

Een Leegstandverordening voor het centrum van Uden?



Leegstandverordening voor centrum Uden?

Opdrachtgever: Gemeente Maashorst
Dhr. R. Francissen

Opgesteld door: Steeds advies
Henk de Jong

Versie: Definitief

Datum: 8 maart 2024

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding.....	2
2.	Het centrum van Uden	4
3.	De leegstandverordening	5
3.1	Toepassingsgebied	5
3.2	Instrumenten	6
3.3	Handhaving leegstandverordening	8
3.4	Voordelen leegstandverordening	8
3.5	Beperkingen leegstandverordening.....	10
3.6	Voorlopige conclusies omtrent de leegstandverordening.....	11
4.	Wat vraagt de Leegstandverordening van de Gemeente?	13
4.1	Capaciteit	13
4.2	Partijen en hun rollen	14
4.3	Capaciteitsraming	15
5.	Wat wil de gemeente bereiken?	17
6.	Resultaten interviews en beleid andere gemeenten	19
6.1	Interview gemeente Gouda	19
6.2	Interview Uden Centrum Ondernemers	21
6.3	Interview Uden Centrum Vastgoed	23
6.4	Interview centrummanager	25
6.5	Conclusies uit interviews	28
6.5	Gemeenten zonder leegstandverordening.....	29
7.	Conclusies en aanbevelingen	30
7.1	Aanbevelingen	31
7.2	Tot slot	32

1. Aanleiding

Uden heeft een levendig centrum met een regiofunctie. De gemeente Maashorst hecht veel waarde aan het behoud van dit levendige centrum en streeft ernaar om een instrument te creëren om leegstand en verloedering in het centrum van Uden tegen te gaan. Zij is op zoek naar een instrument dat zowel leegstand en de verloedering die daardoor ontstaat tegengaat, maar dat (op termijn) ook verloedering kan tegengaan door andere aspecten die (veelal) vastgoed aangaan, zoals uitstraling van een pand. Derhalve wil de gemeente een instrument creëren dat flexibel van aard is en dat (op termijn) kan worden uitgebreid met deelinstrumenten. Te denken valt aan een deelinstrument dat stuurt op beeldkwaliteit van een winkelstraat/gebied.

Afgelopen jaren is de gemeente Maashorst in overleg getreden met verschillende stakeholders over de leegstand in het centrum van Uden. In deze gesprekken kwam de vraag naar voren of een leegstandverordening voor het centrumgebied wenselijk werd geacht. Uit de gevoerde gesprekken en het daaropvolgende onderzoek is geen eenduidig antwoord gekomen op deze vraag. Het ontbreken van een antwoord op deze vraag komt mede doordat de stakeholders onderling van mening verschillen of zij een leegstandverordening wenselijk achten.

Voor het centrum van Uden liggen er verscheidende kansen. Het centrum heeft een regiofunctie met een groot verzorgingsgebied dat zich uitstrekt buiten de grenzen van de gemeente Maashorst. Deze regiofunctie blijkt onder andere uit het feit dat 65% van de behaalde omzet in het centrum van Uden afkomstig is van mensen die van buiten de kern van Uden komen (zie: Centrumvisie Gemeente Uden). Deze regiofunctie wordt in stand gehouden doordat het centrum goed bereikbaar is met zowel het openbaar vervoer als de auto. Voor de bezoekers met de auto is er bovendien voldoende (betaalbare) parkeergelegenheid in en rondom het centrum. Tot slot beoordeelt de consument het centrum als zeer goed met een 8.1 (zie: Koopstromenonderzoek 2021). Kort samengevat heeft Uden een drukbezocht centrum dat ook buiten de gemeentegrenzen van Maashorst als goed te boek staat. Uden is in principe dan ook een aantrekkelijke vestigingsplek voor ondernemers.

De winkelleegstand in Uden is afgelopen jaren afgenomen, wat past binnen een landelijk zichtbare trend. De winkelleegstand is de afgelopen tien jaar niet zo laag geweest als nu (zie: Locatus). Deze afname van de leegstand biedt geen garanties voor de toekomst. Recentelijk zien we bijvoorbeeld al een aantal faillissementen in de modebranche. Met betrekking tot toekomstige leegstand zijn er in Uden dan ook een aantal risico's. Allereerst valt het hoge aantal 'mode- en luxewinkels' in het centrum van Uden op; deze categorie vormt met 30% een aanzienlijk deel van het totale winkelbestand. De sector mode-en luxewinkels is in Uden dan ook oververtegenwoordigd ten opzichte van de rest van Nederland (zie: Centrumvisie Gemeente Uden, advies BRO). Dit is een risico, gezien de landelijke trend, waarbij het winkelaanbod in de modesector afneemt. Ten tweede verwacht 10% van de ondernemers in de toekomst geen vestiging meer te hebben in het centrum (zie: Centrumvisie Gemeente Uden, advies BRO). Dit kan mogelijk ook tot leegstand leiden. Tot slot zitten er een aantal grote ketens met winkels in het centrum. Deze ketens kunnen gevoelig zijn voor economische recessies of falend beleid; een gevolg hiervan kan zijn dat ketens besluiten om de vestiging in Uden te sluiten. Recentelijk zien we bij een aantal van deze ketens al faillissementen. Dit zou kunnen leiden tot leegstand van relatief grote winkelpanden.

De gemeente hecht veel waarde aan het behoud van dit levendige centrum en streeft ernaar om een instrument te creëren om leegstand en verloedering in het centrum van Uden tegen te gaan. Zoals eerder genoemd zou het invoeren van een leegstandverordening een mogelijkheid kunnen zijn om de leegstand te bestrijden. In dit advies zal allereerst ingegaan worden op de kenmerken van het centrum van Uden. Vervolgens wordt de werking van de leegstandverordening besproken, gevolgd

door een analyse van de kosten en administratieve lasten die ontstaan door het invoeren van een leegstandverordening. Verder wordt ingegaan op de bestrijding van verloedering. Daarnaast zal een analyse gemaakt worden van interviews die zijn gevoerd met diverse stakeholders. Tot slot volgt een conclusie.

Steeds advies is gekozen om een advies op te stellen over de mogelijke invoering van een leegstandverordening en het bestrijden van de verloedering in het centrum van Uden. Deze keuze is gebaseerd op de uitgebreide ervaring van Steeds in Gouda, waar Steeds betrokken was bij zowel het opstellen als de uitvoering van de leegstandverordening. Op het gebied van de leegstandverordening heeft Steeds dus uitgebreide ervaring in zowel de ontwerpfase als in de uitvoerende fase. Bovendien is deze ervaring opgedaan bij een gemeente die enthousiast is over de werking van de leegstandverordening. Daarnaast heeft de gemeente Maashorst expliciet aangegeven de voorkeur te geven aan een onafhankelijke partij voor het onderzoek naar de leegstandverordening, gelet op de diverse stakeholders met uiteenlopende belangen. Als onafhankelijke derde kan Steeds zonder eigenbelang onderzoeken in hoeverre een leegstandverordening nuttig kan zijn voor de gemeente Maashorst.

2. Het centrum van Uden

Het centrum van Uden wordt gekenmerkt door relatief veel gebouwen uit de jaren 70-80 en jonger. Voornamelijk omdat het huidige centrum grotendeels is ontstaan na het einde van de Tweede Wereldoorlog. Indien er wel oude bebouwing was, is deze na de Tweede Wereldoorlog veelal vervangen. Aanvankelijk was er sprake van lintbebouwing langs een aantal hoofdwegen met daartussen veel groen. Na de Tweede Wereldoorlog is het centrum dichtgegroeid tot een compact centrum. Voor de Tweede Wereldoorlog werden de verdiepingen boven de winkels veelal bewoond door de ondernemers en waren de bovenverdiepingen uitsluitend via de winkel bereikbaar. Later werd het gebruikelijk om de verdiepingen boven de winkels te ontsluiten door een eigen opgang aan straat. Het positieve gevolg hiervan is dat Uden, in tegenstelling tot andere steden, in het centrum geen grootschalige leegstand boven de winkels kent. Hierdoor is het ook 's avonds levendig in de binnenstad, dit verhoogt de sociale veiligheid in het centrum dan ook sterk. Een ander kenmerk van het centrum van Uden is de pleinenstructuur met parkeerruimte. Het gevolg is dat er voldoende parkeergelegenheid is voor zowel de bewoners als de bezoekers. Het nadeel van deze parkeerplekken is dat het centrum relatief weinig groen kent en de pleinen met parkeerplekken zijn versteend. Dit probleem is tevens naar voren gekomen in de Centrumvisie Gemeente Uden. Inmiddels wordt er hard gewerkt aan vergroening van de binnenstad. Voorbeelden hiervan zijn de muurplanten in het tweede deel van de Noordelijke passage en de boombakken op verschillende plekken in het centrum. Deze vergroening komt de uitstraling van het gehele centrum ten goede.

Zoals kort in de aanleiding besproken is, heeft Uden een aantrekkelijk centrum met een regiofunctie. De omzet die in het centrum wordt gerealiseerd komt voor 65% van buiten Uden. Uit dit cijfer komt de regiofunctie van het centrum dan ook duidelijk naar voren. De regiofunctie van het centrum blijkt tevens uit het feit dat er veel winkelketens in Uden gevestigd zijn. Voor veel winkelketens is de grens van 100.000 inwoners een belangrijk criterium om zich al dan niet in een stad te vestigen. In andere steden van vergelijkbare grootte zijn dergelijke ketens vaak niet gevestigd. Kennelijk wordt het belang voor de regio en de aantrekkelijkheid van Uden ook door deze ketens ingezien.

Voor een centrum met een regiofunctie is de bereikbaarheid belangrijk, bezoekers zullen bij een slechte bereikbaarheid een alternatief gaan zoeken. 64% van het winkelend publiek komt in Uden met de auto naar het centrum (zie: Koopstromenonderzoek 2021). Uit de centrumvisie blijkt dat parkeerruimte momenteel geen probleem is, parkeren kan in en rondom het centrum op goedkope parkeerplaatsen.

Verder wordt aangegeven dat het centrum goed bereikbaar is met de fiets, te voet en met het openbaar vervoer. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het centrum goed bereikbaar is.

Over het algemeen kan geconcludeerd worden dat het goed gaat met het centrum van Uden. Het risico nu is dan ook voornamelijk toekomstige leegstand, dit kan leiden tot verloedering en langdurige leegstand. De vraag is of de leegstandverordening een oplossing kan bieden om verloedering tegen te gaan en bestaande leegstand aan te pakken. In ieder geval biedt de leegstandverordening de mogelijkheid om een formeel gesprek met de pandeigenaar aan te gaan. Opdelen in kleinere (meer geschikte) eenheden op de begane grond en wonen boven winkels is bijvoorbeeld een oplossingsrichting waaraan gedacht kan worden. Indien aan de bovenverdiepingen een woonbestemming zou worden toegekend is daar de leegstandverordening niet van toepassing. De leegstandverordening richt zich niet op panden (of verdiepingen) met een woonbestemming.

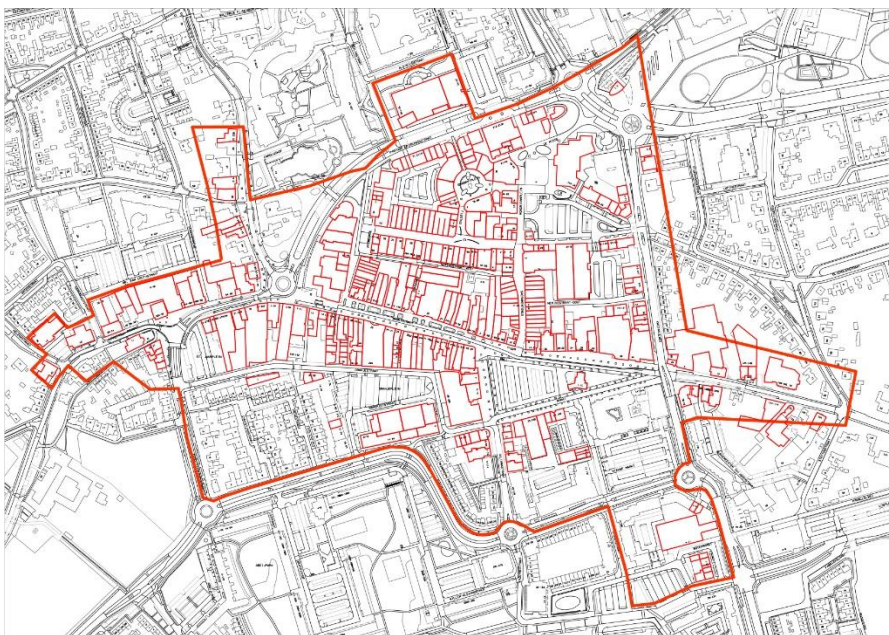
3. De leegstandverordening

In 2020 heeft de VNG een nieuwe Model Leegstandverordening opgesteld. Gemeenten kunnen dit model vervolgens voor de eigen situatie binnen de grenzen van de Leegstandwet uitwerken. Het model biedt verschillende mogelijkheden voor gemeenten om leegstand te bestrijden. Het gaat hierbij om eenvoudige maatregelen, zoals het in kaart brengen van de leegstand, maar ook om ingrijpende maatregelen zoals het verplichten van eigenaren om door de gemeente voorgedragen huurders aan te nemen. Voor de invoering van een leegstandverordening dient allereerst een specifiek gebied afgebakend te worden waarin de leegstandverordening van toepassing is. Dit wordt dan ook als eerst behandeld. Vervolgens wordt uitgebreid ingegaan op de instrumenten die de leegstandverordening biedt. Hierna komen de handhavingsmogelijkheden van de verordening aan de orde. Verder wordt er ingegaan op de voordelen van de verordening. Hierbij komen ook de beperkingen aan de orde. Tot slot volgt een eerste conclusie over het nut van de leegstandverordening.

3.1 Toepassingsgebied

Allereerst dient de gemeente vast te leggen in welk deel van de gemeente Maashorst de leegstandverordening van toepassing zal zijn (artikel 3 lid 1 Leegstandwet). Uit de gesprekken die Steeds met de gemeente gevoerd heeft, bleek dat de leegstandverordening enkel in het centrum van Uden van toepassing moet zijn. Voor de overige kernen van de gemeente wordt een leegstandverordening niet noodzakelijk geacht, dit wegens het feit dat deze kernen geen regiofunctie hebben in tegenstelling tot het centrum van Uden. Tevens is het aantal geconcentreerde winkels in het centrum van Uden hoger waardoor de impact van leegstand relatief groter is.

Voor enkele aanloopstraten geldt dat de gemeente het aantal winkelpanden terug wil dringen. Voor deze straten is dan ook een uitsterfbeleid van kracht. In deze straten voert de gemeente waar nodig een actief beleid om verloedering en leegstand te bestrijden en herbestemming te bevorderen. Indien wordt besloten om een leegstandvordering in te stellen, stellen wij dan ook voor deze van toepassing te verklaren in het gevelbelastinggebied. Vervolgens kan in de leegstandverordening prioriteit gegeven worden aan het kernwinkelgebied. Op deze manier kan in de aanloopstraten een ander beleid worden gevoerd dan in het kernwinkelgebied. Het gekozen gebied is tevens zichtbaar in de onderstaande figuur. Voor dit gebied wordt gekozen wegens het hiervoor genoemde uitsterfbeleid in de aanloopstraten. Ondernemers die in de aanloopstraten gevestigd zijn, wordt aangeboden om naar het centrum te verhuizen. Voor het gebied buiten deze opgesomde straten geldt dat dit voornamelijk woonruimte is; ook hier geldt het uitsterfbeleid als het nog niet om woonruimte gaat. Uit de centrumvisie blijkt dat er discussie is geweest om een subsidie te verstrekken aan ondernemers die bereid zijn om te verhuizen naar het centrum, voorsnog is dit niet gebeurd (zie: Centrumvisie Gemeente Uden). Het doel van het uitsterfbeleid is dat er een compact aantrekkelijk winkelgebied blijft bestaan zonder langdurige leegstand.



Figuur 1: Het rood omleidende gebied is het gevelbelastinggebied. De commerciële panden in dit gebied zijn gekleurd aangegeven

3.2 Instrumenten

De leegstandverordening biedt een gemeente verscheidene instrumenten om de leegstand te bestrijden. In deze paragraaf worden deze instrumenten uiteengezet, inclusief de relevante wetsbepalingen voor niet-woningen.

3.2.1 Meldplicht

Het eerste instrument dat de leegstandverordening aan de gemeente Maashorst biedt, is de meldplicht. Eigenaren worden door middel van de leegstandverordening verplicht gesteld om leegstand te melden. Het gaat hierbij om feitelijk leegstand los van wat er in een huurcontract is bepaald. De Leegstandwet bepaalt dat de gemeente in de leegstandverordening een minimumtermijn van zes maanden dient te hanteren alvorens de meldplicht gaat gelden. De leegstand dient door eigenaren dus pas zes maanden na aanvang van de leegstand gemeld te worden en de leegstandverordening dient tevens zes maanden van kracht te zijn (zie: artikel 3 lid 1 Leegstandwet).

Dit eerste instrument legt tevens een verplichting op aan de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders dient namelijk een lijst bij te houden van de leegstand binnen het gebied waar de leegstandverordening geldt (zie: artikel 3 lid 2 Leegstandwet). Voor eigenaren die de verplichting om leegstand te melden negeren, kent de Leegstandwet een zogenoemde vangnetbepaling. Het college kan de niet gemelde leegstand namelijk ook ambtshalve constateren (zie: artikel 3 lid 2 Leegstandwet). De leegstandverordening die de gemeente Maashorst opstelt, kan nadere regels opstellen omtrent het melden van leegstand door eigenaren, wel gelden de wettelijke verplichtingen uit de Leegstandwet, zoals de minimumtermijn van zes maanden te allen tijde (zie: artikel 3 lid 3 Leegstandwet in combinatie met artikel 3 lid 1 Leegstandwet). Bij deze extra regels kan gedacht worden aan de manier waarop eigenaren leegstand dienen te melden. Het doel van dit eerste instrument is dus enkel het in kaart brengen van de leegstand.

3.2.2 Verplichting tot gesprek

Het tweede instrument dat een leegstandverordening aan de gemeente kan bieden, is de mogelijkheid om de eigenaar van een leegstaand gebouw te verplichten om in gesprek te gaan met de gemeente. Dit gesprek kan op zijn vroegst zes maanden na aanvang van de leegstand worden afgedwongen. Hierbij geldt tevens een verplichting voor de gemeente om dit gesprek ook daadwerkelijk te voeren. Het gesprek moet uiterlijk negen maanden na aanvang van de leegstand hebben plaatsgevonden (zie: artikel 4 lid 1 Leegstandwet). Een dergelijk gesprek biedt veel voordelen, de gemeente kan informatie vergaren over de eigenaar en hiermee ook de vraag beantwoorden of het aan de eigenaar ligt dat een gebouw leeg staat. Verder kan het college naar aanleiding van dit gesprek bepalen of een gebouw geschikt is voor gebruik. Dit kan een oplossing bieden indien de eigenaar van een geschikt gebouw beweert dat het gebouw ongeschikt is voor gebruik. Het al dan niet geschikt verklaren van een gebouw dient te gebeuren bij leegstandbeschikking (artikel 4 lid 2 Leegstandwet). In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op de werking van de leegstandbeschikking. Tot slot kan de gemeente in dit gesprek de verloedering van het gebouw benoemen en voorstellen doen om deze verloedering aan te pakken. Hierbij kan de gemeente het tevens hebben over mogelijke tijdelijke huurders die geen commerciële huurprijs kunnen betalen. Wel geldt hierbij dat de gemeente geen mogelijkheid heeft om hierbij concrete verplichtingen op te leggen aan eigenaren.

3.2.3 Voordragen gebruiker

Het derde instrument dat gemeenten verkrijgen door een leegstandverordening op grond van de Leegstandwet in te voeren, is het voordragen van een gebruiker. Dit kan het college doen nadat een termijn van minimaal twaalf maanden is verstreken (zie: artikel 5 lid 1 Leegstandwet). Alvorens het college een gebruiker kan voordragen, dient het gebouw wel geschikt te zijn voor gebruik. Dit dient te zijn bepaald bij de hiervoor genoemde leegstandbeschikking (zie: artikel 5 lid 2 Leegstandwet in combinatie met artikel 4 lid 2 Leegstandwet). Hierbij geldt dat de eigenaar tevens verplicht kan worden om de noodzakelijke voorziening binnen een redelijke termijn te treffen, zodat het gebouw weer geschikt is voor normaal gebruik (zie: artikel 6 Leegstandwet). Bewuste verloedering van een gebouw, zodat het onaantrekkelijk wordt voor huurders kan dus worden bestreden.

De eigenaar is in beginsel verplicht om de voorgedragen gebruiker te accepteren, tenzij de eigenaar een andere gebruiker vindt die het gebouw binnen redelijke termijn ook daadwerkelijk in gebruik neemt (zie: artikel 7 Leegstandwet). Bij deze maatregel geldt wel dat de eigenaar van het gebouw altijd de inhoud van het contract met de gebruiker bepaalt. De eigenaar dient de potentiële gebruiker echter wel een redelijke overeenkomst aan te bieden (de huur mag bijvoorbeeld niet buiten proportioneel hoog zijn). Indien een gebouw binnen een jaar na het bovenstaande traject weer leegstaat, dient de eigenaar deze nieuwe leegstand, binnen vier weken te melden in plaats van pas na zes maanden. Hierdoor kan de gemeente sneller maatregelen nemen tegen leegstand (zie: artikel 7 Leegstandwet).

De leegstandverordening kan door de gemeente specifiek gemaakt worden. De gemeente kan bepalen wat precies gemeld moet worden en hoe het verplichte contact met de eigenaar plaatsvindt. Wel gelden de hiervoor genoemde minimumtermijnen altijd; deze termijnen gaan daarnaast pas in op het moment dat de leegstandverordening van kracht wordt. Eigenaren van gebouwen waar al leegstand was voordat de leegstandverordening inging, hoeven deze leegstand dus niet direct te melden, maar pas na de termijn van zes maanden.

3.3 Handhaving leegstandverordening

Indien de eigenaar van een gebouw in het aangewezen gebied de leegstandverordening schendt, kan de gemeente verschillende maatregelen nemen om deze eigenaar alsnog tot medewerking te dwingen.

Allereerst kan in de leegstandverordening worden bepaald dat een eigenaar, bij het schenden van de meldplicht, een bestuurlijke boete van ten hoogste de derde categorie opgelegd krijgt, wat neerkomt op een boete van maximaal € 9.000 (zie: artikel 18 Leegstandwet en artikel 23 Wetboek van Strafrecht). Hierbij geldt wel dat er een rapport opgesteld dient te worden van de overtreding, aangezien de boete hoger is dan € 340, is er namelijk een zwaardere procedure van toepassing (zie: artikel 5:48 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in combinatie met artikel 5:53 Awb). De vereisten waaraan dit rapport dient te voldoen zijn opgenomen in artikel 5:48 Awb. Daarnaast dient de eigenaar die de meldplicht heeft geschonden de mogelijkheid te krijgen om zijn zienswijze kenbaar te maken, alvorens de bestuurlijke boete kan worden opgelegd. De gemeente kan dus een hoge boete opleggen, maar hiervoor dient wel een juridische procedure gestart te worden, wat logischerwijs de nodige capaciteit van de gemeente vraagt.

Ten tweede kan in de leegstandverordening worden bepaald dat een last onder dwangsom wordt opgelegd aan eigenaren die de artikelen van de leegstandverordening schenden. In tegenstelling tot de bestuurlijke boete, die enkel kan worden opgelegd voor het schenden van de meldplicht, kan de last onder dwangsom tevens worden ingezet bij de verplichting om in gesprek te gaan met de gemeente en de verplichte voordracht van een gebruiker (voor de wettelijke basis voor de last onder dwangsom zie: artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:32 Awb).

De combinatie van zowel de bestuurlijke boete als de last onder dwangsom voor de schending van de meldplicht kan als dubbel worden beschouwd. Daarom kiezen sommige gemeenten om alleen de last onder dwangsom in de leegstandverordening op te nemen als mogelijke herstellende sanctie (zie bijvoorbeeld leegstandverordening Gouda). Deze keuze varieert echter per gemeente, diverse gemeenten kiezen juist wel om zowel de bestuurlijke boete als de last onder dwangsom op te nemen in de leegstandverordening (zie bijvoorbeeld leegstandverordening Utrecht).

3.4 Voordelen leegstandverordening

Het invoeren van een leegstandverordening kan de gemeente Maashorst een aantal voordelen bieden.

Allereerst biedt de meldingsplicht de mogelijkheid om een helder en duidelijk overzicht van de leegstand in het centrum te creëren. Eigenaren van leegstaande gebouwen moeten de leegstand na zes maanden aan de gemeente doorgeven. Vervolgens is de gemeente verplicht om deze leegstand te registreren. Het resultaat van deze meldings- en registratieplicht is dat er een helder overzicht van de leegstand in het centrum ontstaat. Bovendien kan de gemeente, zoals in hoofdstuk 3 paragraaf 2 te lezen is een last onder dwangsom en/of een bestuurlijke boete opleggen indien een eigenaar de meldplicht schendt. Op dit punt kan de gemeente dus handhaven door boetes op te leggen of dwang toe te passen. Tevens kan de eigenaar verzoeken om van de geregistreerde leegstand af te komen indien de eigenaar een nieuwe huurder heeft gevonden. Door de meldingsplicht en de mogelijkheid om weer van de geregistreerde lijst van leegstaande gebouwen af te komen, ontstaat automatisch een actueel register van de leegstand in de gemeente. Het bijhouden van dit leegstandregister zal uiteraard wel de nodige capaciteit van de gemeente vragen.

Ten tweede geeft de gemeente door het invoeren van de leegstandverordening een duidelijk signaal aan de betrokken stakeholders. De leegstandverordening laat aan de betrokken partijen zien dat de gemeente leegstand wil voorkomen en zo snel mogelijk wil beëindigen. Dit signaal wordt niet alleen afgegeven aan de stakeholders, maar ook aan medewerkers bij de gemeente, die hierdoor beseffen dat leegstand een actueel probleem is en verdere leegstand voorkomen dient te worden. Van leegstand wordt door het invoeren van een leegstandverordening een duidelijke prioriteit gemaakt. De leegstandverordening geeft bovendien een signaal af aan zittende ondernemers dat de bestrijding van leegstand en verzorgde winkelstraten voor de gemeente een hoge prioriteit heeft. Bovendien worden er zelfs verplichtingen in het leven geroepen om een actief beleid tegen leegstand te gaan voeren.

Ten derde geeft de verplichting tot het gesprek met eigenaren van gebouwen een ingang bij eigenaren van leegstaande gebouwen. Eigenaren kunnen niet langer weigeren om het gesprek met de gemeente aan te gaan, aangezien dit tot een last onder dwangsom kan leiden. Andersom dwingt het ook de gemeente om eigenaren van leegstaande panden actief te benaderen. Deze verplichting geldt immers over en weer. Dit gesprek kan leiden tot een verbetering van de relatie met de betrokken eigenaar. Tijdens dit gesprek kan de vraag worden beantwoord waarom een gebouw leegstaat. Nadat deze vraag door de eigenaar is beantwoord, kan in samenwerking met de gemeente naar een oplossing worden gezocht voor de leegstand. Tevens kan zoals eerder benoemd in dit gesprek de verloedering van een gebouw aangehaald worden. De uitstraling van het pand is voor de potentiële huurder een belangrijk punt van afweging.

Ten vierde kan de gemeente op grond van de leegstandverordening maatregelen opleggen aan een eigenaar om noodzakelijke voorzieningen te treffen die redelijkerwijs nodig zijn om het gebouw weer in gebruik te nemen. Hiermee kan de gemeente dus de eigenaren van gebouwen aanpakken, die het gebouw in een dusdanig slechte staat hebben laten komen dat het gebouw niet meer verhuurbaar is (zie artikel 6 sub b Leegstandwet). Dit betreft echter geen zaken waardoor het gebouw detoneert in het straatbeeld, maar daardoor voor potentiële huurders minder of niet aantrekkelijk is. Flankerende maatregelen om pandeigenaren te stimuleren om ook op dit aspect verbeteringen uit te voeren kan nader worden uitgewerkt.

Ten vijfde kan de gemeente ambtshalve bepalen dat een gebouw leeg staat. In zo'n geval kan leegstand ook zonder medewerking van de eigenaar geregistreerd worden. Indien een eigenaar dan nog steeds weigert mee te werken, kan de eigenaar gedwongen worden tot medewerking door middel van bestuurlijke boetes en de last onder dwangsom.

Ten zesde hebben andere eigenaren van vastgoed en de ondernemers in het centrum belang bij de leegstandverordening. Wanneer een eigenaar vastgoed bezit, heeft deze eigenaar belang bij de omgeving waarin het vastgoed zich bevindt. De vastgoedeigenaar bezit liever een winkelpand in een drukbezochte winkelstraat dan in een straat met hoge leegstand. De ondernemers in het centrum zullen tevens voor een leegstandverordening zijn. Hoe hoger de bezettingsgraad in het centrum, hoe meer mensen aangetrokken worden tot het winkelgebied van Uden, wat vervolgens zal leiden tot extra omzet voor de ondernemers. Ondernemers hebben in beginsel dan ook geen reden om tegen de leegstandverordening te zijn. Voor vastgoedeigenaren biedt een leegstandverordening daarnaast ook voordelen.

Tot slot kan de gemeente, zoals eerder benoemd, zelf huurders voordragen en de eigenaar verplichten om deze huurder te accepteren. Dit kan een oplossing bieden in een uiterst geval waar de eigenaar bewust een gebouw leeg laat staan. Uit gesprekken met de gemeente bleek echter al dat deze maatregel voor de gemeente weinig toe zou voegen, omdat de gemeente geen beschikking

heeft over een lijst met potentiële huurders bijhoudt. Op het moment dat de leegstandverordening wordt ingevoerd is het raadzaam een dergelijke lijst bij te houden. Uit het interview met de centrummanager is gebleken dat de centrummanager wel een dergelijke lijst heeft. Deze lijst wel beperkt in omvang.

3.5 Beperkingen leegstandverordening

Uit de gevoerde gesprekken met de gemeente Maashorst bleek dat de gemeente naast de voordelen ook bedenkingen had over het nut van de leegstandverordening. De gemeente heeft het beeld, dat het aandragen van potentiële huurders een belangrijk aspect in dit instrument is. Op het moment dat er geen potentiële huurders voorhanden zijn zou het instrument mogelijk verzanden in veel (papier)werk en (te) weinig daadkracht. Naast de voordelen die in de vorige paragraaf genoemd zijn kleven er natuurlijk ook nadelen aan de leegstandverordening. Deze nadelen zullen hieronder uiteengezet worden.

Zoals al aangehaald in hoofdstuk 3 paragraaf 2 roept het invoeren van de leegstandverordening verplichtingen in het leven voor de gemeente. De gemeente dient een goed werkend registratiesysteem in te voeren en dit systeem te onderhouden. De actuele leegstand in het gebied waarin de leegstandverordening van toepassing is, dient goed bijgehouden te worden. Het bijhouden van de leegstand en handhaving van de leegstandverordening zal tijd in beslag nemen. Deze gevraagde capaciteit zal bovendien kosten met zich meebrengen. Hoe belastend dit is voor de gemeente zal uitgebreid behandeld worden in hoofdstuk 4.

De leegstandverordening geeft de gemeente de mogelijkheid tot de voordracht van huurders aan eigenaren. De gemeente heeft logischerwijs niet de beschikking over een eindeloze lijst met potentiële huurders. Dit onderdeel van de leegstandverordening kan dus wellicht gezien worden als papieren tijger. Huurders die niet bekend zijn bij de gemeente, kunnen ook niet worden voorgedragen. Het interview met de centrummanager nuanceert dit beeld. De centrummanager beschikt over een overzicht van geïnteresseerde partijen.

Wat verder in de gesprekken met de gemeente aan de orde kwam, is de relatie die de gemeente heeft met vastgoedeigenaren. Het dreigen met juridische stappen en het afdwingen van gesprekken met eigenaren zou tot een verstoorde relatie met de eigenaren kunnen leiden. Hier staat echter tegenover dat de relatie met eigenaren die de leegstandverordening niet naleven waarschijnlijk al niet goed was. Het invullen van een register en het aangaan van gesprekken vraagt niet veel van een eigenaar. Lichte dwang tot het zoeken naar een oplossing in samenwerking met de gemeente kan wellicht juist zorgen voor een verbetering in een relatie met een eigenaar, omdat er gezamenlijk aan een oplossing gewerkt kan worden. Daarbij moet natuurlijk gesteld worden dat het opleggen van sancties, zoals een bestuurlijke boete, logischerwijs wel tot een verstoorde relatie met een eigenaar kan leiden.

Andere gemeenten noemen verder de handhavingsmogelijkheden als punt van kritiek (zie: memo gemeente Oss). Steeds deelt deze kritiek echter niet, in de leegstandverordening kan vastgelegd worden dat er een bestuurlijke boete wordt opgelegd en een last onder dwangsom. Het gaat bij de schending van de meldplicht om een boete van de derde categorie, dit gaat tegenwoordig om een bedrag van maximaal € 9.000. Dit zal voor eigenaren wel degelijk een prikkel zijn om actie te ondernemen, zeker in het geval dat er tevens een last onder dwangsom opgelegd wordt zolang de eigenaar niet meewerkt. Dat de leegstandverordening niet handhaafbaar is, is dan ook deels een loos argument. Een kanttekening die hierbij herhaald dient te worden is dat het opleggen van de boete

een uitgebreide juridische procedure opzet waartegen bezwaar en uiteindelijk beroep mogelijk is door de verwerende partij. Wat betreft verloedering is het gebrek aan handhaafbaarheid wel een sterk argument. Alleen bij zeer ernstige verloedering, waarbij een pand niet meer verhuurbaar is, biedt de leegstandverordening de gemeente namelijk handvatten (zie hoofdstuk 3 paragraaf 3.2.3). Wanneer geen sprake is van dusdanige verloedering dat een pand niet langer verhuurd kan worden, zijn er geen handhavingsmogelijkheden om verloedering te bestrijden (zie in verband met het voorgaande ook hoofdstuk 5).

3.6 Voorlopige conclusies omtrent de leegstandverordening

Naar aanleiding van het voorgaande kunnen een aantal conclusies worden getrokken over de leegstandverordening. Naar onze mening is de leegstandverordening een zinvol instrument om leegstand te bestrijden. Zoals in de voorgaande paragraaf besproken, kleven er wel een aantal nadelen bezwaren aan een leegstandverordening.

Allereerst schept de leegstandverordening verplichtingen voor de gemeente Maashorst. Dit zorgt voor extra werk, zo moet onder andere het leegstandregister opgesteld en regelmatig geactualiseerd moeten worden. Overigens is uit het gesprek met de centrummanager naar voren gekomen dat hiervoor al een basis aanwezig is. Er dienen gesprekken gehouden te worden met de eigenaren van leegstaande gebouwen. De administratieve last van het uitvoeren wordt door verschillende gemeenten dan ook aanzienlijk genoemd (zie: Handreiking Leegstand te lijf 2.0 van de VNG).

Tegenover deze administratieve verplichtingen staat echter dat de gemeente een actueel document heeft waarmee de leegstand in het centrum kan worden gemonitord. Tevens geeft de gemeente met de leegstandverordening een duidelijk signaal af aan eigenaren die niet mee willen werken. Het meewerken wordt namelijk verplicht, en niet meewerken kan leiden tot juridische sancties. Actief beleid van de gemeente zal ertoe leiden dat eigenaren zich bewust worden van de urgentie, dat het thema leegstand heeft bij de gemeente. Daarnaast maakt het invoeren van de leegstandverordening ook eenieder bij de gemeente bewust dat het gaat om een actueel thema. Het belang van een functionerend centrum met weinig leegstand wordt door middel van een leegstandverordening dan ook duidelijk voor alle betrokken partijen. De partijen moeten bovendien actief aan de slag om de leegstand te bestrijden. Daarnaast heeft de gemeente een veel beter overzicht van de leegstand door de meldplicht en de plicht om het leegstandregister actueel te houden.

Het voordragen van verhuurders wordt door veel eigenaren van vastgoed gezien als een punt waar de Leegstandwet te ingrijpend is. De eigenaren beschouwen het recht van eigendom als een groot goed en dit recht wordt, naar de mening van sommige eigenaren, beperkt door een leegstandverordening. Het is echter een feit dat de eigenaren uiteindelijk de voorwaarden voor verhuur kunnen bepalen in het contract. De enige beperking die op het recht van eigendom zit, door het invoeren van een leegstandverordening, is dat een eigenaar voorwaarden voor verhuur moet stellen die redelijk zijn en niet zelf in de hand heeft aan welke partij wordt verhuurd. In beginsel zou er dus ook geen reden moeten zijn voor een eigenaar om niet akkoord te gaan met de voorgedragen verhuurder. De eigenaar bepaalt immers nog altijd de prijs van het verhuurde. De eerder aangehaalde kanttekening is wel dat de gemeente ook geen lange lijst heeft met potentiële huurders. Omdat de lijst waarover de centrummanager beschikt beperkt is. De Leegstandwet verplicht gemeenten niet om van alle instrumenten gebruik te maken. De gemeente kan dan ook kiezen om op dit punt geen actief beleid te voeren.

Om dit hoofdstuk kort samen te vatten kan gesteld worden dat de leegstandverordening een nuttig instrument kan zijn om leegstand te bestrijden. Dit instrument werkt echter wel indirect, het is niet nuttig om uitgebreide procedures te starten die veel capaciteit vergen zoals het benoemen van potentiële huurders. Dergelijke procedures vragen te veel capaciteit van een gemeente. Door een leegstandverordening in te voeren ontstaat een helder overzicht van de leegstand. Daarnaast kan het gesprek aangegaan worden met vastgoedeigenaren die voorheen weigerden een gesprek te voeren. Verder kan de leegstandverordening als stok achter de deur dienen bij eigenaren die niet meewerken om een gebouw weer verhuurd te krijgen. Tot slot wordt een duidelijk signaal afgegeven binnen de gemeente dat de gemeente voortaan een actievere houding gaat innemen bij de bestrijding van leegstand. De leegstandverordening kan dus nuttig zijn in de strijd tegen leegstand. Het is dan beter om een leegstandverordening achter de hand te hebben indien de leegstand snel toeneemt, dan pas maatregelen te nemen tegen leegstand als de leegstand al is opgelopen.

4. Wat vraagt de Leegstandverordening van de Gemeente?

Zoals in het vorige hoofdstuk duidelijk geworden is, vergt de leegstandverordening capaciteit van de gemeente Maashorst. Allereerst zal behandeld worden welke capaciteit gevraagd wordt van de gemeente. Ten tweede wordt ingegaan op de vraag welke partij dit werk kan uitvoeren. Tot slot zal een capaciteitsraming gemaakt worden van de tijd en de kosten die de invoering van de leegstandverordening met zich mee zal brengen.

4.1 Capaciteit

Zoals in hoofdstuk 2 besproken is zal de leegstandverordening capaciteit vragen van de gemeente Maashorst. De leegstandverordening zal op drie gebieden capaciteit van de gemeente vragen. Ten eerste dient de leegstandverordening bekendgemaakt te worden, ten tweede dient de leegstandverordening gehandhaafd te worden en ten derde moeten de verplichtingen uitgevoerd worden die door de leegstandverordening in het leven geroepen worden.

4.1.1 Bekendmaking

Allereerst dient de leegstandverordening bekendgemaakt te worden aan alle bezitters van onroerend goed in het centrum van Uden. Deze communicatie over de werking van de leegstandverordening naar vastgoedeigenaren zal de nodige capaciteit van de gemeente vergen. Goede communicatie is noodzakelijk, zodat alle vastgoedeigenaren voldoende op de hoogte zijn van de verplichtingen die de leegstandverordening voor hen in het leven roept.

4.1.2 Handhaving

Ten tweede de handhaving. Bij handhaving gaat het voornamelijk om het controleren van leegstand. Dit is essentieel om de leegstandverordening tot een succes te maken en om ambtshalve leegstand te kunnen constateren. Indien leegstand niet wordt bijgehouden, is het onbekend hoe lang gebouwen leegstaan. Het gevolg hiervan is dat er niet kan worden opgetreden tegen eigenaren die niet meewerken, aangezien niet kan worden vastgesteld dat het gebouw langer leegstaat dan de minimumtermijn van zes maanden. Als leegstand niet wordt gemeld, dient hier vervolgens tegen te worden opgetreden met eventueel zelfs een boete of een last onder dwangsom. Dit optreden vergt natuurlijk ook de nodige capaciteit van de gemeente.

4.1.3 Administratieve last

Ten derde roept de leegstandverordening, zoals eerder aangegeven verplichtingen in het leven. Het leegstandregister dient bijgehouden te worden. Tevens dienen er gesprekken te worden gevoerd met de eigenaren van gebouwen die langer dan zes maanden leegstaan. Tot slot zou de gemeente eventueel huurders kunnen aanwijzen. Het aanwijzen van huurders zou ook extra capaciteit vergen. Gezien de gemeente dan actief potentiële huurders dient te gaan benaderen. Uit gesprekken die Steeds met de gemeente heeft gevoerd, bleek echter al dat de gemeente waarschijnlijk geen gebruik wil maken van dit instrument uit de leegstandverordening.

4.2 Partijen en hun rollen

Nadat de leegstandverordening opgesteld is. Dient de vraag beantwoord te worden welke partij/partijen belast wordt/worden met de handhaving van de leegstandverordening.

Allereerst de handhavingsvraag, deze vraag is relatief eenvoudig te beantwoorden. Het college kan een toezichthouder aanstellen in de zin van artikel 5:11 Awb. Deze toezichthouder wordt vervolgens bevoegd om de leegstandverordening te handhaven. Deze toezichthouder kan tevens boetes opleggen indien de verordening overtreden wordt. De handhaving kan dus gedaan worden door een partij die een bevoegd toezichthouder is in de zin van artikel 5:11 Awb. Indien er taken in het kader van de leegstandverordening bij de centrummanager worden belegd is het van belang om tot een goede taakverdeling tussen de centrummanager en de gemeente te komen. Dit om te voorkomen dat de vertrouwenspositie en zijn de onafhankelijke rol in het geding komt.

De tweede vraag is wie belast dient te worden met het uitvoeren van de administratie van de leegstandverordening (register bijhouden en gesprekken voeren met eigenaren). Voor het uitvoeren van de administratie zijn er twee mogelijkheden. Het werk zou ofwel gedaan kunnen worden door een ambtenaar van de gemeente, de centrummanager of door een onafhankelijk ingehuurde derde. Uit gevoerd overleg met de gemeente bleek dat de centrummanager bij de administratieve taken graag ondersteuning zou krijgen van een jurist. De gemeente stelde ook dat afdoende steun met de administratieve taken noodzakelijk is om de leegstandverordening tot een succes te maken. De persoon die het werk uitvoert dient gemandateerd te worden door het college, dit is mogelijk op grond van artikel 10:1 Awb. Voor mandatering is wel vereist dat de gemandateerde partij voldoende kennis heeft van de leegstandverordening.

Het mandateren van de centrummanager voor zowel de administratie als het toezicht op de leegstand in het centrum kan zowel voordelen als nadelen met zich meebrengen. Allereerst heeft de centrummanager al veel ervaring en kennis van de lokale situatie met betrekking tot de leegstand ook heeft de centrummanager een goede band met vastgoedeigenaren en ondernemers, wat de samenwerking kan vergemakkelijken. De centrummanager zou dan ook geschikt zijn om ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente op één lijn te krijgen. Het nadeel van het mandateren van de centrummanager is, dat de centrummanager wellicht zijn onafhankelijke positie verliest. Indien de centrummanager de administratie omtrent de leegstandverordening gaat uitvoeren kan het risico ontstaan dat eigenaren en ondernemers de onafhankelijkheid van de centrummanager gaan betwisten. De centrummanager zou te veel vanuit de gemeente kunnen gaan optreden in plaats vanuit de onafhankelijke positie die de centrummanager nu heeft.

De tweede optie is om het mandaat te verlenen aan een ambtenaar van de gemeente. Aan het benoemen van een ambtenaar bij de gemeente kleven twee nadelen. Allereerst is het zo dat de ambtenaar geen onafhankelijke positie heeft boven de partijen, die de centrummanager wel heeft. Ten tweede is het de vraag of de gemeente een ambtenaar heeft die over de juiste expertise beschikt en daarnaast voldoende tijd heeft om dit werk op zich te nemen.

Naar onze mening zou een splitsing moeten worden gemaakt in de werkzaamheden. De centrummanager is de geschikte persoon zijn om belast te worden met de uitvoering van de leegstandverordening wegens de onafhankelijke rol die de centrummanager nu al heeft. Voor wat betreft de administratieve taken zoals het verzenden van formele brieven en besluiten is het meest wenselijk een ambtenaar van de gemeente in te zetten. In de gemeente Gouda is ook voor een dergelijke splitsing in taken gekozen. In Gouda wordt zeer positief gereageerd door betrokkenen op de rol die centrummanager heeft in de procedure omtrent de leegstandverordening (zie hiervoor 6.1.4).

4.3 Capaciteitsraming

In de voorgaande hoofdstukken is aan de orde gekomen dat het invoeren van een leegstandverordening zal leiden tot extra werk, met name op het gebied van administratie en gesprekken met betrokken eigenaren. Daarnaast kan actieve handhaving van de leegstandverordening mogelijk leiden tot juridische procedures. In deze paragraaf maken we een schatting van de tijd en de kosten die gepaard gaan met het invoeren van een leegstandverordening.

Om een schatting van de kosten en capaciteit van het invoeren van een leegstandverordening te maken dienen er drie scenario's aan de orde te komen.

- Allereerst een scenario waarin de leegstandverordening enkel ingevoerd wordt, in dit scenario wordt geen gebruik gemaakt van de geboden instrumenten.
- Ten tweede een scenario waarin de leegstandverordening ingevoerd wordt en er gebruik gemaakt wordt van de verschillende instrumenten.
- Ten derde het scenario waarin gebruik gemaakt wordt van alle instrumenten van de leegstandverordening en er daarnaast een actief beleid gevoerd wordt om de leegstand te beperken en te bestrijden.

In het eerste scenario zijn de kosten beperkt. De leegstandverordening dient enkel opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door het college. In dit scenario fungeert de leegstandverordening dan ook louter als een stok achter de deur die eventueel in de toekomst gebruikt kan worden. Hiermee zullen weinig kosten gemaakt worden en de geïnvesteerde tijd zal ook zeer beperkt zijn. Het nadeel is echter dat de invoering van de leegstandverordening in dit scenario waarschijnlijk ook niet zal leiden tot een beperking van de leegstand.

In het tweede scenario wordt er gebruik gemaakt van de verschillende instrumenten van de leegstandverordening. Logischerwijs zullen de kosten en de benodigde capaciteit die gepaard gaan met de uitvoering van de leegstandverordening stijgen. Allereerst dient de administratie bijgehouden te worden, en dienen er gesprekken gevoerd te worden met eigenaren van leegstaande gebouwen. Uit een rapport van de provincie Zuid-Holland blijkt dat gemeenten daar stellen dat één persoon fulltime in dienst vereist is voor uitvoering van alle verplichtingen uit de leegstandverordening (zie: Aanpak Leegstand in Zuid-Hollandse winkelstraten). Deze vergelijking gaat echter niet op, aangezien het hierbij ging om een zeer brede aanpak die in Uden niet noodzakelijk is wegens de lage leegstand. Uit hetzelfde rapport blijkt echter wel dat veel gemeenten onderschatten hoeveel werk de leegstandverordening oplevert. In de beginfase gaat het vooral om het inwinnen van informatie. Hierbij dient gesteld te worden dat de gemeente Maashorst over veel van deze informatie al beschikt. Er is al een systeem waarin de leegstand bijgehouden wordt. Deze berust nu bij UCM. Daarnaast zijn partijen al aan de slag gegaan om de leegstand te beperken. De exacte capaciteit die vereist is, is tevens sterk afhankelijk van de omvang van het gebied waarin de leegstandverordening van toepassing is. Het bedrag dat per gemeente besteed wordt aan de leegstandverordening is dan ook afhankelijk van de grootte van het toepassingsgebied van de leegstandverordening. In Gouda wordt er jaarlijks bijvoorbeeld €30.000 begroot, terwijl het in Tilburg gaat om een bedrag van €44.000 (memo gemeente Oss). In Uden zouden de kosten wellicht lager kunnen uitvallen, omdat het gebied waarin de leegstandverordening van toepassing is waarschijnlijk kleiner zou zijn. Hierdoor zal de administratie van de leegstandverordening ook minder tijd vergen en hoeft er niemand fulltime belast te worden met deze administratie. De centrummanager van de gemeente Gouda stelde dat hij ongeveer 4-8 uur per week werkte aan de leegstandverordening. Wat ons betreft is dit ook een realistische schatting voor Uden, waarbij het in Uden wellicht om nog iets minder uren per

week gaat, gezien het toepassingsgebied van de leegstandverordening in Uden kleiner lijkt te worden.

In het derde scenario wordt er naast de invoering van een leegstandverordening ook een vervolgtraject ingezet. Het inzetten van een dergelijk vervolgtraject naast het invoeren van de leegstandverordening is kostbaarder. Twee voorbeelden van gemeenten die een dergelijk traject hebben gevoerd, zijn de gemeente Schiedam en de gemeente Groningen.

Schiedam kampte met hoge leegstand en wilde de leegstand in het stadshart snel beperken.

Schiedam heeft dit bereikt door allereerst een vastgoedexpert toe te wijzen om voor anderhalve dag per week taken uit te voeren met betrekking tot de leegstandverordening. Daarnaast zijn meerdere ambtenaren ingezet op het overige werk rondom de leegstandverordening. De totale belasting van de leegstandverordening werd in Schiedam hierdoor hoger met 2 tot 3 fte. Voor deze aanpak kreeg Schiedam dan ook steun vanuit de provincie. Tevens werkte in Schiedam, alvorens de gemeente Schiedam overging tot de invoering van de leegstandverordening, een projectleider fulltime aan diverse verbeteringen van het centrum (wonen boven winkel en gevelverbetering). Verder werd een heldere centrumvisie voor het stadshart ontwikkeld. Tot slot is nog een uitgebreide vastgoedanalyse in het centrum uitgevoerd.

In Groningen werd tegelijkertijd met de invoering van de leegstandverordening grote werkzaamheden aan het centrum uitgevoerd waar veel kosten in gingen zitten. Door dit opknapproject waren de kosten voor het leegstandsbeleid ook hoger.

De grootschalige trajecten, waarvan hier twee voorbeelden van zijn aangehaald, zijn voornamelijk in grote steden gevoerd of in steden die subsidie kregen vanuit de provincie. Een dergelijk traject is in Uden op dit moment naar onze mening niet noodzakelijk, omdat de leegstand in Uden momenteel laag is.

5. Wat wil de gemeente bereiken?

In de voorgaande hoofdstukken is vooral de leegstand aan de orde gekomen. De gemeente wil de huidige leegstand zoveel mogelijk te beperken, en toekomstige leegstand dient te worden voorkomen. Uit de gesprekken die Steeds heeft gevoerd met de gemeente en het Uden Centrum Management (één van de stakeholders in het centrum), blijkt dat verloedering tevens als een groot probleem wordt gezien in het centrum. De gemeente wil de verloedering van het stadscentrum graag aanpakken en vraagt zich af wat de mogelijkheden tot de aanpak van verloedering zijn binnen de leegstandverordening. Voorbeelden die worden genoemd zijn detonerende luifels. Airco-units aan de voorgevel en enkele panden met leegstand op de verdiepingen.

De leegstandverordening biedt in beginsel slechts beperkte ruimte voor de aanpak van verloedering. Via de leegstandverordening kan, zoals beschreven in hoofdstuk 3, een leegstandbeschikking worden opgesteld. Hierin kan worden vastgesteld dat een gebouw niet meer of minder geschikt is voor gebruik. Er is sprake van strijdigheid met het bouwbesluit (veiligheid en gezondheid). In een dergelijk geval kan de gemeente maatregelen opleggen aan de eigenaar om het gebouw weer in een staat te brengen die redelijkerwijs noodzakelijk is om het gebouw te gebruiken (zie: de artikelen 4, 5 en 6 van de Leegstandwet). Hier kleven twee bezwaren aan. Ten eerste gaat het alleen om verloedering die dusdanig ernstig is dat normaal gebruik van het gebouw niet langer mogelijk is of de veiligheid in het geding is. Ten tweede zal dit kunnen leiden tot kostbare juridische procedures tegen eigenaren die bezwaar gaan maken tegen de leegstandbeschikking.

Uit de gevoerde gesprekken kwam naar voren dat de verloedering die de gemeente wil bestrijden niet alleen betrekking heeft op gebouwen die volledig ongeschikt zijn voor gebruik, maar ook op de toestand van onder andere de gevels en luifels. Verder wil de gemeente het afplakken van winkelruiten en de dichte rolluiken aanpakken. In deze situaties wordt er niet voldaan aan de redelijke eisen van welstand.

In de gesprekken kwam ook het wonen boven winkels kort aan de orde. Tot slot werd gesproken over de terrassen van ondernemers; deze terrassen waren soms erg groot en belemmerden, zeker in de kleinere winkelstraten, soms de doorgang. Daarnaast waren de terrassen op de grote pleinen veelal afgeschermd door windschermen, wat het aanzicht van het centrum verstoort.

In het gesprek wat met de eigenaar van een gebouw na zes maanden leegstand wordt gevoerd kan de verloedering aan de kaart gesteld worden, andere gemeenten benoemen dergelijke verloedering ook in gesprekken (bijvoorbeeld gemeente Gouda). In flankerend beleid kunnen vervolgens extra beleidsregels worden gemaakt om verloedering aan te pakken. Doordat het gesprek niet vrijblijvend is kunnen de eigenaren worden gewezen op de gebreken en kan de gemeente verbeterpunten noemen. Deze regels zullen juridisch echter niet of nauwelijks afdwingbaar zijn, de Leegstandwet biedt namelijk geen wettelijke basis voor deze regelgeving. Tevens geldt hierbij dat dit gesprek enkel kan worden gevoerd als een gebouw leegstaat, terwijl de verloedering die door de gemeente wordt benoemd niet altijd samenhangt met leegstand. Een leegstandverordening biedt wel mogelijkheden tot het gesprek, maar handhaven op verloedering kan niet via de leegstandverordening.

Verloedering van leegstaande en bezette gebouwen kan op diverse andere manieren beter worden aangepakt, hiervoor zijn verscheidende regels: allereerst de Woningwet in combinatie met het Bouwbesluit en ten tweede de welstandnota. Op grond van deze regels kan er wel worden opgetreden door het college, bij onder andere achterstallig onderhoud, door bijvoorbeeld een last onder dwangsom op te leggen. De leegstandverordening is echter in beginsel niet het juiste middel voor een harde aanpak van verloedering. De gemeente kan eigenaren slechts wijzen op verloedering

en niet dwingen om verloedering aan te pakken, tenzij het gaat om verloedering die gebruik redelijkerwijs onmogelijk maakt.

6. Resultaten interviews en beleid andere gemeenten

Bij de beantwoording van de vraag of de leegstandverordening wenselijk is voor de gemeente Maashorst, wil de gemeente graag inzicht hebben in hoe andere gemeenten over het nut leegstandverordening denken. Daarnaast wil de gemeente ook graag weten hoe de verschillende stakeholders in het centrum tegen de invoering van een leegstandverordening aankijken. Om deze reden hebben wij dan ook interviews gehouden met de volgende partijen: de gemeente Gouda, Uden Centrum Ondernemers, Uden Centrum Vastgoed en de centrummanager. Van deze interviews volgt hieronder een samenvatting.

6.1 Interview gemeente Gouda

6.1.1 Invoer leegstandverordening

In het interview met de centrummanager en diverse ambtenaren van onder andere de gemeente Gouda, kwam allereerst de vraag aan bod waarom Gouda heeft gekozen voor de invoering van een leegstandverordening. Gouda heeft de leegstandverordening in 2017 ingevoerd vanwege oplopende leegstandscijfers. Vóór de invoering van de leegstandverordening ontbrak een instrument om vastgoedeigenaren te dwingen het gesprek met de gemeente hierover aan te gaan. De gemeente vond het contact met de vastgoedeigenaren daardoor te vrijblijvend en onvoldoende. De toenmalig wethouder was bovendien een groot voorstander van de invoering van de leegstandverordening. Het mogelijke invoeren van de leegstandverordening en of er sancties aan een schending van de meldplicht moesten worden verbonden, leidde echter wel tot discussie binnen de gemeente.

6.1.2 Handhaving leegstandverordening

Uit de hiervoor genoemde discussie omtrent de invoering van de leegstandverordening en het mogelijke boetebeding, heeft de gemeente Gouda besloten om geen boetebeding op te nemen in de verordening. De afgelopen zes jaar heeft de gemeente Gouda echter ook nooit de behoefte gehad om gebruik te maken van mogelijke dwangmiddelen. De ambtenaren en de centrummanager stellen dan ook dat bestraffende maatregelen in de leegstandverordening overbodig zijn. De verordening functioneert naar de mening van hen ook uitstekend zonder deze maatregelen.

6.1.3 Verloedering

De gemeente Gouda vindt het bestrijden van verloedering net zoals de gemeente Maashorst ook belangrijk. Tijdens het verplichte gesprek met de eigenaren wordt dan ook van de gelegenheid gebruik gemaakt om een vastgoedeigenaar op de staat van het leegstaande gebouw te wijzen. Het gaat dan tevens om verloedering waar niet direct op kan worden gehandhaafd met de leegstandverordening. Over het algemeen werpt dit overleg met de vastgoedeigenaren vruchten af. Naast deze verloedering die niet direct handhaafbaar is, wordt tijdens dit gesprek ook beoordeeld of het gebouw überhaupt verhuurbaar kan worden. Zoals eerder besproken kan de gemeente, indien het gebouw zich in een staat bevindt waarin redelijkerwijs niet kan worden verhuurd, wel degelijk handhavend optreden (zie hoofdstuk 3.3).

Verder kent de leegstandverordening van Gouda geen middelen om handhavend op te treden tegen eigenaren die panden laten verloederen. Net zoals de gemeente Maashorst zou de gemeente Gouda ook graag een instrument hebben om op te treden tegen de verloedering van (leegstaande) gebouwen. Zodat de gemeente verloedering actiever kan bestrijden.

Naast de leegstandverordening kent de gemeente Gouda een aantal stimuleringsmogelijkheden. Er is een (beperkte) subsidieregeling om detonerende winkelpuien of gevelelementen te verbeteren. Daarnaast is er een subsidieregeling om leegstaande verdiepingen boven de winkels geschikt te maken voor bewoning (Wonen boven Winkels).

6.1.4 Uitvoering leegstandverordening

De centrummanager is in Gouda belast met de uitvoering van de leegstandverordening. Zowel de centrummanager als de geïnterviewde ambtenaren zijn van mening dat de centrummanager de geschikte persoon is voor het uitvoeren van deze taak. De centrummanager is geschikt vanwege zijn rol als schakel tussen de vastgoedeigenaren, verhuurders en de gemeente en andere connecties. Hij weet hoe de hazen bij de gemeente lopen, tegelijkertijd heeft hij wel een zekere mate van onafhankelijkheid die door de vastgoedeigenaren en de ondernemers wordt gewaardeerd.

In Gouda wordt aan de leegstandverordening uitvoering gegeven door tweemaal per jaar een schouw te houden op een geijkt moment. Wanneer een pand bij de derde schouw nog steeds leeg staat, wordt direct een gesprek met de eigenaar gevoerd. De eigenaar zou op dat moment idealiter zelf al deze leegstand hebben gemeld. Indien dit niet het geval is, constateert de gemeente Gouda ambtshalve de leegstand van het gebouw en stuurt een brief naar de eigenaar waarin wordt gemeld dat het gebouw al langer dan zes maanden leeg staat en dat er een gesprek zal volgen. Naar aanleiding van deze melding gaan sommige eigenaren zelf al aan de slag om de leegstand te verhelpen of uit eigener beweging contact te leggen met de centrummanager.

Gouda maakt geen gebruik van de mogelijkheid om verhuurders te verplichten om voorgedragen huurders te accepteren. Wel wordt in het gesprek met de vastgoedeigenaar deze mogelijkheid benoemt, zodat de vastgoedeigenaren in elk geval op de hoogte zijn dat het voordragen van gebruikers mogelijk is. Daarnaast wijst de gemeente Gouda in het gesprek op de mogelijkheid om het pand tijdelijk beschikbaar te stellen aan bijvoorbeeld een pop-up store. Dit heeft in het verleden tot tijdelijke bezetting van leegstaande panden geleid. De centrummanager heeft incidenteel contact met ondernemers of ketens die zich in Gouda willen vestigen. Soms resulteert dit in een rondgang door de stad langs potentieel geschikte locaties. Uiteraard houdt de centrummanager een administratie bij van (potentieel) geïnteresseerde partijen.

Bij het hiervoor genoemde geldt volgens de centrummanager wel dat het gaat om een proces van lange adem. Het voeren van de gesprekken met de vastgoedeigenaren kost tijd; de centrummanager dient werk te verzetten om resultaten te boeken. Het bestrijden van de leegstand gaat door de leegstandverordening namelijk niet automatisch. Wel krijgt de centrummanager door de leegstandverordening de, in sommige gevallen, benodigde legitimatie om toch het gesprek aan te gaan met vastgoedeigenaren die voorheen in de vrijblijvende situatie niet meewerkten aan de bestrijding van leegstand.

Tot slot kwam het gesprek op de werkdruk die is ontstaan door de invoering van de leegstandverordening. De centrummanager schat dat hij ongeveer vier uur per week bezig is met het werk aan de leegstandverordening. Hierbij geldt wel dat de werkdruk per week sterk kan variëren.

6.1.5 Conclusie

Indien de gemeente Gouda opnieuw de keuze zou moeten maken over het invoeren van de leegstandverordening, zou de verordening opnieuw worden ingevoerd. De leegstandverordening biedt namelijk diverse voordelen volgens de medewerkers van de gemeente. Allereerst krijgt de gemeente een legitimatie om in gesprek te gaan met vastgoedeigenaren. Daarnaast zorgt de leegstandverordening voor een duidelijk beeld van de ontwikkeling van de leegstand; een tijdelijke verhoging van de leegstand leidt dan ook niet direct tot paniek, maar is terug te zien in een trend.

Verder dwingt de gemeente zichzelf om de leegstand bij te houden. Dit zorgt voor een actueel beeld van de leegstand, wat ook politiek gezien wordt gewaardeerd, aangezien het handig is voor het college om dergelijke cijfers te alle tijden achter de hand te hebben.

De gemeente Gouda kiest er daarnaast voor om gebouwen tijdens de schouw ook te fotograferen. Dit zorgt voor een goed beeld van de staat van de gebouwen door de jaren heen. Het gevolg hiervan is dat er beter toegezien kan worden op mogelijke verloedering. Een laatste voordeel van de schouw is het aanpakken van strijdig gebruik. Dit wordt tijdens de schouw altijd opgemerkt.

Kortom, zowel de ambtenaren als de centrummanager stellen dat zij enthousiast zijn over de leegstandverordening. Wel geldt dat leegstand slechts tot op zekere hoogte onder controle kan worden gehouden met dit beleid. Het gevolg van de leegstandverordening is volgens de geïnterviewden dan ook niet dat de leegstand geheel wordt beperkt, maar wel dat er beter wordt gescoord dan het landelijke gemiddelde. Bovendien leiden de gesprekken ook tot successen op flankerend gebied. De invoering van de leegstandverordening heeft tevens geleid tot extra aanvragen op de subsidieregelingen voor Wonen boven Winkels en het verbeteren van detonerende winkelpuilen.

6.2 Interview Uden Centrum Ondernemers

6.2.1 Visie op het centrum van Uden

In het gesprek met UCO is allereerst ingegaan op de succesfactoren van het centrum van Uden. Hierbij kwamen een aantal factoren aan de orde: lage leegstand, een divers winkelaanbod, de regiofunctie van het centrum, het compacte centrum en tot slot de horeca. Ten eerste de lage leegstand, het centrum van Uden doet het volgens UCO op het gebied van leegstand relatief goed. Zeker wanneer de vergelijking wordt gemaakt met omliggende grotere gemeenten zoals bijvoorbeeld Oss. Bij leegstand lijken er daarnaast altijd wel overnamekandidaten te zijn. Steeds ziet dit beeld van lage leegstand ook terug (zie hoofdstuk 1). Ten tweede het diverse winkelaanbod, Uden heeft van oudsher altijd al een groot centrum gehad en heeft zich kunnen handhaven. Ten derde de regiofunctie, UCO stelt dat deze regiofunctie een van de belangrijkste redenen is waarom het centrum van Uden zo aantrekkelijk is voor ondernemers. Het behoud van deze regiofunctie is dan ook essentieel. Deze regiofunctie heeft Uden van oudsher en is versterkt door de gunstige ligging aan de A50. Veel bezoekers komen dan ook met de auto. Om deze regiofunctie te behouden is goedkoop parkeren in en rondom het centrum dan ook van groot belang. Het aantal parkeerplekken in het centrum dient om deze reden niet beperkt te worden ten behoeve van mogelijke toekomstige inwoners van het centrum stelt UCO. Het beperken van het aantal parkeerplekken zou namelijk leiden tot een minder bereikbaar centrum, waardoor de regiofunctie verloren kan gaan. Dit zou ten koste gaan van de aantrekkingskracht van het centrum van Uden op ondernemers. Ten vierde werd het compacte centrum als een pluspunt genoemd. Hieruit valt dus op te maken dat er draagvlak is voor het uitsterfbeleid bij UCO. Het saneringsbeleid is volgens UCO nou eenmaal noodzakelijk gezien de landelijke druk op de retailsector. Tot slot werd ingegaan op de horeca in het centrum. De horeca zorgt voor een goede aanblik van het centrum en creëert ook 's avonds levendigheid.

Hierna werd ingegaan op mogelijke toekomstige problemen voor het centrum van Uden. Het ging hierbij voornamelijk over de faillissementen van diverse grote retailers wat tot mogelijke leegstand zou kunnen leiden. Buiten deze faillissementen waren er volgens UCO weinig grote andere knelpunten.

6.2.2 leegstandverordening als oplossing?

Wegens hogere leegstand in het verleden hebben diverse leden van UCO zich destijds hard gemaakt voor de invoering van een leegstandverordening. De aanleiding hiervoor was voornamelijk de leegstand in de Marktstraat, waardoor panden in deze straat verloederde. Deze verloedering verstoorde het aanzicht van de Marktstraat. De leegstand zelf was niet het grootste probleem, het probleem was dat de vastgoedeigenaren de leegstaande panden lieten verloederen. Het gevolg hiervan was dat deze panden een doorn in het oog werden van andere ondernemers, door het verstoorde aanzicht van de straat. Het probleem hierbij was dat het ging om buitenlandse eigenaren waarmee het contact zeer moeizaam verliep. Een leegstandverordening zou dit contact met eigenaren die het pand laten verloederen wellicht makkelijker kunnen maken. Wanneer maatregelen genomen kunnen worden tegen verloedering van leegstaande panden, kan het centrum ondanks tijdelijke hogere leegstand toch aantrekkelijk blijven voor de klant en voor potentiële huurders.

UCO stelt dat lokale vastgoedeigenaren het liefst geen aanvullende regelgeving zien. De vastgoedeigenaren die wel voor de leegstandverordening zijn, steunen deze verordening dan ook uit eigenbelang. Het verhuren van jouw pand gaat namelijk makkelijker wanneer het pand van de buurman niet leegstaat en/of verloedert. Hier kan een leegstandverordening dan ook voordelen bieden.

Een groot voordeel dat UCO ziet in de leegstandverordening is de mogelijkheid om contact te leggen met vastgoedeigenaren. De leegstandverordening kan wellicht de noodzakelijke stok achter de deur vormen voor de gemeente om het gesprek met de vastgoedeigenaren in de toekomst beter te kunnen voeren.

Vervolgens ging het over de inzet van de leegstandverordening. UCO is van mening dat er eerst met betrokken vastgoedeigenaren in gesprek moet worden gegaan. Een schending van bijvoorbeeld de meldplicht zou dan ook niet direct tot een boete moeten leiden. Als het gesprek na zes maanden namelijk niet tot het gewenste resultaat leidt, kan dan nog altijd handhavend opgetreden worden. De leegstandverordening kan op deze manier als stok achter de deur dienen.

Wat betreft de uitvoering stelt UCO dat de centrummanager de geschikte partij is om belast te worden met de uitvoering van leegstandverordening. De leegstandverordening heeft namelijk als een van de doelen om het gesprek tussen de gemeente en vastgoedeigenaren op gang te brengen. Wegens het netwerk van de centrummanager en zijn huidige taakuitvoering is hij de geschikte persoon voor deze taak. Het aanstellen van bijvoorbeeld een BOA die alleen handhavend optreedt is niet de oplossing in de strijd tegen leegstand, de leegstandverordening biedt hiervoor onvoldoende instrumenten.

Verder stelt UCO dat boetes ook niet gegeven dienen te worden wegens de leegstand, maar wegens de manier waarop de eigenaar omgaat met de leegstand. Indien een eigenaar van een leegstaand gebouw alles doet om leegstand te bestrijden, dient deze eigenaar niet alsnog een boete te krijgen. Tot slot dient de invoering helder gecommuniceerd te worden zodat alle eigenaren op de hoogte zijn van de invoering van de leegstandverordening

6.2.3 Conclusie

Normaliter is het beleid van de gemeente Maashorst om zo min mogelijk regels op te leggen aan vastgoedeigenaren en ondernemers, volgens UCO. Voor de leegstandverordening zou het wellicht goed zijn om een uitzondering te maken op dit beleid. Wel geldt hierbij dat UCO stelt dat de

leegstandverordening niet van groot nut zal zijn als verloedering van leegstaande panden niet kan worden aangepakt door middel van de leegstandverordening.

UCO stelt dus dat er een aantal voordelen en nadelen aan de leegstandverordening kleven. Allereerst kan het nuttig zijn om leegstand te bestrijden. Daarnaast kan, ondanks het gebrek aan juridische afdwingbaarheid, het gesprek een gelegenheid zijn om in overleg te treden met de eigenaar over de verloedering. Wat betreft UCO is de invoering van de leegstandverordening, mits verloedering ook aangepakt wordt, in beginsel dan ook geen slechte zaak. Wel dient de invoering van de leegstandverordening helder gecommuniceerd te worden, zodat alle betrokkenen op de hoogte zijn van de invoering van de leegstandverordening. Daarnaast dient de gemeente ook handhavend op te treden wanneer vastgoedeigenaren geen medewerking verlenen aan bijvoorbeeld de verplichte gesprekken, anders zal het instrument in grote mate een papieren tijger zijn.

6.3 Interview Uden Centrum Vastgoed

6.3.1 Visie op het centrum van Uden

Allereerst is ingegaan op de vraag was de succesfactoren van het centrum van Uden zijn. Het ging hierbij onder andere over de mooie looproutes die kunnen ontstaan door de compacte achtvorm van het centrum. Daarnaast werd ingegaan op de goede bereikbaarheid van het centrum, waarbij het belang van goedkoop parkeren in en rond het centrum werd benoemd. Verder werd gewezen op de lage leegstand en de regiofunctie.

Ten tweede werd dieper ingegaan op de problemen in het centrum van Uden. Allereerst werd het mogelijk omvallen van grote retailers als probleem genoemd. Deze retailers hebben ook in Uden vestigingen, wat zou kunnen leiden tot nieuwe leegstand. Verder werd ingegaan op de uitstraling van het centrum. Volgens de vastgoedeigenaren kan deze uitstraling verbeteren. Ze geven echter aan blij te zijn met de projecten die de gemeente al heeft uitgevoerd. Zo is de uitstraling van zowel de Sacramentsweg als de Marktstraat bijvoorbeeld sterk verbeterd. Daarnaast wordt verloedering als een probleem gezien. Het zou dan ook wenselijk zijn om leegstaande panden tijdelijk aan te kleden. Als je naast een leegstaand pand zit dat de eigenaar laat verloederen, heb je als vastgoedeigenaar ook een probleem. De waarde van jouw pand zal namelijk ook dalen. Het gaat bij verloedering bovendien niet alleen om panden die leegstaan, maar ook bezette panden waar het onderhoud wordt verwaarloosd. Daarnaast zijn er een aantal winkels die vaak zijn gesloten, dit zorgt voor een gat in de winkelstraat op een drukke dag. Het zou goed zijn als dit ook zou worden aangepakt. Tot slot werd nog gesproken van een, in ogen van UCV, hoog aantal witwaszaken. De vastgoedeigenaren zouden graag beleid zien vanuit de gemeente om witwaszaken te bestrijden.

6.3.2 Rol van de gemeente bij aanpak problemen

De vastgoedeigenaren hebben geen hoge verwachtingen van de gemeente Maashorst. Dit komt voornamelijk doordat behandeling van (bouw)initiatieven vanuit de gemeente erg lang duurt, wat volgens de vastgoedeigenaren het gevolg is van onderbezetting. Het wachten kost geld en dit besef lijkt te ontbreken bij de gemeente, stellen de eigenaren. Het zou goed zijn als er meer prioriteit aan het centrum wordt gegeven, waardoor procedures sneller zullen verlopen. Voor overleg tussen de vastgoedeigenaren en de gemeente is er al wel een platform, maar het contact tussen de vastgoedeigenaren en de gemeente verloopt desondanks moeizaam naar mening van UCV.

6.3.3 Leegstand en kansen

De vastgoedeigenaren stellen dat leegstand naast problemen ook kansen biedt. Op het moment dat een winkel leegstaat, is dit namelijk een kans om zowel de winkel als de bovenliggende woning op te knappen. Op deze manier kan het stadsgezicht worden verbeterd.

De vastgoedeigenaren zijn van mening dat de gemeente deze kansen onvoldoende benut. Doordat de eigenaren aan tal van regels zijn verbonden, worden zij opgehouden bij de projecten om aanpassingen te verrichten. De vastgoedeigenaren vinden dat de gemeente projecten onnodig tegenhoudt, bijvoorbeeld met het oog op parkeerruimte. De eigenaren zouden graag zien dat de gemeente een proactieve rol zou oppakken, waarbij meer prioriteit wordt gegeven aan het centrum. Deze prioriteit wordt nu onvoldoende gegeven wegens een gebrek aan wil om het beleid uit te voeren. Van de gemeente wordt allereerst een andere houding verwacht alvorens de vastgoedeigenaren achter de leegstandverordening gaan staan.

Een voorbeeld van een gebied waar de vastgoedeigenaren dit actieve beleid missen, is op het gebied van het woningtekort. De gemeente gaat vaak niet akkoord met plannen voor het wonen boven winkels, omdat er strak wordt vastgehouden aan de parkeernorm en projecten hierdoor geen doorgang kunnen vinden. De vastgoedeigenaren zijn van mening dat er te veel in problemen wordt gedacht en te weinig in oplossingen. Zij stellen bijvoorbeeld dat er 's-avonds sowieso voldoende parkeerplek is en dat er een parkeergarage leeg staat in het centrum. De vastgoedeigenaren zouden dan ook graag zien dat er minder rigide wordt omgegaan met het parkeerbeleid, ook gezien het feit dat in een centrumvisie stond dat er minder parkeerplekken voor het centrum waren gewenst, maar dit beleid is nooit uitgevoerd. In andere steden wordt er ook soepeler omgegaan met het parkeerbeleid (Gouda en Hilversum). Pandeigenaren zullen, indien zij weten dat projecten niet veel vertraging oplopen, door veel regels, ook sneller overgaan tot het verbeteren van de panden. Bij de actievere rol vanuit de gemeente gaat het dus voornamelijk om het sneller toewijzen van vergunningen.

Andere regelgeving op het gebied van verloedering zoals welstandnota zien de vastgoedeigenaren niet direct zitten. Bij de eigenaren bestaat het gevoel dat dergelijke regelgeving tot meer vertraging bij nieuwe projecten zou leiden. Het invoeren van extra regels zal tot meer bureaucratie leiden, wat vertraging tot gevolg zou hebben.

Het uitsterfbeleid dat door de gemeente wordt gevoerd, wordt door de vastgoedeigenaren ondersteund. De aanloopstraten dienen zo veel mogelijk de bestemming wonen te krijgen. Hierbij is echter wel haast geboden om te voorkomen dat de aanloopstraten niet te ver achteruitgaan. Leegstand zorgt zeker in de aanloopstraten voor verloedering. Deze verloedering maakt de weg naar het centrum minder aantrekkelijker en straalt hierdoor af op het centrum als geheel.

6.3.4 Leegstandverordening

De vastgoedeigenaren zien de leegstandvordering in beginsel niet zitten om een aantal redenen. Allereerst werd het capaciteitsprobleem genoemd. De eigenaren zien het nut van de leegstandverordening niet wanneer er nu al een probleem is met de capaciteit bij de gemeente. De vastgoedeigenaren zijn van mening dat de vordering in de praktijk weinig zal opleveren wegens het gebrek aan capaciteit. Daarnaast zien de vastgoedeigenaren, net zoals de UCO, verloedering als een groter probleem dan leegstand.

Over de tijdelijke opvulling van winkels door pop-upstores werd wisselend gedacht door de aanwezigen. De meeste leden van de UVC stonden niet negatief tegenover deze manier van tijdelijke

opvulling. Uiteindelijk is het streven echter om een kwalitatief hoogwaardig winkelaanbod in het centrum aan te bieden.

Mocht er toch een leegstandvordering worden ingevoerd, zijn ook de vastgoedeigenaren van mening dat de centrummanager de aangewezen persoon is om de uitvoering van de leegstandvordering op zich te nemen. De centrummanager staat namelijk dicht op de wethouder en heeft de rol om leegstand te bestrijden nu ook al deels opgepakt. Daarnaast denk de centrummanager ook meer mee met de zaken in het centrum dan de ambtenaren en is daardoor geschikter voor deze taak. De vastgoedeigenaren tonen in principe terughoudendheid ten opzichte van de invoering van een leegstandvordering. Indien de centrummanager de leegstandverordening als een goed instrument beoordeelt om leegstand te bestrijden of te voorkomen, staat UCV hier volledig achter. Hier is dus ruimte voor vastgoedeigenaren om van mening te veranderen, de centrummanager kan op veel steun rekenen bij de eigenaren.

6.3.4 Conclusie

Uit het voorgaande zijn een aantal conclusies te trekken. De vastgoedeigenaren wensen dat er een actiever beleid vanuit de gemeente gaat worden gevoerd met betrekking tot het centrum. Dit nieuwe beleid zal mooie kansen opleveren voor het centrum, met name op het gebied van het opknappen van gebouwen en wonen boven winkels. Van een mogelijke leegstandverordening hebben de vastgoedeigenaren geen hooggespannen verwachtingen, voornamelijk wegens het capaciteitstekort bij de gemeente.

De vastgoedeigenaren zien wel dat de gemeente bezig is met het ontwikkelen van een nieuwe visie voor het centrum en steunen deze nieuwe visie over het algemeen ook. Wel wordt concrete actie gemist, zoals bijvoorbeeld op het gebied van parkeerbeleid om woningen mogelijk te maken. De boodschap van de vastgoedeigenaren is: 'grijp de kansen die er liggen voor het centrum van Uden en omarm deze kansen door sneller te handelen'. Dit past ook beter bij de centrumvisie en het toekomstplan dan een leegstandverordening waar slecht op gehandhaafd kan worden. De leegstandverordening voegt namelijk weinig toe vanwege het gebrek aan sancties, stellen de vastgoedeigenaren. Wanneer de gemeente toch besluit om een leegstandverordening in te voeren, zou de centrummanager de aangewezen persoon zijn. Wanneer de centrummanager wel graag een leegstandverordening wil invoeren, zullen de vastgoedeigenaren hun mening over de leegstandverordening heroverwegen.

6.4 Interview centrummanager

6.4.1 Visie op het centrum van Uden

In het interview met de centrummanager van Uden zijn allereerst de succesfactoren van het centrum van Uden besproken. Net zoals de overige stakeholders concludeerde de centrummanager dat het over het algemeen goed gaat met het centrum. Het centrum kent momenteel namelijk weinig leegstand. Dat het goed gaat met het centrum heeft volgens de centrummanager een aantal oorzaken: ten eerste wordt de transitie van de centra van de naburige gemeenten als belangrijke oorzaak genoemd. Veghel heeft enkel nog winkels voor het doen van dagelijkse boodschappen en Oss kent veel leegstand en is recent haar regiofunctie verloren. Het gevolg hiervan is dat Uden het enige overgebleven regionale winkelcentrum van Noord-Brabant is met een groot portfolio aan groot winkelbedrijven, kleine zelfstandigen en een groot en divers horeca-aanbod. Dat Uden deze positie heeft verworven komt onder andere doordat Uden deze functie van oudsher heeft gehad. Daarnaast heeft de herontwikkeling van het centrum bijgedragen aan een aantrekkelijker centrum. Ten tweede

is de ligging tussen de vier grote steden (Nijmegen, 's-Hertogenbosch, Helmond en Eindhoven) een belangrijke oorzaak voor het succes van Uden. Uden heeft hierdoor namelijk een groot verzorgingsgebied en dit geeft Uden dan ook de eerdergenoemde regiofunctie. Tot slot dragen de lage parkeertarieven, de gunstig gelegen parkeerplaatsen en de mogelijkheid tot het autoluw shoppen in een compact centrum bij aan het succes van het centrum. De centrummanager stelt dat dit de belangrijkste redenen zijn voor het succes van het centrum.

Naast de succesfactoren liggen er ook uitdagingen voor het centrum. Allereerst werd hierbij de druk op de retailsector besproken. De retailsector staat landelijk onder druk, ook in Uden zijn de gevolgen hiervan merkbaar. Het gevolg is dan ook dat er dient te worden gesaneerd in de beschikbare winkelruimte. Positieve kanttekening hierbij is dat de saneringsopgave in Uden in werkelijkheid kleiner lijkt te zijn dan volgt uit theoretische modellen. Het saneren van aanloopstraten blijkt voorsnog afdoende. Ten tweede wordt het behouden van de grote ketens als uitdaging benoemd. In tegenstelling tot de kleinere winkels met een hoge doorstroom zorgen de grote ketens namelijk voor een grote aantrekkingskracht en een stabiele opvulling van het centrum. Het behoud van grote ketens in het centrum is dan ook van groot belang. Om deze reden is Uden dan ook bezig met een acquisitietraject gericht op de groot winkelbedrijven. Dit zodat grote leegstaande panden snel kunnen worden opgevuld. Ten derde wordt het consumentengedrag als risico gezien. Naast het almaar stijgende aandeel online aankopen wordt ook het koopmoment sterk verlegd. Door dit verlegde koopmoment staan de koopavonden onder druk. Het centrum is tijdens deze avonden relatief rustig, waardoor steeds meer ondernemers afzien van koopavonden. Tot slot wordt het politieke bestuur als risico gezien. Het huidige bestuur heeft het centrum duidelijk als prioriteit gesteld, als dit in de toekomst veranderd kan de benodigde aandacht voor en investeringen in het centrum afnemen.

6.4.2 Leegstandverordening als oplossing?

De centrummanager beaamt dat de discussie over het al dan niet invoeren van een leegstandvordering al langere tijd wordt gevoerd door de diverse stakeholders. De centrummanager is van mening dat de leegstandverordening de langdurige leegstand in de toekomst wellicht kan beperken. Wel maakt de centrummanager hierbij de kanttekening dat de leegstandvordering slechts een beperkt effect heeft en wellicht veel middelen en schaarse tijd vergt. Hij vraagt zich af of de voordelen van een leegstandsverordening zoals het afgeven van een signaal (preventie) en het afdwingen van een gesprek (dwang) effectiever is dan de huidige aanpak waarbij er actief wordt samengewerkt om verloedering en leegstand aan te pakken. Zo beheert men momenteel een leegstandsmonitor, voeren men een actief acquisitiebeleid en gaat men waar nodig in gesprek met vastgoedeigenaren over een (al dan niet tijdelijke) invulling van leegstaande panden. Tevens heeft men volgens de centrummanager in het verleden al bewezen dat in overleg met de vastgoedeigenaren veel mogelijk is wat betreft de verloedering en de uitstraling van panden.

Daarnaast is het volgens de centrummanager van belang om een goed onderscheid te maken tussen verloedering en leegstand. In de discussie over de leegstandverordening gaat het te veel over verloedering. Dit terwijl de leegstandverordening niet het ideale instrument is om verloedering te bestrijden. Tevens wordt er door diverse ondernemers gewezen naar panden met de bestemming wonen, ook hier is de leegstandverordening niet voor geschikt.

Na het bespreken van het nut van de leegstandverordening in het algemeen is ingegaan op de meningen die partijen hebben bij de leegstandverordening. De centrummanager trekt met betrekking tot de stakeholders de volgende conclusies: allereerst de vastgoedeigenaren, zij hebben geen heldere mening over het al dan niet invoeren van de leegstandverordening en laten het oordeel aan

de centrummanager. Ten tweede de UCM, de leden van UCM zijn tot op zekere hoogte voorstander van een leegstandverordening. Tot slot heerst ook binnen de gemeente verdeeldheid over het al dan niet invoeren van een leegstandverordening. Steeds trekt, zoals uit dit rapport volgt, dezelfde conclusies.

Vervolgens is ingegaan op de vraag hoe de leegstandverordening dient te worden ingezet. De centrummanager deelt hier de visie van steeds: het invoeren van een leegstandverordening om sterk handhavend op te treden tegen vastgoedeigenaren heeft weinig nut. Zeker op het gebied van verloedering zal hiermee niet het gewenste resultaat worden bewerkstelligd. De centrummanager houdt momenteel ook een leegstandsmonitor bij en vergaart hiermee veel informatie en inzichten. In de leegstandsmonitor van de centrummanager wordt tevens bijgehouden welke panden tijdelijk zijn ingevuld en wat de zoekvraag is van potentiële nieuwe ondernemers.

Tot slot kwam tijdelijke invulling nog kort aan de orde. De gemeente beschikt niet over vaste partijen die voor tijdelijke invulling van leegstaande winkels kunnen zorgen. Wel zoekt de centrummanager in zijn eigen netwerk van kennissen naar mogelijkheden tot opvulling van leegstaande winkels. Ook worden er diverse gesprekken gevoerd met partijen om voor decoratie van leegstaande winkels te zorgen, zodat deze minder opvallen in het straatbeeld.

6.4.3 Uitvoering leegstandverordening

De centrummanager geeft aan terughoudend te willen zijn met het invoeren van extra regelgeving en ziet een beperkte meerwaarde van de leegstandsverordening ten opzichte het huidige actieve leegstandsbeleid om langdurige leegstand tegen te gaan. Hij vraagt zich af of dwang helpt in de contacten met de vastgoedeigenaren daar waar overleg nu ook zonder regelgeving vaak prima mogelijk. De centrummanager twijfelt gezien zijn onafhankelijke positie en persoonlijke aanpak of hij de aangewezen persoon is om de leegstandsverordening uit te voeren. Daarnaast maakt de centrummanager hierbij de kanttekening dat deze taakuitvoering niet mogelijk is zonder een goede samenwerking met het secretariaat of juristen. De centrummanager vreest dat het capaciteitstekort bij de gemeente ervoor zal zorgen dat de uitvoering volledig bij de centrummanager komt te liggen. De centrummanager is van oordeel dat dit niet ten goede zal komen aan de werking van de leegstandverordening. Voor een goede uitvoering van de leegstandvordering is namelijk samenwerking met collega's nodig die gespecialiseerd zijn op andere vlakken. Het dient vooraf dan ook helder te zijn wie met welk onderdeel van de leegstandverordening is belast.

6.4.4 Samenwerking met de gemeente

De gemeente en de centrummanager hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het op orde brengen van de organisatiegraad. Zo was er tot een aantal jaren geleden uitsluitend een ondernemersvereniging. Inmiddels zijn er ook een vastgoedvereniging en stichting centrummanagement opgericht waardoor de "gouden driehoek" compleet is en alle partijen zijn vertegenwoordigd. De samenwerking tussen de organisaties onderling verloopt goed en werpt zijn vruchten af. Naast de gezamenlijke uitvoering van de Centrumvisie en het Centrumplan werkt men intensief samen om de verloedering aan te pakken en de leegstand te bestrijden. Daarnaast is de gemeente zeer betrokken en is er de afgelopen jaren meer dan ooit in het centrum geïnvesteerd.

6.4.5 Conclusie

Naar aanleiding van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de centrummanager niet zeker weet of de leegstandverordening van toegevoegde waarde zal zijn. Hierbij speelt hetzelfde dilemma

wat ook in de gesprekken met de gemeente naar voren is gekomen. Verder concludeert de centrummanager wel dat de leegstandverordening voor verloedering niet het meest geschikte instrument is. Verloedering zou beter aangepakt kunnen worden via andere regelgeving zoals de welstandnota en flankerend beleid als stimulans om onwenselijke situaties aan te pakken.

6.5 Conclusies uit interviews

Uit de voorgaande paragrafen kunnen een aantal conclusies getrokken worden.

Allereerst de geïnterviewde betrokkenen uit Gouda, zij zijn nog altijd erg enthousiast over de leegstandverordening. De medewerkers benadrukken de voordelen, zoals het verkrijgen van legitimatie om met vastgoedeigenaren in gesprek te gaan, het creëren van duidelijke leegstandcijfers en tot slot een actiever leegstandsbeleid. Zowel de ambtenaren als de centrummanager staan nog altijd achter de keuze van de gemeente Gouda om een leegstandverordening in te voeren, ze erkennen echter wel dat leegstand slechts tot op zekere hoogte met beleid kan worden beheerst en dat dit ook sterk afhankelijk is van de economische situatie. Daarnaast werkt het niet om de leegstandverordening als een strak handhavend instrument te gebruiken. De leegstandverordening biedt mogelijkheden om het contact met de eigenaren op een positieve manier aan te gaan en het dwingt de gemeente om actie te ondernemen op het gebied van leegstand. Wegens de behaalde resultaten behoudt de gemeente Gouda de leegstandverordening en raden ze een leegstandverordening dan ook aan. De gemeente Gouda zou net zoals de gemeente Maashorst graag een instrument creëren om ook verloedering te bestrijden.

UCO, wijst daarentegen op de gebruikelijke beleidsrichtlijn van de gemeente Maashorst om juist zo min mogelijk regels op te leggen aan vastgoedeigenaren en ondernemers. Hierbij geeft UCO tevens aan dat een uitzondering op dit beleid wellicht gerechtvaardigd is voor de invoering van de leegstandverordening. UCO staat in beginsel dan ook open voor een leegstandverordening, mits verloedering ook met de leegstandverordening aangepakt kan worden. Wanneer verloedering niet aangepakt kan worden ziet UCO minder in een leegstandverordening.

UVC is de enige partij die in beginsel niet open staat voor een leegstandverordening. Deze mening kan echter veranderen indien de centrummanager wel positief tegenover een leegstandverordening staat. Net zoals UCO ziet UVC verloedering momenteel als een groter probleem. Tevens kan gesteld worden dat er een zekere tegenstelling zit in de gedachtegang van de vastgoedeigenaren, enerzijds pleiten de eigenaren namelijk voor een actiever beleid van de gemeente, terwijl de eigenaren anderzijds tegen een leegstandverordening zijn. Terwijl een leegstandverordening juist een manier kan zijn om kansen te grijpen en een actiever beleid te voeren op voornamelijk het gebied van leegstand en in mindere mate op het gebied van verloedering.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat alle geïnterviewden en betrokken graag de verloedering van het stadcentrum willen aanpakken. Leegstand is vooralsnog bij UCO en UVC een kleiner probleem. Dat deze partijen dit als kleiner probleem zien zou te maken kunnen hebben met de lage leegstand. Bij UCO was een aantal jaren geleden, toen de leegstand in de Marktstraat hoger was een veel sterker geluid te horen voor de invoering van een leegstandverordening. Bij de UVC stonden er in het verleden ook meer leden open voor een leegstandverordening. UCO staat nog steeds open voor een leegstandverordening. UVC is in beginsel tegen een leegstandverordening, tenzij de centrummanager voor een leegstandverordening is.

6.5 Gemeenten zonder leegstandverordening

Naast gemeenten die enthousiast zijn over de leegstandverordening zoals gemeente Gouda en de gemeente Oldambt, zijn er ook gemeenten die niet gekozen hebben voor invoering van een leegstandverordening of weer gestopt zijn met actief beleid op grond van de leegstandverordening. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de gemeente Oss en de gemeente Bodegraven.

Allereerst Oss hier is net zoals in diverse andere gemeenten de discussie gevoerd over de invoering van de leegstandverordening. In Oss is uiteindelijk niet gekozen om een leegstandverordening in te voeren, ondanks dat Oss kampt met relatief hoge leegstandcijfers. Dat hier niet gekozen is voor een leegstandverordening is voornamelijk gebaseerd op twee argumenten. Allereerst leidt de invoering van een leegstandverordening tot hoge administratieve lasten, terwijl het weinig concrete resultaten oplevert volgens de gemeente Oss (zij baseren zich hierbij voornamelijk op cijfers van de gemeente Tilburg). Ten tweede ziet ook Oss het voordragen van huurders niet zitten, dit wegens lage druk vanuit de markt. Om de voorgaande redenen is in Oss gekozen om allereerst relaties met pandeigenaren op te bouwen en andere instrumenten in kaart te brengen zoals stimuleringsregelingen. Wel geeft de gemeente Oss aan dat de leegstandverordening in de toekomst wel een instrument kan zijn om leegstand te bestrijden.

Bodegraven heeft in 2016 gekozen voor de invoering van een leegstandverordening. De gemeente stelt ook hier dat de administratieve lasten te hoog zijn en dat de boetes te laag zijn om eigenaren in beweging te brengen. De ervaring van de gemeente Bodegraven is dat het gesprek aangaan met vastgoedeigenaren meer resultaten oplevert dan het dwingend optreden via boetes. De overheid moet wel het voortouw nemen, maar samen met andere stakeholders samenwerken om leegstand te bestrijden. Het beeld dat de leegstandverordening minder geschikt is voor strenge handhaving en meer geschikt is om de samenwerking met vastgoedeigenaren aan te gaan heerst overigens ook in gemeente met een leegstandverordening zoals Gouda.

De conclusie van het voorgaande is dat deze gemeenten zich aansluiten bij de beperkingen van de leegstandverordening die Steeds ook ziet (zie hoofdstuk 3 paragraaf 5). Hierbij zijn er gemeenten die ondanks deze beperkingen wel kiezen voor een leegstandverordening en gemeenten die toch geen leegstandverordening invoeren.

7. Conclusies en aanbevelingen

Naar aanleiding van de voorgaande hoofdstukken kunnen er een aantal conclusies worden getrokken omtrent de leegstandverordening. De vraag die dient te worden beantwoord, is of een leegstandverordening nuttig en wenselijk is voor de gemeente Maashorst. De meningen over de verordening verschillen sterk: bij de gemeente zijn er twijfels over het nut van de verordening, daarnaast zijn de vastgoedeigenaren in het centrum in beginsel geen voorstander van de leegstandverordening.

In hoofdstuk 1 en 2 is geconcludeerd dat de leegstand in Uden sterk is afgenomen. De leegstandverordening zou dan ook voornamelijk ingevoerd dienen te worden om toekomstige leegstand te beperken en te voorkomen. Wanneer de leegstand in Uden onverhoopt oploopt kan de verordening een nuttig instrument zijn, daarnaast kan de verordening bewerkstelligen dat de leegstand niet te ver oploopt. De leegstandverordening vereist namelijk een actiever beleid van alle betrokken partijen waardoor aan de leegstand in het centrum prioriteit wordt gegeven. Het beperken van de leegstand en flankerend beleid zal ervoor zorgen dat het centrum een aantrekkelijke vestigingsplek blijft voor ondernemers en daarnaast een fijne plek is voor de consument om te winkelen. De leegstandverordening kan bijdragen aan de instandhouding van een aantrekkelijk centrum.

De leegstandverordening creëert verschillende instrumenten voor de gemeente. Wanneer vastgoedeigenaren zich niet houden aan de leegstandverordening kan worden gehandhaafd met boetes en een last onder dwangsom. Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat niet elk onderdeel van de leegstandverordening even goed handhaafbaar is. Dit is voor sommige gemeenten dan ook reden om de leegstandverordening niet in te voeren (bijvoorbeeld gemeente Oss). Hierbij dient wel te worden gesteld dat andere gemeenten weinig gebruik maken van deze handhavingsmogelijkheden (bijvoorbeeld Oldambt en Gouda). Desondanks is er in deze gemeenten wel degelijk een afname zichtbaar van de leegstand sinds de invoering van de leegstandverordening.

Wel creëert de leegstandverordening een goed overzicht van de leegstand. Daarnaast ontstaat er verplicht een dialoog tussen de vastgoedeigenaren en de gemeente waarin bijvoorbeeld ook kan worden gesproken over verloedering. Op het punt van verloedering ontbreken wel concrete handhavingsmogelijkheden, aangezien de leegstandverordening eigenlijk niet is bedoeld om verloedering te bestrijden. Het gesprek tussen de stakeholders en de gemeente kan wel tot creatieve oplossingen leiden, met betrekking tot verloedering en leegstand. Verder kunnen eigenaren eventueel worden gedwongen om een huurder te accepteren, dit is echter ook in andere gemeenten een weinig populair instrument. Het gesprek aangaan met de betrokken partijen is een betere manier om in samenspraak tot een oplossing voor leegstand te komen.

Een verder punt van kritiek zijn de diverse verplichtingen die door de leegstandverordening in het leven worden geroepen. Deze verplichtingen zullen capaciteit en geld van de gemeente vragen. De leegstandverordening zal, indien deze eenmaal is ingevoerd, een werkdruk van circa vier uur per week opleveren. Door veel gemeenten werd de werkdruk toch onderschat, indien de gemeente Maashorst de leegstandverordening invoert zal de gemeente hier dan ook voor moeten waken. De invoering van een leegstandverordening brengt naast capaciteit ook kosten met zich mee. De bedragen die hierbij genoemd worden lopen sterk uiteen dit wegens de verschillende manieren waarop de leegstandverordening ingezet kan worden (zoals beschreven in hoofdstuk 4). Het gaat hierbij waarschijnlijk om een bedrag tussen de €30.000 en €50.000. Dit is gebaseerd op een inzet van 8 tot 12 uur per week op basis van een uurtarief van € 100,-

Onze conclusie omtrent de leegstandverordening is naar aanleiding van het voorgaande onderzoek dat het niet gaat om een wondermiddel dat de leegstand volledig beperkt. De leegstand zal door de invoering van een leegstandverordening niet geheel worden opgelost. Wel biedt de leegstandverordening een opening om het gesprek met vastgoedeigenaren aan te gaan. Daarnaast wordt de leegstand beter gemonitord en worden trends in de leegstand zichtbaar. Tot slot wordt een duidelijk signaal gegeven aan alle betrokken partijen dat het bestrijden van leegstand in het centrum prioriteit krijgt. De conclusie die hieraan kan worden verbonden is dat de leegstandverordening succesvol kan zijn, de mate van succes is hierbij sterk afhankelijk van de insteek van de gemeente. De leegstandverordening biedt geen mogelijkheden om hard te handhaven en vastgoedeigenaren vervolgens de problemen op te laten lossen. Wel biedt de leegstandverordening de mogelijkheid om actiever beleid te voeren en dwingt ook binnen de gemeente mensen om leegstand aan te pakken. Als de gemeente zichzelf wil dwingen tot een actievere houding en het gesprek met de vastgoedeigenaren over de toekomst van het centrum wil aangaan, is de leegstandverordening daar zeker een geschikt instrument voor.

7.1 Aanbevelingen

7.1.1 Wonen in relatie tot parkeren

Er zijn in het centrum enkele panden met leegstand op de verdiepingen. Plannen om op deze verdiepingen woningen te realiseren zijn stuk gelopen op de parkeernorm die strikt wordt gehanteerd. De stakeholders die wij hebben geïnterviewd vinden de parkeermogelijkheden een belangrijke kwaliteit van het centrum van Uden. Voor het realiseren van Wonen boven Winkels van beperkte omvang zouden zij echter graag een uitzondering willen maken. Ook zou er creatiever naar alternatieven kunnen worden gekeken. Een mogelijkheid zou bijvoorbeeld kunnen zijn een ontheffing op de parkeernorm waarbij de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning in (een deel van) het centrumgebied.

7.1.2 Verloedering

In de gesprekken met stakeholders was verloedering een terugkerend gespreksthema. Wanneer er sprake is van (ernstig) achterstallig onderhoud biedt het bouwbesluit voldoende handvatten om een pandeigenaar te kunnen aanspreken en dien noodzakelijk ook handhavend te kunnen optreden.

In veel gevallen gaat het echter om detonerende luifels, airco units aan de voorgevel en dergelijke. De gemeente is bevoegd om in de leegstandverordening nadere regels op te nemen. Hoewel niet afdwingbaar zou het goed zijn om in de aanvullende bepalingen onwenselijke situaties te benoemen. Aanvullend kan worden overwogen om in combinatie met de leegstandverordening een bescheiden subsidieregeling voor het verbeteren van het gevelbeeld in te voeren. Zoals ook in hoofdstuk 5 is geconcludeerd, kan verloedering beter worden aangepakt via de welstandnota.

7.1.3 Rol van de centrummanager

Uit de interviews is naar voren gekomen dat de centrummanager kan rekenen op een breed draagvlak bij de verschillende stakeholders.

Door de rol van de centrummanager op iets meer afstand van de gemeente en gerespecteerd door de partijen in de stad valt er veel voor te zeggen om het mandaat voor het uitvoeren van de verordening bij de centrummanager neer te leggen (projectleider leegstandverordening).

7.1.4 Leegstandoverleg

Het succes van de leegstandverordening staat of valt met een actieve aanpak. Wij pleiten daarom voor een regelmatig leegstandoverleg (1 keer per maand). Tijdens dit overleg wordt de leegstandlijst doorgenomen en actiepunten vastgelegd. Wij zien naast de projectleider leegstandverordening, een vertegenwoordiger van UCV en UCO en een lokale makelaar als de belangrijkste partners in dit overleg.

7.2 Tot slot

Uden heeft een aantrekkelijk en levendig centrumgebied. Alle stakeholders erkennen de kwaliteiten van het centrum zonder meer. Men maakt zich zorgen of dit beeld gehandhaafd kan blijven op het moment dat de marktomstandigheden in de detailhandel en horeca kantelen. Tegelijkertijd was men kritisch over de samenwerking met de gemeente.

Op basis van de gesprekken die wij hebben gevoerd komen wij tot de conclusie dat het instellen van een leegstandverordening voor het centrum van Uden een goede mogelijkheid biedt om een actief beleid te voeren om leegstand te voorkomen. Wij zien bij de uitvoering van de leegstandverordening een rol voor de centrummanager als onafhankelijke spin in het web maar voor wat betreft de administratief-juridische taken ondersteund door een medewerker van de gemeente Maashorst.

Tot slot bevelen wij aan om indien gekozen wordt voor de invoering van een leegstandverordening de centrummanager en de stakeholders te betrekken bij de uitwerking van de verordening en de nadere regels.