



Discussiestuk aanpak leegstand in winkel- en kantoorgebouwen

De bestrijding van leegstand is een belangrijk thema voor de GroenLinks-fractie. Zo was het een van onze speerpunten in de campagne en vóór de zomer dienden wij een motie over leegstand in naar aanleiding van de nieuwe wet 'Kraken en leegstand'.

GroenLinks wil graag langdurig leegstaande winkels en kantoorgebouwen een nieuwe bestemming geven. Er zijn immers genoeg mensen die er graag gebruik van zouden maken. Leegstaande kantoorgebouwen zouden bijvoorbeeld omgebouwd kunnen worden tot studentenwoningen. Daarnaast kunnen leegstaande panden, al is het maar tijdelijk, als ateliers worden gebruikt door kunstenaars.

De GroenLinks-fractie heeft de afgelopen periode getracht meer duidelijkheid te krijgen over de oorzaken van leegstand. Ook hebben we breder gezocht naar oplossingen. Wij hebben daartoe gesproken met onder andere bedrijfsmakelaars, woningcorporaties en leegstandsbeheerders. In het debat dat wij organiseerden op 24 september j.l. bleek nog eens dat veel experts onze mening delen dat de bestrijding van leegstand in Groningen aandacht verdient en dat potentiële gebruikers staan te popelen om langdurig leegstaande panden een nuttige invulling te geven.

Stand van zaken leegstand in Groningen

De GroenLinks-fractie vindt dat in Groningen te veel kantoor- en winkelpanden leeg staan. Volgens de 'Factsheet kantorenmarkt' van DTZ is het percentage leegstaande kantoren gestegen van 7,8% in 2009 naar 10,4% in 2010. Sommige panden zijn al jaren niet meer in gebruik en zullen naar verwachting ook nooit meer een nuttige invulling krijgen. De verwachting van de markt is dat het leegstandspercentage de komende jaren nog verder zal stijgen. Niet alleen kantoren staan leeg, ook boven winkels is er leegstand. Kijk bijvoorbeeld eens omhoog in de Ebbingestraat. Actie is dus geboden.

Sommige eigenaren van leegstaande panden nemen zelf al hun maatschappelijke verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld door panden tijdelijk aan derden in gebruik te geven. Goede voorbeelden hiervan zijn de corporaties, Rijksuniversiteit, Hanzehogeschool en gemeente zelf. Helaas worden ook veel panden beheerd door zogenaamde 'kraakwachten'. Hierbij wordt slechts een klein gedeelte van het pand gebruikt, waardoor sprake is van verkapte leegstand. De eigenaar plaatst deze kraakwachten uitsluitend met het doel kraken te voorkomen en niet om een huisvestingstaak te vervullen. Wij vinden dit een onacceptabele manier van invulling van een pand en zouden dit fenomeen graag zo veel mogelijk tegengaan.

Wet Kraken en Leegstand en collegebeleid

GroenLinks vindt de nieuwe wet 'Kraken en leegstand' een gemiste kans om leegstand effectief aan te pakken. Ook de Raad van State, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de vier grote steden gaven een negatief advies. Desondanks treedt de wet per 1 oktober aanstaande in werking. De nieuwe wet bestaat uit twee delen:

1. Algehele strafbaarstelling van kraken als misdrijf.
2. De mogelijkheid voor gemeenten tot het invoeren van een leegstandsverordening.¹

¹ Een leegstandsverordening volgens de wet 'Kraken en Leegstand' bestaat globaal uit de volgende onderdelen:

- De eigenaar van een leegstaand gebouw krijgt een meldplicht (na zes maanden leegstand).
- Binnen drie maanden vindt overleg met de eigenaar plaats, onder regie van de gemeente.
- Dit moet uitmonden in een leegstandsbeschikking.
- Als de leegstand voortduurt, kan de gemeente een of meerdere gebruikers voordragen aan de eigenaar (na 12 maanden leegstand). De eigenaar is verplicht aan deze voordracht te voldoen.
- Als de eigenaar (binnen drie maanden) niet meewerkt aan de verplichtende voordracht, kan de gemeente een last onder dwangsom opleggen of bestuursdwang uitoefenen.

De Raad heeft in juni met ruime meerderheid een motie aangenomen, waarin het College is verzocht terughoudend om te gaan met de uitvoering van het kraakverbod, door zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige praktijk. Bovendien is aan het College gevraagd in het najaar te komen met een plan van aanpak voor de bestrijding van leegstand.

Op 9 september jongstleden hebben wij een collegebrief ontvangen, waarin wordt beschreven hoe het College uitvoering wil geven aan de motie. Het College erkent dat door het kraakverbod de leegstand kan toenemen. Zij ziet op dit moment echter geen aanleiding voor de invoering van een leegstandsverordening. Het College stelt dat het uitvoeren van een leegstandsverordening veel extra capaciteit vraagt, terwijl het een relatief beperkt effect zal hebben. Wel wil het College onderzoek doen naar de eventuele toename van leegstand van bedrijfsonroerend goed via de WOZ-taxaties. Bovendien wil het College pro-actief makelaars en eigenaren van commercieel vastgoed gaan benaderen en hen stimuleren een (tijdelijke) invulling aan het pand te geven.

De laatste twee punten juichen wij van harte toe. Wij betwijfelen echter of deze aanpak voldoende is

Knelpunten en mogelijkheden

Wij hebben een aantal knelpunten voor het (her)gebruiken van kantoorgebouwen vastgesteld:

- Het gebouw is door de ligging ongeschikt voor bewoning;
- De boekwaarde van het gebouw is te hoog. De eigenaar kan het gebouw niet verkopen of renoveren omdat hij dan zijn verlies moeten nemen;
- De kosten van renovatie zijn te hoog. Nieuwbouw lijkt goedkoper;
- De kosten van transformatie (van kantoor naar jongerenhuisvesting) zijn te hoog. De terugverdientijd wordt daardoor te lang;
- Het bestemmingsplan staat bewoning (of ander gewenst gebruik) niet toe.

Gelukkig hebben wij ook interessante mogelijke oplossingen voor leegstand gehoord:

- De gemeente kan eigenaren informeren over diverse subsidiemaatregelen bij hergebruik en hen begeleiden bij het gebruik maken ervan;²
- Het verlagen van de WOZ-waarde kan herbestemming belonen. De vraag is of de gemeente hier een invulling aan kan en mag geven;
- De overheid (met name het Rijk) zou door regelingen te treffen met banken afwaardering kunnen stimuleren. Een lagere boekwaarde maakt het voor de eigenaar mogelijk het pand voor een lagere prijs te verkopen;
- De gemeente kan kiezen voor flexibele bestemmingsplannen en (tijdelijke) ontheffingen. In de meeste gevallen is voor transformatie een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig. Dit kan tegenwoordig door de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening sneller, via een projectbesluit. Men kan ook kiezen voor een tijdelijke herbestemming; dit is voor maximaal vijf jaar toegestaan. De gemeente kan voorzien in flexibiliteit van bestemmingen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, zodat een werkbestemming zonder planwijziging kan worden omgezet in wonen;
- Flexibel omgaan met bouwregelgeving. De gemeente kan eigenaren van de verplichting vrijstellen om bij renovatie/herbestemming van een pand aan alle constructie-eisen van het Bouwbesluit te voldoen. Dit betekent dat bij herbestemming, in geval er geen ingrijpende bouwkundige aanpassingen plaatsvinden, ook voor de nieuwe functie de kwaliteitseisen van de bestaande bouw blijven gehandhaafd.
- Aanbodsturing door de gemeente. De gemeente kan terughoudendheid betrachten bij de gronduitgifte voor nieuwbouw, grondprijzen verhogen en uitgifte eisen stellen. Dit is voor een belangrijk deel al staand beleid;
- Stimuleren en faciliteren van aankoop van panden door corporaties.

Ook het invoeren van een leegstandsverordening behoort tot de mogelijkheden. Eén van de bezwaren hiertegen is dat de verantwoordelijkheid voor het tegengaan van leegstand bij de gemeente wordt neergelegd.

² De volgende subsidieregelingen kunnen in het kader van hergebruik worden ingezet:

- Stimuleringspremies uit het Investerings Programma Stedelijke Vernieuwing (IPSV);
- GSB(Grote Steden Beleid)-geld, economische pijler;
- Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS);
- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN);
- Subsidies voor herstructurering van bedrijventerreinen;
- Doelstelling twee subsidies (Europese subsidie);
- Subsidies in het kader van specifieke voorbeeldprojecten, bijvoorbeeld in het kader van IFD (Industrieel, Flexibelen demontabel bouwen) van VROM.

Dit leidt tot extra uitvoeringslasten. In Groningen hebben we echter het voordeel van het bestaan van leegstandsbestrijder Carex. Een deel van de uitvoering van het leegstandsbeleid kan aan een externe organisatie zoals Carex worden overgedragen. Deze kan bijvoorbeeld een leegstandsregister bijhouden, gesprekken met eigenaren voeren en gebruikers voordragen. Zo maakt de gemeente gebruik van de beschikbare expertise in de stad en drukt ze tegelijkertijd de uitvoeringskosten en benodigde ambtelijke capaciteit.

Verzoek

De GroenLinks-fractie wil graag in de commissie Ruimte en Wonen de discussie voeren hoe we in Groningen een nuttige invulling kunnen geven aan langdurig leegstaande panden. Wij vragen u mee te denken over de bovenstaande knelpunten en de aangedragen of andere oplossingen. Hopelijk kunnen we samen komen tot een goed leegstandsbeleid in Groningen.

Namens de GroenLinks-fractie,
Lizette van der Vegt