

Motie Leegstand

Inleiding

In uw vergadering van november 2012 heeft u een motie "Terugdringen Leegstand" aangenomen. U vraagt in deze motie om een startnotitie.

We zijn echter het moment voor een startnotitie al voorbij. Er zijn al verschillende stappen ondernomen om de leegstand in Roosendaal terug te dringen. U bent daar in de loop van jaren over geïnformeerd en de Raad heeft al diverse besluiten genomen die mede betrekking hebben op het terugdringen van leegstand.

Welke stappen zijn al gezet en hoe en wanneer is uw raad daarbij betrokken geweest

- In maart 2013 is de Structuurvisie Roosendaal 2025 vastgesteld, met daarin verschillende beleidsuitgangspunten voor het terugdringen van leegstand.
- In november 2013 deelt wethouder Verbraak mee dat leegstandsbeleid wordt gekoppeld aan het plan van Riek Bakker.
- Juni 2014 is een motie van de Nieuwe Democraten om een Leegstandsverordening verworpen door uw raad.
- Augustus 2014 is u met een raadsmededeling de Regionale Detailhandelsvisie aangeboden
- In september 2014 is het plan van Riek Bakker "Roosendaal Gezonde Stad" vastgesteld
- In april 2015 is de Woonagenda vastgesteld. Daarin wordt woonprogramma vrijgemaakt voor transformatie van leegstaande winkels en kantoren.
- In januari 2016 is het drieluik Detailhandelsbeleid vastgesteld.

Ontwikkeling van de leegstand

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de leegstand weergegeven.

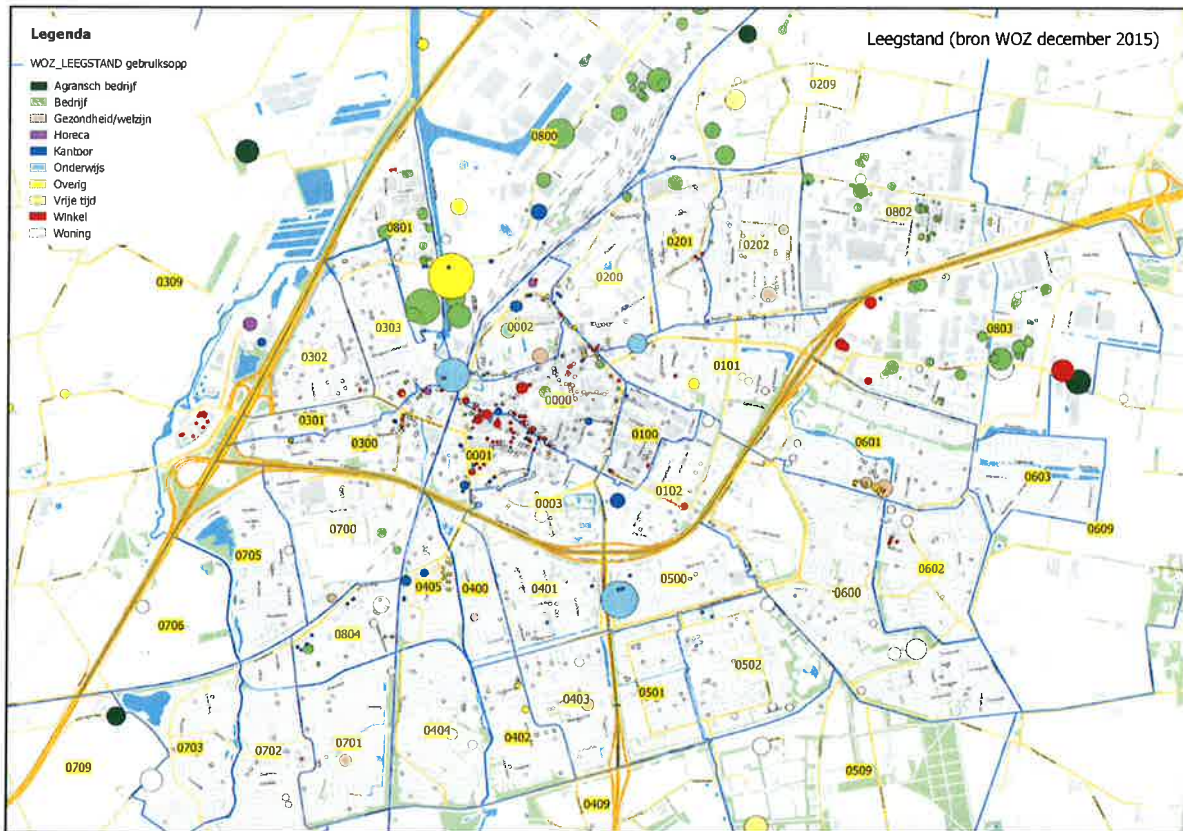
Leegstand Roosendaal in procenten van totaal	winkels	horeca	kantoor	bedrijf	vrije tijd
01-01-2006	12,6	4,3	16,0	11,0	0,0
01-01-2007	11,3	8,2	13,2	11,9	3,3
01-01-2008	10,8	12,4	15,4	12,2	1,1
01-01-2009	11,8	12,9	14,6	13,6	2,1
01-01-2010	13,6	15,2	17,7	14,2	1,0
01-01-2011	14,8	14,2	20,8	13,5	2,9
01-01-2012	15,0	12,0	19,6	14,3	6,5
01-11-2013	13,9	13,1	18,4	14,4	8,6
01-03-2015	12,6	7,5	12,9	8,0	5,7
01-01-2016	11,8	11,2	14,3	8,0	2,6

Bron: WOZ Roosendaal 2016

We zien dat de leegstand afneemt. In 2011 en 2012 is de leegstand naar een piek gestegen. Maar daarna neemt de leegstand af. Voor winkels, kantoren en bedrijventerreinen ligt het niveau van de leegstand nu onder het niveau van vóór de crisis.

Ook moeten we constateren dat de leegstandspercentages nog boven de beoogde frictieleegstandpercentages liggen. Er is een overschot aan winkel m2. Dit was ook geconstateerd in het rapport "Roosendaal, gezonde stad", waarbij de inzet is om te komen tot een compacte binnenstad, die kleiner is en grootser aanvoelt.

Aan de cijfers is te zien dat Roosendaal herstelt, maar er is nog geen goed evenwicht op de vastgoedmarkten. Frictieleegstand voor kantoren is circa 4 à 5%, (EIB, 2010) voor woningen 2% (WoON 2009), voor winkels 2% op een A-winkelgebied, (Locatus) en voor bedrijventerreinen 5 à 7%. (STEC,2012) Voor andere sectoren, zoals horeca is hier minder over bekend.



De geografische spreiding van de leegstand leert ons dat de leegstaande winkels zich vooral in het centrum bevinden. Dat is niet zo gek omdat de meeste winkels ook in het centrum zitten. Het zoveel mogelijk concentreren van de winkels in een compacte binnenstad, in combinatie met het transformeren van de overtollige winkel m2 naar andere bestemmingen buiten de compacte binnenstad is een mogelijke oplossing.

De geografische spreiding geldt ook voor de leegstand in kantoren. Ook hierbij geldt dat transformatie naar andere bestemmingen een mogelijkheid biedt.

De leegstand op de bedrijventerreinen vertoont geen duidelijk patroon. De leegstand is verdeeld over alle bedrijventerreinen onder vastgoed van verschillende groottes. Wellicht zou je kunnen zeggen dat er relatief meer leegstand langs routes van de Leemstraat en de Rucphensebaan is te vinden.

Het terugdringen van leegstand is niet alleen een verdienste van gemeentelijk beleid. Veel is afhankelijk geweest van de wijze waarop vastgoedeigenaren actief zijn geweest met het herinvullen van hun panden, het eventueel verlagen van huren en het transformeren van hun vastgoed naar andere bestemmingen. De vastgoedmarkten corrigeren zichzelf op deze wijze tot op zekere hoogte. Echter, de zetting van de vastgoedmarkten door marktwerking en overheidsbeleid is een proces dat tijd nodig heeft.

Tot slot heeft uw raad in de motie gevraagd naar de mogelijkheden van een leegstandverordening. De leegstandsverordening maakt het mogelijk om eigenaren van leegstaande panden in bepaalde aangewezen gebieden middels financiële "boetes" te stimuleren om tot versnelde invulling van hun vastgoed te komen. Het instrumentarium van de leegstandsverordening vraagt een forse inspanning van de gemeente en is niet vrijblijvend.

Het nut van de leegstandsverordening wordt door ons betwijfeld. Eigenaren willen wel verhuren. Bij het uitdelen van boetes aan vastgoedeigenaren neemt het aantal kandidaten om lege panden in te vullen niet toe.

Daarnaast hebben wij de overtuiging dat de gemeente al jarenlang investeert in goede relaties en goede overlegstructuren met maatschappelijke partners, vastgoedeigenaren en marktpartijen, om op deze wijze aan een vitale binnenstad te werken.

Samenvatting en conclusies

- Op basis van onze WOZ gegevens kan worden vastgesteld dat de leegstand sinds 2012 terugloopt.;
- Er is een overschot aan winkel m2 in Roosendaal;
- Leegstand lijkt het meest op te vallen bij winkels in het centrum;
- De vastgoedmarkten zijn nog niet hersteld; de gewenste frictieleegstand is nog niet bereikt;
- De gemeente heeft met succes beleid uitgevoerd en doorgevoerd;
- De regio West-Brabant heeft met succes beleid doorgevoerd;
- Leegstandsverordening zal geen effect hebben.

Vervolgacties voor het verder tegengaan van leegstand

- Voortzetting van ingezet lokaal en regionaal beleid
- Invulling geven aan strategisch voorraadbeheer (Structuurvisie 2015)
- Nadere studie naar structurele leegstand op de verschillende vastgoedmarkten.

