

## Initiatiefvoorstel aanpak leegstand

Gemeenteraad Woerden

---

### Onderwerp

*Een aanpak om de economische kansen voor Woerden, door de nieuwe leegstandswet te benutten.*

---

### Aan de gemeenteraad

#### *Samengevat*

In de gemeente Amsterdam is recent een voorstel aangenomen om te komen tot een verordening ter bestrijding van de leegstand van kantoren, op basis van de Leegstandwet zoals die na de wijziging in de herfst van 2010 geldt. D66 stelt voor ook in Woerden dit instrument toe te passen, maar daarbij als toepassingsbereik in ieder geval in eerste instantie te kiezen voor de winkelruimte in het centrum. Eventueel kan daarna het toepassingsbereik worden verbreed naar de kantoren.

In het kort komt het erop neer dat een meldingsplicht wordt ingesteld voor panden die 6 maanden of langer leeg staan. Deze meldingsplicht zal een leegstandsoverleg tot gevolg hebben. In dit overleg zal een gesprek met de gemeente plaatsvinden, die een lijst gaat beheren van potentiële (tijdelijke) huurders en een acceptatieplicht voor huurders. Hiervoor zouden flexibele bestemmingsplannen toegestaan moeten worden, waarmee belemmeringen voor (tijdelijk) hergebruik weggehaald worden.

#### *Inleiding*

Per 1 oktober 2010 is de nieuwe Leegstandwet in werking getreden. Gemeenten krijgen in deze wet meer instrumenten in handen om leegstand aan te pakken. D66 vindt dat de gemeente Woerden op deze ontwikkeling moet inspelen en een leegstandverordening moet opstellen. Leegstand van kantoren en winkelruimte blijft vooralsnog immers een probleem. De verwachting is dat dit, zeker wanneer er wordt gekeken naar kantoren, alleen nog maar erger zal worden.<sup>1</sup> Een leegstandverordening kan net die prikkel bieden die nodig is om de ontwikkelingen een zet in de goede richting te geven. In dit voorstel geeft D66 aan welke aspecten in de nieuwe aanpak moeten terugkomen.

#### *Analyse*

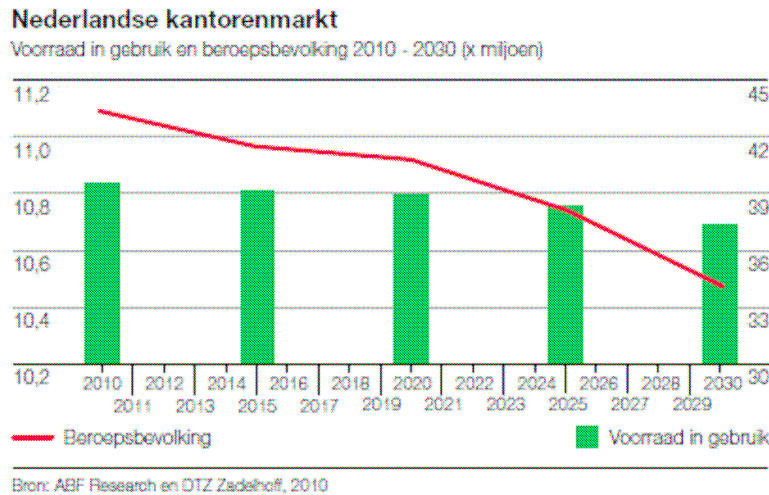
Redenen om met nieuwe voorstellen te komen om leegstand te bestrijden, zijn er volop. De aangenomen motie herstructurering en revitalisering bedrijventerreinen, creëert mogelijkheden om op de langere termijn beter in te spelen op aanbod en behoefte. Maar ook voor de korte termijn is een adequate aanpak noodzakelijk. Veel leegstaande ruimtes die geen woonbestemming hebben staan leeg. Te denken valt aan panden met een kantoorfunctie of een winkelfunctie. Deze bevinden zich in sommige gevallen op locaties die een grote invloed kunnen hebben op de economische ontwikkeling van diezelfde omgeving. In het oog springend voorbeeld is de leegstand van winkelruimte in de omgeving van de Voorstraat, Molenstraat, Meulmansweg en het Kazerneplein. Er is zelfs winkelruimte in het centrum die sinds de oplevering van het vernieuwde Kerkplein en omgeving, nog niet in gebruik is genomen. Veel bewoners en ondernemers klagen hierover. Het percentage leegstand van kantoren bedraagt in heel Woerden 16,3%.<sup>2</sup> De tendens is dat dit

---

<sup>1</sup> NRC Handelsblad 5 januari 2011: 'Aantal leegstaande kantoren stijgt snel'

<sup>2</sup> Bron: NVM-rapport 'Structurele Leegstand van Kantoren'. De gemeente Woerden wordt hier genoemd als een van de twintig probleemgebieden in Nederland als het gaat om leegstand.

percentage zal toenemen, zoals onderstaande grafiek laat zien, mede als gevolg van een daling van de beroepsbevolking.



### Leegstandwet

De Leegstandwet, zoals die per 1 oktober van kracht is geworden, biedt gemeenten expliciet de mogelijkheid om maatregelen te nemen tegen leegstand van bedrijfsruimte. In grote lijnen ziet dat er als volgt uit:

- a) De gemeente kan een leegstandsverordening (hierna: LV) vaststellen;
- b) De LV kan bepalen welke wijken of gebieden hiervoor in aanmerking komen;
- c) De LV kan bepalen dat als een bepaald pand, of een bepaalde bedrijfsruimte leeg staat, dat moet worden gemeld.
- d) De LV kan bepalen dat het niet tijdig melden van leegstand wordt bestraft met een boete;
- e) De LV kan bepalen dat er 'leegstandsoverleg' plaatsvindt tussen eigenaar en gemeente;
- f) De LV kan bepalen dat de gemeente na een bepaalde periode een huurder kan voordragen (acceptatieplicht voor eigenaren).

Met een leegstandsverordening kunnen eigenaren meer worden gestimuleerd, op een minder vrijblijvende wijze, om actief de leegstand tegen te gaan. De D66-fractie stelt daarom voor dat de gemeenteraad van Woerden op een zo kort mogelijke termijn een dergelijke verordening zal aannemen. D66 stelt voor om de verordening in eerste instantie op niet-woonruimte (winkels) in het centrum toe te passen. Nadat er ervaring met de verordening is opgedaan kan worden bekeken of het zinvol is om de werking uit te breiden naar leegstaande kantoren. Een concept van de verordening is als bijlage bij dit initiatiefvoorstel gevoegd.

### Hoofdpijnen van de concept verordening en de rol van de gemeente

1. Het opnemen van een meldingsplicht van leegstand. Het concept geeft aan welke informatie moet worden verschaft bij de melding.
2. Bij overtreding van de meldingsplicht, bied het concept ruimte om een sanctie op te leggen.
3. Het voeren van een 'leegstandsgesprek' bij melding, waarin samen met de eigenaar plannen worden gemaakt voor de lege bedrijfsruimte.
4. De mogelijkheid dat de gemeente een verplichtende voordracht voor een huurder doet.

De verordening betekent dat het ambtelijk apparaat hier capaciteit voor moet vrijmaken. De gemeente moet een aanspreekpunt hebben waar potentiële huurders zich kunnen melden, zodat hier snel een voordracht voor kan plaatsvinden. De gemeente moet controle uitoefenen op de leegstand, zodat termijnen kunnen worden bewaakt, en melding van leegstand in ontvangst nemen en verwerken. Gelet op de bezuinigingsoperatie die nu plaatsvindt, wordt aan het college gevraagd om dekkingsopties voor te leggen aan de raad.

Het college kan de mogelijkheden in kaart brengen voor tijdelijke gebruikers (en dat in het leegstandsoverleg ter sprake brengen) en die actief ondersteunen en aanbieden aan de marktpartijen. Daarbij valt met name ook te denken aan tijdelijk gebruik voor culturele doelstellingen, zoals tijdelijke tentoonstellingen, ruimte voor creatieve bedrijven of kunstenaars.

---

**Voorstel**

De fractie van D66 wil dit voorstel graag bespreken met de andere fracties in de Commissie Ruimte. Aan de hand van de reacties zal de fractie een definitief voorstel voor een leegstandsverordening doen en dat inbrengen in een reguliere cyclus van commissie- en raadsvergadering. De bijgevoegde concept verordening is gebaseerd op de modelverordening van de VNG en 'vertaald' naar de Woerdense situatie.