelen en stappen te begeleiden. De praktijk wijst uit dat gemeenten met een leegstandverordening deze vooral gebruiken om in gesprek te komen met de eigenaar en dat dit vaak al tot een oplossing leidt. De verdergaande instrumenten worden zelden of nooit gebruikt.

De VNG heeft in een rapportage '*Leegstand te Lijf 2.0*' geschreven over de toepassing van een leegstandsverordening (bron VNG, leegstand te lijf 2.0, 2020). Hierin is een voorbeeld beschreven waarbij de mogelijkheden van deze verordening beperkt zijn gebleken: het brengt grote administratieve lasten met zich mee, de boetes zijn te laag om echt verandering te krijgen en met directief optreden werden de eigenaren niet in beweging gebracht. De ervaring is dat het gesprek aangaan met vastgoedeigenaren een veel betere weg is dan dwingend optreden via boetes, beschikkingen en verplichtende voordracht.

Voor juridische gevolgen: zie antwoord vraag 6

Vraag:

5. Hoe kan een leegstandsverordening worden afgestemd op andere gemeentelijke beleidsdoelen, zoals ruimtelijke ordening en economische versterking?

Antwoord:

De leegstandsverordening kan als instrument gebruikt worden om beleidsdoelstellingen te behalen, zoals de detailhandelsvisie of centrumvisie. Overigens wordt in den lande de leegstandsverordening vooral ingezet om leegstaande panden (woningen of kantoren) te benutten voor bewoning, om daarmee een bijdrage te leveren aan het terugdringen van de wachtlijsten.

Vraag:

6. Hoe zou de handhaving van een leegstandsverordening eruitzien en welke capaciteit is hiervoor nodig?

Antwoord:

Allereerst moet bepaald worden of het instellen van een leegstandsverordening - voor een bepaald werkingsgebied en door de raad aangewezen categorieën van gebouwen of woningen - een effectief en doelmatig instrument is.

De inhoud van de verordening bepaalt vervolgens of en in welke mate inzet en capaciteit nodig is. Op basis van een leegstandsverordening kan de gemeente een meldingsplicht voor eigenaren introduceren waarbij bij niet tijdige melding, een boete opgelegd kan worden. Na een melding treedt de gemeente vervolgens in overleg met de eigenaar. In een leegstandbeschikking kan de gemeente bepalen of een pand geschikt is of geschikt te maken is voor gebruik. Uiteindelijk kan de gemeente een (verplichtende) voordracht voor een nieuwe gebruiker doen.

Zoals eerder aangegeven zijn de leegstaande panden in het centrum ons bekend, en wordt hier al actief over gecommuniceerd met belangrijke actoren.

Vraag:

7. Hoe wordt bepaald of een pand écht leegstaat en of een eigenaar voldoende inspanningen levert om het pand te verhuren of te verkopen?

Antwoord:

In overleg met HCOV en de centrummanager worden periodiek leegstandsoverzichten aangeleverd. In de werkgroep vastgoed die door HCOV is geïnitieerd wordt dit met elkaar besproken.

Vraag:

8. Zijn er alternatieve maatregelen die ook leegstand kunnen verminderen?

Antwoord:

Ja, de huidige maatregelen zijn eveneens gericht op het beperken van de leegstand. Ook de grootschalige aanpak van het centrum draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum voor ondernemers.

Tot slot is leegstand helaas geen Heerenveens probleem, maar is in tal van dorpen en steden leegstand in de centra zichtbaar, als gevolg van diverse maatschappelijke trends. De leegstand van het aantal verkooppunten in het centrum van Heerenveen is met 9% gelijk aan de benchmark (9%), bron Koopstromenonderzoek Fryslân, 2024.

Vraag:

9. Zijn er andere gemeenten met vergelijkbare leegstandsproblemen waar we van kunnen leren?

Antwoord:

Ja, het leegstandsprobleem speelt op tal van plaatsen. Centrummanagers onderling hebben contact met elkaar (Netwerk Centrummanagement Fryslân). Ook hebben wij in afstemming met een verkenner en de HCOV gekeken naar praktijkvoorbeelden elders in Nederland en daarbuiten. Dit heeft nog geen concrete oplossing opgeleverd.

Vraag:

10. Welke alternatieve maatregelen ziet het college naast een leegstandsverordening om leegstand te verminderen?

Antwoord:

Zie eerdere vragen:

- Aanpak vernieuwing centrum (programma centrum Heerenveen)

- Transformeren van gebouwen in de randen van het centrum, vanuit het principe compact & compleet (centrumvisie Heerenveen 2019).
- Actieve rol en bijdrage in de werkgroep waarin HCOV, makelaars, vastgoedeigenaren etc. zijn betrokken.
- Periodiek overleg met centrummanager, HCOV etc.
- Profilering van het centrum van Heerenveen voor bezoekers

Vraag:

11. Wat zouden de kosten en doorlooptijd zijn van een onderzoek naar deze mogelijkheden?

Antwoord:

Deze maatregelen worden al getroffen en vragen geen aanvullende inzet.

Vraag:

12. Hoe werkt de gemeente nu samen met vastgoedeigenaren om leegstand tegen te gaan?

Antwoord:

Zie ook voorgaande vragen.

Wij hebben regelmatig overleg met vastgoedeigenaren, HCOV, centrummanager etc.

Vraag:

13. De invoering van een leegstandsverordening kan niet alleen financiële voordelen opleveren via hogere belastinginkomsten en vastgoedwaardes, maar het kan ook bijdragen aan de lange termijn vitaliteit van het centrum, het aantrekken van ondernemers en investeringen, en de verbetering van de leefbaarheid. Is het college dat met ons eens?

Antwoord:

Zie voorgaande. Het college acht het instellen van een leegstandsverordening niet opportuun.