

**CONCEPTVERSLAG VAN DE RAADSMARKT LEEGSTANDSWET D.D. 30 MAART
2017 VAN DE COMMISSIE ONTWIKKELING VAN DE GEMEENTE HAARLEM**

Voorzitter: mevrouw D. Huysse

Vorbereiding: de heer F.H. Garretsen, mevrouw J. van der Smagt

Presentatie: de heer J. Appelman, mevrouw G. Ruijterman, mevrouw L. Smale

Aanwezig diverse leden en plaatsvervangende leden van de raad, wethouder J. Langenacker

Verslag: de heer G-J. Timmermans

De **voorzitter** opent de raadsmarkt om 19.00 uur en heet allen welkom. Zij bedankt de leden Van der Smagt en Garretsen voor de voorbereiding van deze raadsmarkt. Deze raadsmarkt is ter voorbereiding op de aanstaande behandeling van een informatienota in de commissie Ontwikkeling. Zij geeft het woord aan de heer Appelman en de dames Smale en Ruijterman. Zij verzorgen een presentatie waarvan de hand-out als bijlage aan dit verslag is toegevoegd (zie bijlage).

Mevrouw Smale belicht de juridische kant. Sinds oktober 2010 kan een gemeente krachtens de Leegstandswet een leegstandsverordening vaststellen voor bepaalde aangewezen categorieën gebouwen in (een deel van) de gemeente. Daartoe kan de raad besluiten. Die verordening legt eigenaren van die gebouwen in zulke delen van de gemeente de verplichting op leegstand na minimaal zes maanden – of een door de raad te bepalen andere termijn tot 10 maanden – digitaal of schriftelijk te melden aan het college. De gemeente heeft dan de verplichting een register van alle meldingen bij te houden alsmede een ambtshalve registratie van leegstand. Daarop volgt een wettelijk verplicht leegstandsoverleg van de gemeente met de eigenaar waarin de oorzaak en de aanpak van de leegstand ter sprake komen. Daarbij wordt ook gekeken op welke wijze de gemeente een bijdrage kan leveren aan de aanpak, bijvoorbeeld in de vorm van planologische medewerking ter wijziging van de bestemming of functie van het pand. Een ander punt kan zijn de beoordeling of interne maatregelen in het pand nodig zijn om de leegstand op te lossen. Juridisch moet minimaal één gesprek gevoerd worden, maar het kunnen er ook meer worden.

De gemeente beschikt als men een leegstandsverordening heeft over een aantal bevoegdheden. De gemeente kan na twaalf maanden leegstand een gebruikersvoordracht doen, er kan een boete opgelegd worden van maximaal 7500 euro en de gemeente kan bestuurlijke dwang uitoefenen om voorzieningen te realiseren en de voorgedragen gebruiker te accepteren. Na het overleg of indien de eigenaar overleg weigert, kan de gemeente een leegstandsbeschikking treffen waarin wordt vastgesteld of het gebouw geschikt is voor gebruik en welke voorzieningen getroffen moeten worden om het gebouw geschikt te maken voor gebruik conform de geldende bestemming. Het gaat dan om een voor beroep vatbare beschikking. Dat geldt ook voor de voordracht van een gebruiker in gevallen waarin de eigenaar niet wil meewerken. Als de gemeente een gebruiker wil voordragen, is men ook verplicht een lijst van voordraagbare personen en instellingen bij te houden. De eigenaar kan dus bezwaar maken tegen de leegstandsbeschikking en de gebruikersvoordracht. Het gaat al met al om een arbeidsintensief proces voor de gemeente.

Als het gebouw niet geschikt is of als de eigenaar al andere plannen met het gebouw heeft, hoeft men het niet op een leegstandsbeschikking te laten aankomen. De regels gelden ook niet voor braakliggende terreinen. In de praktijk komt het er vaak op neer dat men eerst een brief stuurt aan de eigenaar waarin de verplichtingen beschreven staan. Als een eigenaar vervolgens omtrekkende bewegingen maakt, kan men die ook registreren. Maar ook dat kost de nodige tijd. Het bezwaar dat veel gemeenten tegen de Leegstandswet hebben is dat die erg veel tijd vraagt van de gemeentelijke capaciteit – ook voor het bijhouden van lijsten van mogelijke gebruikers - en dat er teveel momenten zijn waarop formeel bezwaar kan worden gemaakt.

De eigenaar is vervolgens verplicht binnen drie maanden een overeenkomst aan de gebruiker aan te bieden. De gemeente kan niet eenzijdig een functiewijziging opleggen, maar kan die wel accommoderen. Er moet in de overeenkomst vastgelegd worden welke voorzieningen objectief en

volgens redelijke normen nodig zijn voor normaal gebruik overeenkomstig de huidige functie. Die zijn voor rekening van de eigenaar. Voor de huurprijs gaat men uit van kostenneutraliteit en niet van de voormalige huurprijs of economische waarde van het pand. In de prijsbepaling mogen de belangen van de eigenaar en de gebruiker worden meegewogen.

Zij geeft vervolgens enkele voorbeelden uit het land: Amsterdam, Tilburg, Heerlen, Sittard, Brunssum, Winschoten, Wormerland, Den Helder en Sluis. Bij de meeste gemeenten is het enthousiasme afgenomen, in Sluis heeft de gemeente de verordening zelfs weer ingetrokken vanwege het uitblijven van enig effect.

Mevrouw **Schopman (PvdA)** vraagt of tussentijdse aanpassingen van een verordening mogelijk zijn en hoe het staat met de huurbescherming en waarom Tilburg minder enthousiast geworden is.

Mevrouw **Smale** zegt dat de raad altijd tussentijds aanpassingen kan maken. Het is aan de eigenaar om in de overeenkomst huurtermijnen aan te geven, daar zegt de verordening niets over. Tilburg vond de verordening erg bewerkelijk en in de praktijk te bewerkelijk, kostbaar en weinig toevoegend aan de instrumenten die men daar al had, zoals gebiedsmanagement en een herstructureringsfonds.

De heer **Garretsen (SP)** vraagt of de verordening ook voorziet in het omzetten van kantoren in woningen.

Mevrouw **Smale** zegt dat het in Amsterdam gelukt is met medewerking van de eigenaren veel ruimtes om te zetten naar andere functies zoals woningen, hotels of broedplaatsen. Maar daar is naast de verordening een breed pakket aan instrumenten voor ingezet. De Leegstandswet is geschikt om heel gericht en efficiënt een bepaald gebied aan te pakken, met een stok achter de deur, maar tegen hoge kosten. Die waren destijds begroot op 300.000 euro, maar belopen met de ander maatregelen inmiddels wel 1 miljoen euro. In andere gebieden in Amsterdam is de leegstand in dezelfde periode echter toegenomen.

De heer **Appelman** laat enkele cijfers zien van de leegstand van winkels en kantoren in Haarlem (zie de presentatie in de bijlage). De leegstand is iets gedaald sinds 2014. In 2016 was er een korte piek qua leegstand die vooral te maken had met de ondergang van V&D, maar voor dat gebouw is inmiddels een oplossing gevonden. Maar er zit ook nog leegstand aan te komen. Schalkwijk blijft een probleemgebied. Daar wordt op dit moment een discussie gevoerd over sloop van het voormalige V&D-gebouw en meer compactheid. Een percentage van 8% betekent dat de zaak min of meer in balans is. In Haarlem-West is de leegstand spectaculair gedaald, maar Schalkwijk, Waarderpolder en het centrum zijn uitschieters. Een actieplan zou een oplossing moeten bieden voor 51.000 vierkante meter. Dat zou kunnen door een betere bezetting van kantoorpanden. Dat gebeurt door de toename van het aantal banen in de dienstverlening, kantoorbanen dus. Een andere oplossing is het onttrekken aan de voorraad door transformatie. Er is de afgelopen jaren veel overleg vanuit de gemeente geweest met eigenaren van ruimtes boven de 1000 m². Daar is transformatie van meer dan 15.000 m² uit voortgekomen. Bij voorbeeld in het middengebied van Schalkwijk. Er is een kaart beschikbaar waarop dat allemaal staat aangegeven. De eigenaren willen die transformatie graag omdat de woningmarkt op dit moment erg profijtelijk is. In de Waarderpolder stond het voormalige KPN-gebouw met 13.500 m² leeg. Daar wil de nieuwe eigenaar nu met facilitering door de gemeente verschillende economische functies in realiseren in een smartcity hub met 500 banen, naar voorbeeld van vergelijkbare ontwikkelingen in andere steden als Amsterdam. Dat betekent dat binnenkort in de Waarderpolder ook de 8%-stand bereikt wordt. Ze vragen van de gemeente vergunningen voor kleine afwijkingen van het bestemmingsplan. Dat vraagt wel extra capaciteit van de gemeente.

Wethouder **Langenacker** zegt dat daar bij de Kadernota extra krediet voor gevraagd zal worden.

De heer **Visser (CU)** signaleert dat nu veel aandacht uitgaat naar de noordkant van Schalkwijk, maar dat er behoefte is aan een totaalvisie waarin wellicht de noodzaak van meer woningen naar voren komt.

De heer **Appelman** merkt op dat er nu die discussie gevoerd wordt over een meer toekomstgericht winkelcentrum. Als het V&D-pand verdwijnt, betekent dat al een aanzienlijke verlaging van de leegstand. In het centrum zijn veel winkelpanden naar de horeca gegaan, maar de meeste mutaties doen zich voor aan de randen en op de kleine locaties aan de Grote Houtstraat. De randen lijken het meest kwetsbaar. Het is de bedoeling nog in deze raadsperiode een gemeentelijke middenstandsvisie vast te stellen.

Mevrouw **Ruijterman** legt de vraag voor of Haarlem moet kiezen voor een Leegstandsverordening - en zo ja voor welke gebieden, welk soort gebouw en in combinatie met welke andere instrumenten - of daar beter helemaal van kan afzien.

De heer **Visser (CU)** kan zich een gerichte aanpak op Schalkwijk en de Waarderpolder voorstellen met een extra inzet op transformatie uit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik.

Wethouder **Langenacker** zegt desgevraagd dat zij eerder de raad heeft laten weten weinig aanleiding te zien voor een verordening vanwege de kosten en de arbeidsintensiviteit. Bovendien is de leegstand in Haarlem relatief beperkt in vergelijking met andere steden. In Schalkwijk worden ook al andere instrumenten ingezet zoals de gebiedsvisie. Die aanpak werpt vruchten af en het is de vraag of dit extra instrument daar iets aan gaat toevoegen.

De heer **Van Driel (CDA)** wijst op zijn aanvaarde motie om te komen tot een leegstandsregister.

De heer **Appelman** zegt dat een leegstandsregister volgens de wet een onderdeel is van een Leegstandsverordening. De gemeente heeft echter wel een overzicht van alle leegstaande panden, dat men desgewenst kan toesturen aan de raad, maar dat is geen formeel leegstandsregister en heeft dus geen wettelijke status.

De heer **Van Driel (CDA)** signaleert een begripsverwarring die oplossing heeft.

Wethouder **Langenacker** zegt dat het een kwestie van definitie is. De gemeente heeft geen leegstandsregister vanwege een Leegstandsverordening, maar heeft de zaken wel op een andere manier in beeld. Die lijst is niet openbaar en gebaseerd op de gegevens uit gemeentelijke heffingen en eigen onderzoek. Men kan kiezen voor openbaarheid, maar daar zitten ook weer risico's aan verbonden, bijvoorbeeld op inbraak.

De heer **Garretsen (SP)** merkt op dat sommige gemeenten wel enthousiast zijn vanwege de gesprekken met eigenaren en de mogelijkheden om mee te denken over oplossingen. Volgens hem stellen eigenaren dat ook op prijs. Hij is benieuwd of ook andere panden in beeld zijn, zoals fabriekspanden.

De heer **Appelman** zegt dat de ene gemeente wel voelt voor die niet-vrijblijvende gesprekken met eigenaren, maar andere minder vanwege al het werk en de mogelijkheden om op andere manieren tot overleg te komen. De concentratie is nu op winkels en kantoorpanden omdat de Rekenkamer daar ook het accent heeft gelegd.

De **voorzitter** concludeert dat het nu niet het moment is om een keuze te maken tussen het al dan niet instellen van een Leegstandsverordening. Deze bijeenkomst is bedoeld als meningvormend. In april komt er een actieplan in de commissie waarin de bevindingen van deze raadsmarkt worden meegenomen.

Wethouder **Langenacker** zegt dat het actieplan vooralsnog uitgaat van een aanpak zonder Leegstandsverordening, omdat het college geen noodzaak voor een verordening ziet. Het is aan de commissie om te bepalen of die noodzaak er wel is. Men zou het voorbeeld van Schalkwijk-Midden kunnen nemen om de voor- en nadelen concreter aan te duiden. Voor dat gebied is al een budget beschikbaar, voor het actieplan zal bij de Kadernota 200.000 euro voor twee jaar extra gevraagd worden. Volgens haar heeft de raad nooit besloten tot de instelling van een Leegstandsverordening en is de motie over het register al afgedaan door haar voorganger.

De **voorzitter** concludeert dat het actieplan alle mogelijkheden om leegstand aan te pakken zal bevatten en dat er dan alle ruimte zal zijn voor heroverwegingen rond register en verordening. Zij bedankt de inleiders voor hun toelichtingen en sluit de bijeenkomst om 20.00 uur.