VERSLAG VAN DE BIJEENKOMST
AANPAK LEEGSTAND EN VERLOEDERING D.D. 1 APRIL 2009

Aanwezig:
Mw D. Koppens, BETER VOOR DORDT (voorzitter)
Mw S.M. Wemmers, VSP
Dhr. D. van den Eijkel, CDA
Mw K.T. Schellekens, ECO-Dordt
Mw N. de Smoker, ECO-Dordt
Dhr. B. Staat, ChristenUnie/SGP
Mw K. Rusinovic, PvdA
Mw M.C. Ruisch, GroenLinks
Dhr. P. Sleeking, BETER VOOR DORDT
Mw L.J. Kuhlemeier, BETER VOOR DORDT
Dhr. E. Vermeulen, VVD
Dhr. M.P.P.M. Merx, VVD (komt later)

Erna Verveer, bureau Getikt, verslag
Dhr. M.J. Ahne, en mw. G. Wildeman, Gemeenteraad.nl
Griffie: mw. W.V.E. Verboom en mw. A.M. Doornenbal

De **voorzitter** opent de bijeenkomst. Het onderwerp is het gezamenlijk afstemmen van de definities van leegstand en verloedering. Er is een informatiebundel toegestuurd. Er is tevens informatie beschikbaar over de omvang van de leegstand in Dordrecht, voor zover deze in beeld is gebracht. Er zijn stellingen bedacht aan de hand waarvan gediscussieerd kan worden. Het streven is om te komen tot een eenduidig beeld, zodat hierna wellicht een initiatiefvoorstel richting het college gezonden kan worden.
Ze introduceert de heer M.J. Ahne die het gesprek zal leiden.
De heer Ahne van gemeenteraad.nl ondersteunt raden bij debatten, kaderstelling en richtinggeving. Zijn stellingen, samenvattingen en opmerkingen zijn *cursief* weergegeven in onderstaand verslag. Hij wordt bijgestaan door mevrouw Geeske Wildeman.

Het debat wordt gevoerd aan de hand van een aantal stellingen.

STELLING:
Leegstand is het niet zichtbaar in gebruik zijn van het pand

De heer **Sleeking** meent dat er altijd een termijn aan verbonden is, zijnde tenminste één jaar.
De heer **Van den Eijkel** vraagt wat zichtbaarheid is en wat gebruik is.
Een pand kan onzichtbaar gebruikt worden; het kan ook niet zichtbaar zijn dat het niet in gebruik is.
Mevrouw **Rusinovic** merkt op dat deze definitie niet erg bruikbaar is om te bepalen of er sprake is van leegstand.
Mevrouw **Koppens** citeert: leegstaande commerciële ruimten die zijn verhuurd, maar waar (nog) geen bedrijfsactiviteit plaatsvindt, worden ook als leegstand aangemerkt. Zo staat het verwoord in de Monitor Binnenstad. Juridisch gezien is de ruimte dus in gebruik, want het is verhuurd. Wat is gebruik en wat is activiteit? Leegstand is dat er geen levendigheid is, geen aanloop, dat er niets gebeurt.
Mevrouw **Rusinovic** merkt op dat het volgens haar een probleem wordt als een ruimte langdurig leeg staat en er geen enkele vorm van bedrijfsactiviteit plaatsvindt.
Mevrouw **Ruisch** merkt op dat het wat haar betreft ook om leegstand van particuliere panden gaat. Als er een paar huizen naast elkaar langdurig leeg staan, vindt zij dat ook een probleem voor de buurt.
De heer **Vermeulen** merkt op dat wanneer een leeg winkelpand in een woonwijk onderhouden wordt, het geen probleem is. Hetzelfde geldt voor woningen. Als een pand

langer dan een jaar leeg staat, dreigt het probleem van krakers; die maken er vaak een zooitje van.
Mevrouw **Ruisch** is het daar niet mee eens; krakers zijn niet per definitie negatief. Er zijn ook voorbeelden waarbij krakers een pand juist in stand houden.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat het probleem, afhankelijk van de locatie, urgent of minder urgent kan zijn.
In een straat met problemen ligt het anders dan bij een goed onderhouden pand in een verder goede straat.

STELLING:
Antikraak is ook leegstand

De heer **Vermeulen** vindt dat antikraak geen leegstand is; wat hem betreft zouden antikrakers bijna net zoveel rechten moeten krijgen als reguliere huurders. Reden voor antikraak is enerzijds bedoeld om huisvesting te bieden aan mensen die een goedkope woning zoeken, of werk; anderzijds worden leegstaande panden bewaakt om 'sloop door derden' te voorkomen.
In de huurvoorwaarden van antikraak staat dat de verhuurder altijd met de sleutel naar binnen mag, zonder enige aankondiging; dat is niet correct en dat zou moeten veranderen. Dat antikrakers op aangeven van de verhuurder binnen afzienbare tijd moeten verhuizen, staat buiten kijf; daar heeft hij ook geen bezwaar tegen.
De heer **Staat** noemt als voorbeeld de school aan de Reeweg Oost; daar zit antikraak in, maar het ziet er niet uit.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat het niet wordt onderhouden; dan verloedert het. Het is ook niet conform de bestemming in gebruik.
Mevrouw **De Smoker** merkt op dat daar gekozen is voor antikraak om de authentieke elementen te beschermen. De mensen die er wonen betalen bijna niets. De gemeente dient als eigenaar voor het onderhoud te zorgen; dat de school er niet uitziet is de schuld van de gemeente.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat een leegstaande school die gevuld wordt met antikrakers, uit beeld kan verdwijnen omdat die dan niet langer leeg staat. Ze vraagt zich af wat er gebeurt als een school zich meldt die op zoek is naar ruimte.
Mevrouw **De Smoker** merkt op dat antikraak in scholen juist is bedoeld om een gebouw te bewaren. Het is niet zo dat die school dan uit beeld verdwijnt en niet meer als school zou kunnen worden ingezet.

-> Stel, je hebt een winkelstraat waar de helft van de panden danwel leeg staan, danwel antikraak zijn?
Dan is er volgens de commissie wel sprake van leegstand.
De vraag is of gebruik conform de bestemming een verschil maakt.

Mevrouw **Rusinovic** merkt op dat kraak en antikraak beiden voortkomen uit het gegeven dat er leegstand is. Een dominant beeld van leegstand in een winkelstraat kan leiden tot verloedering, maar zolang het uitzonderingen zijn, zal het geen probleem veroorzaken.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat je dus wel moet kijken naar de bestemming. Als je in leegstaande panden antikraak zet, trek je geen winkelend publiek. Dan mis je eigenlijk je doelstelling als stad om mensen naar een bepaald gebied te trekken.
Mevrouw **Kuhlemeier** merkt op dat oneigenlijk gebruik feitelijk door de gemeente wordt getolereerd. Volgens het bestemmingsplan hoort er iets anders in het pand aan het Vrieseplein; daar zit al een paar jaar antikraak in, terwijl de bestemming detailhandel is. Bij antikraak wordt niet gehandhaafd op de bestemming, ook al duurt het jaren.
De heer **Vermeulen** vraagt welke oplossing je daarvoor kunt verzinnen. Zonder antikraak is het pand nog steeds leegstand.
Mevrouw **Kuhlemeier** merkt op dat in dit geval de bestemming klopt; de Grote Griek wil er graag in, maar de antikraak blijft er in zitten. Het pand staat nog steeds leeg, terwijl de gemeente bereid is om mee te werken.

De heer **Sleeking** merkt op dat als de gemeente tolereert dat er langdurig een ander gebruik is dan de bestemming aangeeft, je het probleem in de hand werkt. Je moet meer druk leggen op de eigenaar om het gebruik in overeenstemming te brengen met de bestemming volgens het bestemmingsplan.

Antikraak is geen structurele oplossing. Het aantal panden dat leeg staat is van invloed; dat zou je in de definitie uit moeten drukken in een toetsbaar percentage, wil het juridisch houdbaar zijn.

Mevrouw **Kuhlemeier** merkt op dat een leegstaand pand wel bewoond kan worden; dat hoeft niet zichtbaar te zijn. Soms hangen er lakens voor de ramen.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat je leegstand zou moeten koppelen aan een ambitie om een buurt aantrekkelijk te maken.
De heer **Vermeulen** merkt op dat antikraak beperkt zou moeten zijn qua tijdsduur. Als een pand langer dan een jaar leeg staat, mag het volgens de wet gekraakt worden. Een kraker geniet volledige huurrechten gedurende drie jaar; dat is problematischer dan antikraak, die contractueel maximaal twee weken mag blijven zitten als het pand weer in gebruik wordt genomen. Met antikraak moet je als gemeente heel gelukkig zijn. Een verhuurder wordt financieel niet wijzer van antikraak. Wellicht is er in het genoemde voorbeeld aan het Vrieseplein meer aan de hand, want er wordt niet aan verdiend.
Mevrouw **Ruisch** merkt op dat gebouw de Holland ook al jaren leeg staat; dat heeft ook antikraak.
Mevrouw **De Smoker** merkt op dat dat hetzelfde is al de Reeweg Oost: dat is het probleem van de gemeente, die te langzaam is met het maken van plannen en het nemen van besluiten.
Mevrouw **Kuhlemeier** merkt op dat als de bestemming detailhandel is en het wordt gebruikt om te wonen, dan betekent het ook dat de antikrakers geen enkele huurbescherming hebben. Zodra je de bestemming verandert in wonen, hebben de mensen ook huurbescherming. Als je op die manier jaren antikraak tolereert, is de gemeente volgens haar niet goed bezig.

Antikraak in een woonhuis is geen leegstand, want dan wordt het conform de bestemming gebruikt.

De heer **Van den Eijkel** merkt op dat antikraak ook kan worden uitgevoerd door een kunstenaar die er zijn atelier heeft; dan is het weer wel leegstand.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat leegstaande panden worden gebruikt om kunst ten toon te stellen, maar in feite gebeurt daar niks; het trekt geen mensen aan.

Leegstand kun je oplossen met antikraak of kunst of etalageverhuur, maar het blijft een feit dat het pand niet conform de bestemming wordt gebruikt en dus als leegstaand moet worden aangemerkt.

Mevrouw **De Smoker** merkt op dat op de Voorstraat gemengde bestemmingen mogelijk zijn gemaakt: zowel wonen, detailhandel als kantoor. Dan moet je per pand de bestemming veel gedetailleerder beschrijven, en dat moet je voor iedere wijk doen.
De heer **Sleeking** merkt op dat je dan veel globaler zou moeten omschrijven; dan laat je de bestemming een beetje los. Dan heb je dus geen specifieke bestemming meer voor bepaalde delen van de stad.
De heer **Vermeulen** merkt op dat in het nieuwe bestemmingsplan staat dat alles is toegestaan: wonen, winkels en kantoren.

De vraag is of het toestaan van meerdere bestemmingen een probleem is.
In bepaalde gebieden kan het een oplossing zijn.

De heer **Vermeulen** merkt op dat je misschien juist heel breed wilt bestemmen, om leegstand te voorkomen.

Mevrouw **Kuhlemeier** merkt op dat je dat dan ook in andere gebieden moet doen en niet alleen in de Voorstraat. Want er is niet alleen leegstand in de Voorstraat.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat je nog steeds een visie op je gebied moet hebben om tot een bepaalde verdeelsleutel te komen, om te voorkomen dat bijvoorbeeld 100% winkels wijzigt in 100% kantoren.
De heer **Vermeulen** merkt op dat de Adviesraad daarvoor bedoeld is.

Leegstand an sich hoeft niet meteen een probleem te zijn.

STELLING
Leegstand leidt tot gedrag dat mensen de straat mijden

Mevrouw **Schellekens** merkt op dat je een straat in loopt met een doel; je weet op dat moment niet of er leegstand is.
De heer **Staat** vindt dat de woorden 'te veel' toegevoegd zou moeten worden aan de stelling.
Mevrouw **Rusinovic** merkt op dat mensen een straat niet zullen mijden vanwege leegstand; ze gaan er niet naartoe, omdat je er niets te zoeken hebt als het leeg staat. Ze gebruiken de straat hooguit als het de kortste route is.
Mevrouw **Ruisch** merkt op dat de Voorstraat voorheen 's avonds werd gemeden, juist vanwege de leegstand.
De heer **Van den Eijkel** merkt op dat winkels maar één onderdeel is als het om leegstand gaat. Hij vraagt zich af of mensen leegstaande kantoorgebieden mijden. Hij proeft te veel nadruk op leegstand van winkels.
Mevrouw **Rusinovic** is het daarmee eens; daar horen ook verschillende maatregelen bij om leegstand tegen te gaan.
De heer **Vermeulen** merkt op dat de stelling volgens hem helemaal klopt. Op het moment dat huizen dichtgeplankt worden voor sloop of renovatie, wordt zo'n straat gemeden.
De heer **Staat** is het daar niet mee eens. Als het doel herstructurering is, is dat wat hem betreft een ander soort leegstand dan waar het vanavond over gaat.
De heer **Vermeulen** merkt op dat langdurige, zichtbare leegstand onveilig aanvoelt, zeker als alles dichtgeplankt is. Dan komt er niemand meer.
De heer **Sleeking** merkt op ervan overtuigd te zijn dat de Vriesestraat wordt gemeden door veel mensen omdat er niks te doen is; de helft staat leeg.
De heer **Van den Eijkel** merkt op dat de betekenis van deze stelling uiterst gering is. Het zegt niets over een probleem.
De heer **Sleeking** merkt op dat hij ervan overtuigd is dat de Vriesestraat door veel mensen wordt gemeden, omdat er niets te zien of te doen is.
Mevrouw **De Smoker** merkt op dat de leegstand momenteel wordt opgeleverd. Het ligt er aan in welke fase zo'n straat verkeert. De detailhandel wisselt daar snel; dat heeft waarschijnlijk een andere oorzaak en dat probleem zul je op moeten lossen.
Leegstand met een doel, zoals herstructurering, mag je hier wat haar betreft niet onder scharen.
De heer **Vermeulen** merkt op dat een eigenaar een aantal panden in het kernwinkelgebied leeg laat staan, met het doel om ze vol te krijgen. Dat is ook leegstand met een doel; dan hoort dat er ook niet bij.
Deze opmerking wordt niet onderschreven.

Leegstand vanwege speculatie komt ook voor; in Amsterdam is een enorme woningnood, maar er staan heel veel panden leeg vanwege speculatie of witwasserij.

STELLING
Verloedering is (collage van foto's)
'Leegstand leidt tot verloedering en dat leidt tot een probleem.'

Mevrouw **Schellekens** merkt op dat op de foto's zeker verloedering te zien is; aan de andere kant hoeft verloedering geen leegstand te zijn. Achterstallig onderhoud leidt ook tot verloedering.
Mevrouw **Wemmers** merkt op dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft en noemt pand Holster als voorbeeld.

(De heer Merx voegt zich bij de vergadering.)

De heer **Vermeulen** merkt op dat je in zou moeten bouwen dat er direct sloop plaats moet vinden door de projectontwikkelaar vóór de vergunning definitief gemaakt wordt. Dan is het in ieder geval een schoon terrein. Een projectontwikkelaar wacht soms 1,5 tot 6 jaar op een bouwvergunning. Al die tijd mogen ze niets doen; het pand zit dicht-getimmerd. Een sloopvergunning is in Dordrecht onlosmakelijk verbonden met een bouwvergunning.

De ontwikkelaar wil geen kosten maken voor hij een bouwvergunning heeft, en slopen kost geld. De gemeente zou wel de procedures kunnen versnellen.

De heer **Staat** merkt op dat verloedering zich kan voordoen waar nieuwbouw geen optie is.

Op het moment dat er een nieuwe bestemming is bedacht, moet je altijd accepteren dat een pand leegstaat tot de uiteindelijke besluitvorming over de nieuwe bestemming.
Er zijn veel herstructureringswijken waar antikraak wordt gebruikt om een gebied tijdelijk leeg en leefbaar te houden. De vraag is of je daar als gemeente dan geen eisen aan kunt stellen.

De foto's zijn beelden van verloedering. De gefotografeerde panden zijn echter niet allemaal leeg. Soms wordt de begane grond gebruikt voor opslag; het pand gaat op slot en wordt verder niet onderhouden.
Volgens de regelgeving is de doorlooptijd tot een pand gereed is, onbeperkt; die zou je moeten versnellen of versimpelen. Volgens de heer **Vermeulen** wordt daar landelijk al heel lang voor gepleit. Lokaal kun je veel doen; denk aan de eenloketgedachte.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat de gemeente Groningen een convenant heeft gesloten met een bank, een makelaar en de Kamer van Koophandel. Ze bekijken per pand de mogelijkheden en de juridische aspecten, benaderen de eigenaar en proberen zo de leegstand op te heffen. Ze fungeren als aanjaagteam.

STELLING
Leegstand leidt tot verloedering

Dat kan, maar dat hoeft niet altijd. Lang lopende procedures kunnen een reden zijn voor leegstand.

STELLING
Te hoge huur zorgt voor leegstand

Waarom wordt een pand niet verhuurd?
Het kan fiscaal aantrekkelijk zijn om het leeg te laten staan.
De huurprijs is te hoog, maar die staat in relatie tot de aankoopwaarde van het pand.
Er staan ook veel voormalige winkeltjes leeg die in particulier bezit zijn; de eigenaren, die vaak boven de winkel wonen, zijn bang om een huurder te treffen die ze er niet meer uit kunnen krijgen.
De heer **Vermeulen** merkt op dat je van de gemeente een aparte ingang moet hebben als je verhuurt aan derden, en dat kan niet in alle gevallen.

Mevrouw **De Smoker** merkt op dat het dan gaat om het huurdersrecht; daar is al voldoende begeleiding voor, als je tenminste de weg weet. Dat is voor een groot deel landelijke wetgeving.

Pauze

Er dient onderscheid gemaakt te worden tussen kantoren, woningen en winkels. Woningen en winkels zijn vaak gemengd en vragen om een soortgelijke aanpak. Kantorenleegstand vergt een andere aanpak dan de eerste twee, omdat het vaak niet om verblijfsgebieden gaat. De vraag is waar vanavond op wordt gefocust.

Mevrouw **Rusinovic** merkt op dat de omvang van het probleem leidend zou kunnen zijn voor de keuze waar je je op zou willen richten.

Verloedering van het verblijfsgebied kan op bedrijventerreinen ook ontstaan; voor de burger zijn de effecten van leegstand van winkels en woningen echter sterker voelbaar.

De heer **Van den Eijkel** is het daar niet mee eens. Er staan in de stad kantoren leeg op gezichtsbepalende plekken en toegangswegen. Kantorenleegstand zou je wat hem betreft als eerste moeten aanpakken; dat zou het meeste effect sorteren en levert ook meer bezoek op aan de winkels. Dat voorkomt dat er winkels leeg komen te staan.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat de overheid ook kijkt naar de mogelijkheden van transformatie van kantoorpanden. Leegstand van kantoren is verloren ruimte die verloederend werkt.
Mevrouw **Verboom** stelt voor te focussen op een bepaald gebied, zoals de binnenstad, de 19e eeuwse schil en enkele bedrijventerreinen. Met name de schil heeft veel problemen.

STELLING
Antikraak leidt niet tot minder verloedering

De gemeente moet volgens de heer **Van den Eijkel** repressieve maatregelen nemen tegen leegstand.
Mevrouw **Koppens** vindt dat je moet beginnen met stimulerende maatregelen
De heer **Vermeulen** verwijst naar de Rotterdamse aanpak, waar eerst een grote inventarisatie is gedaan. Daar wordt zonder pardon aangeschreven en dat heeft een positief effect op het tegengaan van verloedering. Het gaat dan om overbewoning en achterstallig onderhoud; vaak wordt met gemeentelijke subsidies gekomen tot groot onderhoud van het pand.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat onlangs de bestuurlijke boete mogelijk is gemaakt. De termijnen waarna een boete kan worden opgelegd, worden door de raad bepaald.
Er zijn maatgerichte maatregelen die je kunt nemen, zoals het Groningse aanjaagteam dat samen met de eigenaar per pand bekijkt wat nodig is om het rendabel te maken.
De heer **Sleeking** merkt op dat je dan een pakket maatregelen nodig hebt: stimuleren, een aanjaagteam, nog los van de voorbeeldfunctie van de gemeente ten opzichte van het eigen bezit. De gemeente geeft op dit moment een slecht voorbeeld.

Voor je overgaat tot maatregelen moet je als gemeente in eerste instantie zelf het goede voorbeeld geven; wat is daar voor nodig?

Mevrouw **Koppens** stelt voor te starten met een gedegen onderzoek naar de omvang van het probleem van de leegstand; het overzicht ontbreekt nu.
De heer **Vermeulen** merkt op dat in Rotterdam eerst alles in kaart is gebracht. Een pand kan daar zelfs onteigend worden en opgeknapt; de rekening gaat vervolgens naar de eigenaar.

Mevrouw **Rusinovic** vindt dat je als gemeente eerst inzicht moet hebben, ook in de problematiek van je eigen panden. Intussen kun je wel al nadenken over oplossingsrichtingen.
De heer **Vermeulen** merkt op dat het gemeentelijk eigendom reeds in kaart is gebracht; dan is het bepalen van de staat van onderhoud niet ingewikkeld.
De heer **Merx** merkt op dat je wel duidelijk moet aangeven wat je precies in kaart gebracht wilt zien en welke informatie je daarbij wilt hebben; op basis daarvan kun je maatregelen bedenken. Inmiddels kun je de gemeente proberen te bewegen om te investeren in het eigen bezit. Natuurlijk is dan het antwoord van het college dat je gaat investeren in een pand dat over een jaar misschien weg is.
Dat is volgens de heer **Vermeulen** ook het argument van een projectontwikkelaar.
De heer **Merx** merkt op dat de vraag is of je gevoelig bent voor zo'n argument.
Dat is volgens mevrouw **Rusinovic** mede afhankelijk van de termijn waarop het naar verwachting in herontwikkeling wordt genomen. Is dat langer dan een x aantal jaren, dan kun je stellen dat het de moeite is om er in te investeren. Dat zou een criterium kunnen zijn.
Mevrouw **Ruisch** merkt op dat de school aan de Reeweg niet wordt onderhouden; die was opgenomen in het IHP en zou al ontwikkeld moeten zijn. Daar is niet meer in geïnvesteerd. Inmiddels is het dak wel gerepareerd. Er is daar vertraging opgetreden. Gebouw de Holland bijvoorbeeld is veel ernstiger.
De heer **Van den Eijkel** merkt op dat het pand Holster ook een voorbeeld is van beleid dat de gemeente mag wachten tot een ander gaat betalen. Die cultuur wordt met elkaar in stand gehouden. Dat is een ongezond element van de politiek.
Mevrouw **Wemmers** merkt op dat die panden in ieder geval geverfd zouden kunnen worden door Drechtwerk of door leerlingen van de Hans Petrischool in het kader van een maatschappelijke stage of iets dergelijks; dan ziet het er al beter uit en wordt het beter verkoopbaar.

Onderzoek:
Bepalen welke panden eigendom zijn van de gemeente, wat leeg staat en wat problematisch is. De criteria daarvoor moeten nog ontwikkeld worden.

Mevrouw **Koppens** merkt op dat ze de ambtelijke organisatie heeft gevraagd om een offerte voor een onderzoek naar leegstand; daarbij wordt alleen nog maar gekeken naar ruimte die direct voor bewoning geschikt is. Dan wordt bijvoorbeeld niet meegenomen de lege ruimten boven winkels. Als je zicht wilt hebben op wat er in totaal gevuld kan worden met welke bestemming dan ook, zou je dat eigenlijk allemaal in beeld moeten brengen.
Dat is wel een probleem van een andere orde dan de panden op de foto's.
Maar als je inzicht wilt in wat leeg staat, is het relevant. Dat geldt voor zowel woningen, kantoren en winkels.
Dat wordt te breed voor een onderzoek.

De heer **Merx** stelt voor het onderzoek te richten op panden waarvan de staat van onderhoud slecht is, en een verbijzondering daarvan is leegstand die kan leiden tot verloedering. Op het moment dat je alle beschikbare ruimte gaat inventariseren, wordt het heel erg breed. Je kunt beter iets meer focussen.

Definieer leegstand en benoem de problematische leegstand om gebieden aan te kunnen wijzen waar je in je beleid iets mee zou willen doen. Doe je dat niet, dan krijg je wel een overzicht van leegstaande vierkante meters, maar dat zou ook nieuwbouw kunnen zijn. Problematische leegstand is waar het om draait.

De heer **Sleeking** merkt op dat je de criteria van Rotterdam zou kunnen gebruiken als basis. Ook een aanjaagteam kan een mogelijke oplossing zijn, bij wijze van stimulans. Het aanjaagteam heeft wellicht meer succes als er een stok achter de deur is in de vorm van repressieve maatregelen.

De heer **Van den Eijkel** merkt op dat een onderzoek naar problematische leegstand oorzaken zal laten zien; hij vindt die oorzaken belangrijker dan de aanpak.
Bij sloop heb je een totaal andere situatie dan een winkelstraat waar de loop uit is en waar de panden moeilijk verhuurbaar zijn.
De heer **Merx** merkt op dat er ook gesproken is over eigenaren die bang zijn om een deel van hun pand te verhuren. De vraag is of je angst in beleid moet vatten; als dat een omvangrijk verschijnsel is, zou dat wel iets kunnen zijn. Dat zou je moeten onderzoeken.

Voordat je een aanjaagteam inzet, moet je inzicht hebben in de oorzaak van de leegstand.

Mevrouw **Ruisch** merkt op dat je als raad kunt definiëren wat leegstand is en welke termijn je kiest, bijvoorbeeld langer dan een jaar. Schrijf mensen aan en vraag naar de reden waarom een ruimte leeg staat. Daaraan gekoppeld kun je mogelijk maatregelen treffen en een passende oplossing zoeken. Dat is maatwerk. Ze zit niet te wachten op een inventarisatie van allerlei mogelijke oorzaken.
De heer **Van den Eijkel** merkt op dat de markt slecht is; dat kan een reden zijn dat een pand niet verhuurd wordt. Welke maatregel moet je dan nemen?
De heer **Vermeulen** merkt op dat winkels soms failliet gaan; het huurcontract loopt echter nog door. Het pand staat leeg, maar kan niet verhuurd worden. Dan kun je de eigenaar moeilijk aanschrijven.

De vraag is of je eerst de oorzaken gaat inventariseren en categorieën gaat maken.
Je kunt niet voor individuele gevallen beleid gaan maken.

Mevrouw **Koppens** merkt op dat een aanjaagteam kan bijdragen aan een oplossing. Mocht dat niet werken, dan ga je over tot repressieve maatregelen.
Zo'n aanjaagteam heeft beleidsmatig tools nodig; dan wil je van tevoren hebben nagedacht over welke problemen het team kan tegenkomen.
Mevrouw **Ruisch** is er vóór om te formuleren hoe je het hebben wilt. De oorzaken zijn uiteraard heel divers.
Mevrouw **Rusinovic** vindt dat je eerst zicht moet hebben op 10 of 15 verschillende redenen waardoor verloedering of leegstand ontstaat. Daar verzin je drie hoofdoplossingen voor en dan stuur je er een aanjaagteam op af.
De heer **Vermeulen** merkt op dat er vaak een hoge huur betaald moet worden; dat kun je niet oplossen, tenzij je er als gemeente toe overgaat om panden op te kopen en zelf te gaan verhuren tegen een lager bedrag.
Mevrouw **Rusinovic** merkt op dat je die discussie gaat voeren als de oorzaak van de leegstand bekend is.
De aanpak van Rotterdam kan een oplossingsrichting zijn, maar je moet eerst het probleem inzichtelijk hebben. Dus: eerst onderzoeken, definiëren naar een specifiek gebied bijvoorbeeld, de onderzoeksvragen duidelijk op papier zetten en dan in een volgende sessie denken over oplossingsrichtingen.
Mevrouw **Ruisch** ondersteunt dit en stelt voor om het onderzoek dan te beperken tot een bepaald gebied.
De binnenstad en de 19^{e} eeuwse schil worden genoemd; dat omvat woningen, kantoren en bedrijven.
De heer **Van den Eijkel** vindt dat gebied al veel te groot. Het hangt er sterk vanaf wat je wilt laten onderzoeken. Het onderdeel wonen is waarschijnlijk al te vinden via Funda. Je zou ook alleen de winkels en kantoren in beeld kunnen laten brengen.
De heer **Vermeulen** merkt op dat het Vastgoedscherm alle panden in Dordrecht weergeeft; alle panden zijn gefotografeerd en alle straten zijn gefilmd. Die inventarisatie is er dus al.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat de ambtelijke organisatie haar heeft gezegd dat er fysiek moet worden gekeken of een pand geschikt is voor bewoning.

De vraag is: is het nu leegstand en wordt het gebruikt met de bestemming die het heeft?

Als je gaat bekijken of een andere bestemming mogelijk is, om het gevuld te krijgen, is dat meer een oplossingsrichting.

De heer **Staat** is er voor om de gehele binnenstad en de 19e eeuwse schil als gebied te nemen om het probleem goed in kaart te brengen.
De heer **Vermeulen** merkt op dat je dan de algemene verloedering wilt bekijken; dat heeft trouwens niet altijd met leegstand te maken.
Mevrouw **Rusinovic** wil leegstand als mogelijke oorzaak van verloedering bekijken, anders wordt het te breed. Zij zou het willen beperken tot kantoren en winkelpanden, eventueel aangevuld met wonen boven winkels.
De heer **Merx** merkt op dat je dan wel de panden die als doorvoer worden gebruikt, mist.
De heer **Van den Eijkel** merkt op dat het achterhalen van de oorzaken van leegstand veel tijd en dus geld kost.
Geeske merkt op dat in andere, vergelijkbare steden al onderzoeken zullen zijn gedaan waar je uit kunt putten; die oorzaken zullen voor een groot deel ook voor Dordrecht gelden.
Mevrouw **Rusinovic** wil juist een slag concreter naar het Dordtse kijken.

Je kunt een onderzoek als steekproef houden en de oorzaken aan bepaalde gebieden koppelen. Je wilt inzicht in je locale situatie, daar waar leegstand problematisch is, dus waar het verloedert.

Wanneer vind je dat leegstand problematisch is en welke criteria horen daarbij?

De heer **Vermeulen** merkt op dat er ook prima onderhouden panden leeg staan en vraagt of dat een probleem is.
Mevrouw **Rusinovic** wil eerst meer inzicht in de omvang van het probleem, om daarna accenten te kunnen leggen. Ze verwacht een opgaaf van redenen waarom een pand leeg staat. Aan de hand van de oorzaak kun je inschatten of er sprake is van verloedering.
De heer **Merx** merkt op dat winkelpanden gevuld moeten zijn; bij meer leegstand is er kans op verloedering, maar het gebied is dan ook niet meer aantrekkelijk. Het is van belang om te weten hoe lang het leeg staat, wat de mate van leegstand is en wat de staat van het gebouw is. Wordt het gebruikt conform de bestemming? Dan heb je meer zicht en kun je nadenken over concrete maatregelen.
Mevrouw **Ruisch** vraagt of de panden aan de Voorstraat die voor dumpverkoop worden gebruikt, ook als verloedering worden beschouwd. Elke twee weken zit er iets anders in. Zij vindt dat ook heel erg slecht voor het winkelklimaat.
De heer **Sleeking** antwoordt dat dat te maken heeft met kwaliteit en branchering. Daar kun je slechts beperkt op sturen. Hij merkt op dat in het overzicht van 20 maart sprake is van 5% leegstand in het kernwinkelgebied, zijnde 22 verkoopruimten; dan kun je je afvragen hoe groot het probleem eigenlijk is. Volgens hem is dat een soort frictieleegstand. Verloedering is dan weer iets anders.
De heer **Vermeulen** merkt op dat je moet bekijken hoe de verdeling van die leegstand is. Als het merendeel van die leegstand plaatsvindt in enkele straten, is er sprake van verloedering.

Kijk bij de inventarisatie naar het percentage leegstand op straatniveau; dan heb je wat meer inzicht in het probleem.

De heer **Vermeulen** merkt op dat straten kunnen verschieten van doelstelling doordat er ineens zes uitzendbureaus naast elkaar gaan zitten; daar wil de overige detailhandel dan niet meer zitten omdat dat geen klanten trekt. Dat veroorzaakt ook leegstand. De brancheringscommissie moet dus zijn werk doen.
Mevrouw **Koppens** merkt op dat je ook als gemeentebestuur een visie neer kunt leggen op een gebied of op een straat; dat je bijvoorbeeld niet meer dan twee uitzendbureaus per straat wilt hebben.

De heer **Van den Eijkel** vindt dat discriminatie; er mogen wel schoenenwinkels naast elkaar gaan zitten, maar geen uitzendbureaus. Daar moet je volgens hem niet aan beginnen.
De heer **Staat** merkt op dat de bestemming straks overal gemengd mag zijn: een winkel, wonen of kantoor.
Mevrouw **De Smoker** merkt op dat dat nog niet overal zo is. Er zijn ook bepaalde gebieden die echt alleen maar woonstraten zijn. In de 19e eeuwse schil heb je woonstraten, of straten met een gemengde functie zoals wonen/winkel of wonen/kantoor. Het is volgens haar wel van belang dat je de bestemming uit je bestemmingsplan meeneemt.
De heer **Vermeulen** merkt op dat je in de binnenstad volgens het bestemmingsplan heel veel mag, met uitzondering van de Voorstraat, omdat het winkelkerngebied is. In het buitengebied naar het water toe zitten 4.000 bedrijven; daar zitten ook bedrijven tussen die alleen maar ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel, maar niet allemaal. De binnenstad is opgedeeld in een aantal vlekken met verschillende mogelijkheden.

Een ruime bestemming met leegstand zegt ook iets.

Leegstand wordt ook veroorzaakt door randverschijnselen zoals gebrek aan parkeerplaatsen.

Mevrouw **Koppens** merkt op dat er eerst onderzoek moet worden gedaan aan de hand van onderzoeksvragen; dat moet worden uitgezet bij Stadsontwikkeling.
Geschatte kosten onderzoek leegstand van panden in de binnenstad, geschikt voor bewoning: ca. 5.000 euro.

Criteria onderzoeksopdracht:
leegstand is niet gebruiken conform de bestemming; de toegestane termijn van leegstand; percentage leegstand per straat. Alle leegstaande panden bekijken. Afhankelijk van het beeld dat er uitkomt, moet je de vervolgstappen bepalen.

Conclusie:
- ***In samenspraak met de griffie de opdracht meegeven aan het college om dit onderzoek door SO te laten uitvoeren. De griffie coördineert het opstellen van de onderzoeksvragen vanuit de diverse fracties. De fractie BETER VOOR DORDT is trekker.***
- ***Doorlooptijd onderzoek twee maanden; rapportage voor het zomerreces.***
- ***Raadsbrede Motie indienen bij de Kadernota om de voorbeeldfunctie van de gemeente onder de aandacht te brengen.***

De vergadering wordt om 22.20 uur gesloten onder dankzegging voor de inbreng.