

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO-D66-Leegstand boven winkels

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 14-03-2023
Notanummer	:	2023-227
Datum	:	14-03-2023
Programma	:	10a - Economie en internationaal beleid
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:	Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-D66-Leegstand boven winkels.docx, Leegstand boven winkels - Schriftelijke vragen ex. Artikel 46 RvO D66.pdf

Parafering

10-03-2023: Wethouder09-03-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 10-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 10-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

16-03-2023

B & W d.d.: 14-03-2023

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de D66-fractie vast te stellen

2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Per brief van 16 februari 2023 hebben Jan Schuring en Oğuzhan Akdemir van de fractie van D66 uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over leegstand boven winkels. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Betrokken partijen en participatie

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering



Deventer, 16 februari 2023

Betreft: Schriftelijke vragen (artikel 46 RvO) leegstand boven winkels
Onderwerp: Leegstand boven winkels

Geacht college,

Helaas telt de Deventer binnenstad een groot aantal winkelpanden waarvan alleen de begane grond in gebruik is met leegstaande verdiepingen daarboven. Veel vastgoedeigenaren hebben een verdienmodel waarbij alleen de verhuur van de begane grond het rendement van het gehele pand bepaald. Logisch dat veel winkeliers klagen over hoge huren en de leegstand daarboven betalen.

D66 Deventer vindt de leegstand boven winkels niet acceptabel in een tijd met een groot woningtekort voor starters, studenten, arbeidsmigranten, statushouders en ga zo maar door. Hoewel er historische en praktische redenen zijn voor de leegstand, zijn dit geen rechtvaardigingen voor vastgoedeigenaren om nuttige woonruimte blijvend te onttrekken aan de woningvoorraad. Er zijn in het verleden goede initiatieven ontwikkeld als “wonen boven winkels” met o.a. het project Stadshof. Maar die vergen vrijwillige deelname van vastgoedeigenaren, relatief veel gemeenschapsgeld en ambtelijke inzet. D66 acht de tijd rijp voor zwaarder geschut en wil bezien welk juridisch instrumentarium kan worden ontwikkeld en ingezet om de leegstand te keren. Vastgoedeigenaren dienen niet enkel een zorgplicht voor het vastgoed te hebben, maar ook een gebruiksplicht, op straffe van een verhuurplicht of een boetebeding bij leegstand. Dit brengt ons tot de volgende vragen:

1. Is het college bereid om de leegstandproblematiek in de binnenstad serieus te nemen en met concrete maatregelen te komen?
2. Kunnen we als Deventer leren van andere gemeenten op dit vlak, of blijven we als gemeente achter terwijl anderen hun zaken op orde hebben?
3. Heeft het college reeds actie ondernomen om in gesprek te gaan vastgoedeigenaren om hun leegstaande panden beschikbaar te stellen voor woningzoekenden? Als het college ideeën heeft om vastgoedeigenaren te stimuleren, waarom hebben ze dan nog niet gehandeld?
4. Heeft het college reeds een volledige inventarisatie gemaakt van de omvang van de leegstand ook buiten het centrumgebied? Zo ja, waar speelt dit ook en wat is de geraamde omvang van deze leegstand qua m²? Zo nee, is het college bereid om hier naar onderzoek naar te doen?
5. Kan het college een inschatting geven van het aantal woningzoekenden dat op dit moment zonder onderdak zit en dat potentieel zou kunnen worden gehuisvest in de vele lege ruimtes in onze stad?
6. Welke instrumenten (financieel, juridisch) zijn mogelijk waarbij niet-willende vastgoedeigenaren een negatieve (financiële) prikkel krijgen bij leegstand? Is het college bereid om krachtige maatregelen te nemen tegen de onwillige vastgoedeigenaren?
7. Is inzichtelijk in hoeverre welwillende vastgoedeigenaren (juridische, technische, organisatorische) belemmeringen ervaren waardoor zij hun leegstaand vastgoed niet verhuurd kunnen krijgen? Welke oplossingen ziet gemeente Deventer hiervoor om die belemmeringen op te heffen?

Alvast dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet, namens de fractie van D66

Jan Schuring
Fractievoorzitter D66

Oğuzhan Akdemir
Raadslid D66

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fractie van D66
t.a.v.
dhr. J. Schuring
dhr. O.A. Akdemir

Interne Post

2023-227
kenmerk

uw referentie

14 maart 2023
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte meneer Schuring en meneer Akdemir,

In uw brief van 16 februari jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over leegstand boven winkels.

Het college zet al lange tijd in op de aanpak van wonen boven winkels en er is sprake van een goede samenwerking met de vastgoedpartijen in de stad en daar buiten. We werken samen met de lokale vastgoedpartijen zoals Wonen boven Winkels Deventer (Woonbedrijf Ider1), Stichting Binnenstadsmanagement Deventer, Wonen Boven Winkels Deventer (SDBM) en de Vereniging van Commercieel Onroerend goed binnenstad Deventer (VCOD). En ook met partijen van buiten Deventer die hier willen ontwikkelen. Veel vastgoed is in de afgelopen tijd in andere handen gekomen en op die plekken vindt nu ontwikkeling plaats, denk aan de Lange Bisschopstraat, Grote Overstaat en de Korte Bisschopstraat. Tegelijk zien we dat ontwikkelen in de binnenstad complex, kostbaar en tijdrovend is en dat stijgende bouwkosten, hogere rentestanden en tekorten aan arbeidskrachten en bouwmaterialen niet bepaald helpen. Wettelijke instrumenten om partijen te dwingen te ontwikkelen zijn er niet. Of zijn niet effectief genoeg zoals een Leegstandsverordening die vooral dwingt om aan tafel te gaan, niet om te ontwikkelen. Uit onze contacten met vastgoedontwikkelaars en vastgoedeigenaren blijkt overigens ook niet de noodzaak om dwingende instrumenten in te zetten. Ondanks alle belemmeringen hebben we de afgelopen vijf jaar 272 woningen gerealiseerd in de binnenstad.

Hieronder gaan we in op uw vragen.

Vraag 1

Is het college bereid om de leegstandproblematiek in de binnenstad serieus te nemen en met concrete maatregelen te komen?

Antwoord

Het college heeft sinds jaar en dag aandacht voor de kansen die wonen boven winkels in de binnenstad van Deventer biedt. Dat doen we samen met onze partner Woonbedrijf Ider1/Wonen Boven Winkels Deventer (WBWD). Het Woonbedrijf werkt momenteel aan de ambitie om de woningportefeuille in de Deventer binnenstad met minimaal honderd woningen te laten groeien naar een omvang van circa 250 woningen.

Vanuit de zijde van de gemeente is de afgelopen tijd hard gewerkt aan het project de Stadshof. De Stadshof is in een nieuwe fase gekomen met een vastgesteld beleidskader en een prachtige entree (zie voor meer

informatie de website [Ontwikkelingen Stadshof | Gemeente Deventer](#)). Het is nu aan de vastgoedeigenaren en ontwikkelaars om de volgende stappen te zetten.

Deventer heeft een enorme woningbouwopgave, waarbij we kiezen voor inbreiding boven uitbreiding. Ook de binnenstad is uitdrukkelijk in beeld om een deel van de woningontwikkeling te accommoderen, mede middels wonen boven winkels. Het college heeft daarom € 500.000,- gereserveerd in het bestuursakkoord. Momenteel wordt er een plan van aanpak opgesteld voor de inzet van deze middelen.

Vraag 2

Kunnen we als Deventer leren van andere gemeenten op dit vlak, of blijven we als gemeente achter terwijl anderen hun zaken op orde hebben?

Antwoord

In Deventer staat Wonen boven winkels al jaren hoog op de agenda en is de samenwerking met onze partners intensief. Overall in Nederland wordt ervaring opgedaan met Wonen boven Winkels. Uiteraard kan Deventer leren van ervaringen elders in Nederland en tegelijk zien we juist veel interesse van andere gemeenten in de Deventer aanpak bij het Stadshof.

Vraag 3

Heeft het college reeds actie ondernomen om in gesprek te gaan vastgoedeigenaren om hun leegstaande panden beschikbaar te stellen voor woningzoekenden? Als het college ideeën heeft om vastgoedeigenaren te stimuleren, waarom hebben ze dan nog niet gehandeld?

Antwoord

Vanuit het project Stadshof is heel intensief contact geweest met vastgoedeigenaren en ontwikkelaars in het gebied. Dat heeft tot meerdere concrete ontwikkelingen geleid. Ook breder heeft het college intensief contact met vastgoedeigenaren in Deventer. Dat gebeurt (periodiek) met de SDBM, WBWD en de VCOD, maar ook met individuele pandeigenaren als er sprake is van een (aanstaand) vergunningetraject. Ook worden er (vaak samen met SDBM/VCOD) acquisitiesprekken gevoerd met potentiële partijen van buiten Deventer.

Vraag 4

Heeft het college reeds een volledige inventarisatie gemaakt van de omvang van de leegstand ook buiten het centrumgebied? Zo ja, waar speelt dit ook en wat is de geraamde omvang van deze leegstand qua m2? Zo nee, is het college bereid om hier naar onderzoek naar te doen?

Antwoord

Er zijn meerdere locaties in beeld waar de ontwikkeling van Wonen boven Winkels mogelijk is, naast alle panden die deel uitmaken van het Stadshof. Deze locaties nemen we mee in het eerdergenoemde plan van aanpak.

Uit een onderzoek van onderzoeksbureaus Stec en Locatus vorig jaar bleek dat de potentie in geheel Nederland kan oplopen tot 70.000 woningen. In Zwolle, met een binnenstad min of meer vergelijkbaar met die van Deventer, worden aantallen genoemd van 230 tot 315 extra woningen. Ter illustratie: voor het Stadshof wordt een aantal genoemd van 80 tot 100 woningen.

Vraag 5

Kan het college een inschatting geven van het aantal woningzoekenden dat op dit moment zonder onderdak zit en dat potentieel zou kunnen worden gehuisvest in de vele lege ruimtes in onze stad?

Antwoord

In 2022 waren er via Woonkeus 4.352 actief woningzoekenden afkomstig uit Deventer. Dit betreft woningzoekenden die zich bij de woningcorporaties Ieder1, Rentree of De Marken hebben ingeschreven en minstens één keer hebben gereageerd op een woning in dat jaar. Het college beschikt niet over volledige cijfers rondom woningzoekenden in Deventer. Wij kunnen geen inschatting maken hoeveel woningzoekenden er op dit moment in leegstaande (winkel)panden kunnen worden gehuisvest.

Vraag 6

Welke instrumenten (financieel, juridisch) zijn mogelijk waarbij niet-willende vastgoedeigenaren een negatieve (financiële) prikkel krijgen bij leegstand? Is het college bereid om krachtige maatregelen te nemen tegen de onwillige vastgoedeigenaren?

Antwoord

Wettelijke instrumenten om partijen te dwingen te ontwikkelen zijn er niet. Of zijn niet effectief genoeg zoals een Leegstandsverordening die vooral dwingt om aan tafel te gaan, niet om te ontwikkelen. Uit onze contacten met vastgoedontwikkelaars en vastgoedeigenaren blijkt overigens ook niet de noodzaak om dwingende instrumenten in te zetten. Vastgoedeigenaren en ontwikkelaars staan momenteel voor grote uitdagingen. Er is wel bereidheid om wonen boven winkels te realiseren, maar partijen worden geconfronteerd met hogere bouwkosten, personeelstekort, schaarse bouwmaterialen, stijgende rentelasten, etc.. In het genoemde plan van aanpak komen de instrumenten die kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van woningen in de binnenstad aan bod.

Vraag 7

Is inzichtelijk in hoeverre welwillende vastgoedeigenaren (juridische, technische, organisatorische) belemmeringen ervaren waardoor zij hun leegstaand vastgoed niet verhuurd kunnen krijgen? Welke oplossingen ziet gemeente Deventer hiervoor om die belemmeringen op te heffen?

Antwoord

Voor het Stadshof is geïnventariseerd wat er nodig is voor de ontwikkeling van wonen boven winkels op die locatie. Daar zijn veel kansen en belemmeringen in kaart gebracht. In het nieuwe beleidskader is meer ruimte gegeven aan vastgoedontwikkelaars (denk bijvoorbeeld aan wonen achter winkels op de begane grond). In het genoemde plan van aanpak wordt onderzocht hoe de ervaringen Stadshof breder kunnen worden ingezet en welke instrumenten we kunnen benutten

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König