

beantwoording schriftelijke vragen

Fractie van Gouda Vitaal

Bezoekadres

Huis van de Stad, Burgemeester Jamesplein 1

Postadres

Postbus 1086, 2800 BB Gouda

afdeling

Ruimtelijk beleid en advies

uw kenmerk

-

gouda

23 januari 2024

contactpersoon

J. Cornelissen

dossiernummer

7862

onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen Leegstand

Geachte fractie,

Op 15 januari 2024 heeft u schriftelijke vragen gesteld over het onderwerp: Leegstand. Onderstaand de beantwoording van uw vragen.

1. Welke leegstandscijfers kent de Kleiweg op dit moment. Hoeveel hiervan betreft leegstand langer dan een jaar?

De Kleiweg telt 52 bedrijfspanden, waarvan 3 langer dan één jaar leeg staan.

2. Wordt de leegstandsverordening op dit moment gehandhaafd? Hoeveel dwangsommen zijn er na aanleiding van de handhaving van de verordening uitgeschreven?

De leegstandsverordening wordt actief uitgevoerd. Er geldt een meldingsplicht bij leegstand langer dan 6 maanden. In de leegstandsverordening is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid van het opleggen van een boete bij niet-melding. In de praktijk bestaat hier ook geen noodzaak toe aangezien de melding na (eerste aanzegging) onverwijld wordt gedaan. Indien de panden langer dan 1 jaar leegstaan wordt de pandeigenaar naar aanleiding van deze leegstand aangeschreven. Vanaf dat moment kán het college aan de pandeigenaar een gebruiker/huurder voordragen. Hier is nog geen gebruik van gemaakt omdat de gemeente geen bestand met potentiële huurders (die een redelijke huur kunnen betalen) heeft en ook onvoldoende capaciteit heeft om zich op koude acquisitie te richten. De pandeigenaren schakelen lokale makelaars in, deze beschikken wel over een dergelijk bestand en hebben als corebusiness het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. De gemeente beschikt niet over deze expertise en netwerk. Op het niet nakomen van de meldingsplicht of het niet-tijdig in gebruik geven door de pandeigenaar staat geen boete, wel biedt de leegstandsverordening in dat geval de mogelijkheid van het opleggen van een last onder dwangsom. Er zijn tot op heden nog geen dwangsommen uitgeschreven naar aanleiding van de leegstandsverordening. In voorkomende gevallen is de leegstand uiteindelijk door de eigenaar zelf opgelost. Slechts in uitzonderingsgevallen is er sprake van langdurige leegstand (> 1 jaar) van een bepaald pand.

3. Acht het college de huidige leegstandsverordening adequaat om de leegstand op de Kleiweg te bestrijden? Zo ja, waarom staan er dan nog zoveel panden leeg?

Het college acht de huidige leegstandsverordening een adequaat middel om de leegstand te bestrijden. Het geeft middels periodieke monitoring een goed beeld van de totale leegstand in het

kernwinkelgebied en geeft aanleiding tot het in gesprek gaan met eigenaren van panden die langere tijd leeg staan.

De oorzaak van de leegstand aan de Kleiweg is van meer factoren afhankelijk, waaronder:

- Het merendeel van de panden pas relatief kort geleden leeg is komen te staan en nu dus nog als frictieleegstand gezien kan worden.
- De algehele verhuurbaarheid van panden sinds de Coronapandemie verslechterd is.
- Het veelal relatief grote en diepe panden betreft, waarvoor maar een beperkt type huurders beschikbaar is, dan wel relatief kleine panden waarin het een uitdaging is om voldoende omzet te genereren.
- Grote filiaalbedrijven die voor vestiging in de grote panden in aanmerking komen zich op gemeentes met meer dan 100.000 inwoners richten en dus niet primair op Gouda. Hier is de gemeente al een aantal keren tegenaan gelopen. Tevens denken we dat de huurprijzen hierin van betekenis zijn, daar de leegstand zich concentreert op de hoofdwinkelstraat.
- Aan het aandragen van een gebruiker door de gemeente zitten in de uitvoeringspraktijk de nodige haken en ogen, die de effectiviteit van deze maatregel uit de verordening beperkt maakt. Niettemin is het een wenselijk instrument in onze totale instrumentenkoffer, als 'stok achter de deur' en in voorkomende gevallen dat er wel een gebruiker beschikbaar is in ons netwerk.

4. Is het college bereid te onderzoeken of het mogelijk is om eigenaren van leegstaande panden te dwingen te transformeren naar woonruimte? Kan de wethouder een toelichting geven?

Het college is er geen voorstander van om in het kernwinkelgebied winkelruimte op straatniveau te transformeren naar wonen omdat dit het aaneengesloten winkelfront doorbreekt waardoor een onaantrekkelijk winkelbeeld ontstaat. Dit werkt nadelig op de algehele winkelbeleving. Het beleid in de Winkelvisie laat wel ruimte om andere niet-winkelfuncties die een eigen bezoekersstroom genereren te vestigen op de begane grond. Gedacht kan hierbij worden aan een *leisure* invulling, (persoonlijke) dienstverlening, zorg, etc. Ook onderzoekt de gemeente in gesprek met eigenaren of de verdiepingen van leegstaande panden getransformeerd kunnen worden naar woningen, mede in het kader van het beleid Wonen boven Winkels. In de afgelopen jaren zijn op deze manier op een 150-tal plaatsen woningen boven winkels gerealiseerd. Momenteel wordt gewerkt aan een actualisatie van de bestemmingsplannen binnenstad, waarbij de woonfunctie op de begane grond in het kernwinkelgebied, vanwege bovengenoemde redenen, komt te vervallen.

5. Is het college bereid te onderzoeken op welke manier de optie tot onteigening bij langdurige leegstand een aanvullend instrument kan zijn om te komen tot een effectieve bestrijding van de leegstand in de stad? Kan de wethouder een toelichting geven?

Aangezien het aantal winkelpanden in de binnenstad dat langdurig leeg staat nog relatief beperkt is en ook (nog) niet als structurele leegstand (langer dan 3 jaar) wordt aangemerkt, acht het college onteigening a priori een te zwaar middel. Op basis van de leegstandsverordening wordt er in contact getreden met de eigenaar. Dit leidt tot het uitwisselen van informatie en vaak tot succesvolle initiatieven. Daarmee ligt de nadruk op meer op het preventieve karakter en minder op het repressieve doel van de verordening. Bovendien geven landelijke leegstandscijfers en de huidige dynamiek aan de Kleiweg en elders in de binnenstad aanleiding tot positieve verwachtingen rond de leegstandsontwikkeling. Daarnaast is de gemeente op dit moment al in gesprek met de eigenaren van verschillende panden aan de Kleiweg. Dit proces is niet gebaat met de dreiging van onteigening.

6. Welke stappen gaat het college nemen op korte termijn om de leegstand te bestrijden in de binnenstad?

De eerder uitgesproken ambitie om een Taskforce voor de leegstand Kleiweg te formeren (zie antwoord op eerdere schriftelijke vragen PvdA d.d. 24 oktober 2023 en programmabegroting 2024) heeft geleid tot een breed samengestelde groep met vertegenwoordigers van eigenaren, makelaars, ambtenaren en bestuursleden SBG met wie de gemeente het gesprek voert en eventuele belemmeringen bij de verhuur van panden bespreekt. In aanloop voeren gemeente en centrummanager 1 op 1 gesprekken met de eigenaren van de leegstaande panden (of hun vertegenwoordigers wanneer de eigenaren in het buitenland gezeteld zijn).

Naast het bovenstaande spant de gemeente zich in om de dynamiek in de stad te vergroten door onder andere in te zetten op nieuwe publiekstrekkende functies in winkelgebied. De Cheese Experience , KBF/Campus Gouda, de binnenkort te openen fietsenstalling en het nieuwe concept voor het Stadhuis zijn daar concrete voorbeelden van. Ook met investeringen in aantrekkelijke en kwalitatieve openbare ruimte zoals de 'rode loper' (Vredebest-Kleiwegplein) in het stationsgebied en de aanstaande herinrichting van de Agnietenstraat wordt de aantrekkelijkheid en daarmee het vestigingsklimaat van de binnenstad verbeterd.

Wij vertrouwen erop u met deze antwoorden voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve

Geschatte ambtelijke capaciteit: 9 uur.