

De leegstandverordening als stok achter de deur

Platform 31, kennis van stad en regio / 10-06-2015

Om de praktische inzetbaarheid en impact van de leegstandverordening in beeld te krijgen heeft Platform31 in samenwerking met de gemeente Oldambt een praktijksimulatie laten organiseren. In de maanden januari en februari 2015 heeft B@S Consultants | Brood@Spelen samen met HYS Legal de praktijksimulatie ontwikkeld en uitgevoerd.

De gemeente Oldambt voert een actief leegstandbeleid. In dat kader is op 1 maart 2014 ook een leegstandverordening vastgesteld. Deze leegstandverordening is één van de juridische instrumenten die de gemeente ter beschikking staat en wordt ingezet naast andere financiële, juridische, organisatorische en beleidsinstrumenten.

De gemeenten die de leegstandverordening hebben ingevoerd zien deze met name als 'een stok achter de deur' en als een extra mogelijkheid om effectief leegstandbeleid te voeren. Gemeenten die de leegstandverordening niet hebben ingevoerd, voeren vooral als reden aan dat nut en noodzaak ontbreekt, omdat er voldoende andere middelen zijn om het leegstandbeleid op een goede manier uit te voeren en ook dat er onvoldoende fondsen zijn om de extra capaciteit te kunnen bekostigen. Er is ook nog maar weinig concrete ervaring opgedaan met de leegstandverordening.

Rapport: Leegstandverordening: praktijksimulatie in de gemeente Oldambt

Auteurs: B@S Consultants en HYS Legal

mei 2015; 30 pagina's. Prijs: verkrijgbaar als download

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met: Ruud Dorenbos, Senior Projectleider. Tel: 06 35 11 58 04 E: ruud.dorenbos@platform31.nl

Winkelgebieden met lege panden zijn veel gemeenten een doorn in het oog. Hoe roep je de winkelleegstand een halt toe en dring je het terug? Een aantal gemeenten heeft hiervoor een leegstandverordening vastgesteld en zien deze met name als 'een stok achter de deur' en als een extra mogelijkheid om effectief leegstandbeleid te voeren. Om de praktische inzetbaarheid en impact van de leegstandverordening in beeld te krijgen heeft Platform31 in samenwerking met de gemeente Oldambt, die sinds januari 2014 met een leegstandverordening werkt, een praktijksimulatie georganiseerd.

Betrokken partijen konden hun mening geven over de situatie, het gevoerde leegstandbeleid in het algemeen en de toepassing van de leegstandverordening in het bijzonder. Samenwerking tussen pandeigenaren, winkeliers en gemeenten is noodzakelijk, zo bleek uit de praktijksimulatie. De toekomst van een winkelgebied ligt vooral in het vinden van een gezamenlijk belang tussen deze partijen.

Leegstandverordening

Een leegstandverordening kan hier bij helpen. Een dergelijke verordening is namelijk bedoeld om met de eigenaar van een pand dat lang leegstaat in gesprek te komen om alle gebruiks- en herbestemmingsmogelijkheden van het pand te onderzoeken.

Uit de simulatie komt naar voren dat eigenaren en andere betrokken partijen de verordening als nuttig instrument zien voor de aanpak van leegstand en zijn blij met de actievere rol van de gemeente. Wel zien zij de gemeente Oldambt als medeschuldige aan de leegstand, omdat zij te veel detailhandel heeft toegelaten. Eigenaren en winkelier vinden dan ook dat de gemeente in de toekomst kritischer moet zijn bij het toestaan van nieuwe detailhandel.

Overleg

Indien een gebouw zes maanden of langer leeg staat, moet de eigenaar dit bij de gemeente melden en gaat de Leegstandverordening gelden. Binnen drie maanden na de melding voert de gemeente overleg met de eigenaar, het leegstandoverleg. Partijen hebben er belang bij er in deze fase met elkaar uit te komen. Als dit niet gebeurt, kan de gemeente een leegstandbeschikking vaststellen.

De gemeente kan in deze fase de eigenaar verplichten voorzieningen aan of in het pand te treffen en andere voorwaarden stellen aan uitvoering van het bepaalde in de beschikking. De deelnemers aan de praktijksimulatie zijn het er over eens dat betrokken partijen het niet op een dergelijke beschikking aan moeten laten komen, maar er tijdens het overleg met elkaar uit moeten komen.

Oplossingen

Een eenduidige oplossing voor de invulling van leegstaande winkelpanden is er niet. Wel werd in de praktijksimulatie duidelijk dat alle betrokkenen er baat bij hebben en verantwoordelijk zijn voor het bestrijden van de leegstand in het algemeen en toepassing van de leegstandverordening in het bijzonder. De nood is immers hoog en daarom hebben alle partijen er belang bij samen te werken bij het vinden van oplossingen.