

Gemeente Hengelo

D66
T.a.v. de heer S. Van der Pal
Postbus 18
7550AA Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
leegstand binnenstad	3717201		19 maart 2024

Geachte heer Van der Pal,

Op 17 februari heeft u vragen gesteld over leegstand in de binnenstad. In deze brief geven wij antwoord op de door u gestelde vragen.

1. Is het college bekend met dit artikel? In hoeverre zijn deze cijfers actueel en zijn er nog factoren die de Tubantia over het hoofd heeft gezien?

Wij hebben kennis genomen van het artikel. Tubantia heeft zich in dit artikel gebaseerd op gegevens en een persbericht van Locatus. Wij hadden al geconstateerd dat er in de metingen van Locatus, die in 2023 zijn uitgevoerd, voor ons onverklaarbare wijzigingen zitten met de metingen van 2022. Zo is bijvoorbeeld het V&D pand als nieuwe leegstand aangemerkt. Wij hebben hier met Locatus contact over gehad en zij hebben aangegeven dat een deel van het gebouw in 2022 is ingedeeld in de categorie "verbouw" en daarom niet meetelde in de leegstandscijfers en nu weer is aangemerkt als aanvangsleegstand. De status is echter niet veranderd waardoor de nieuwe cijfers een vertekend beeld geven.

Tevens is ons opgevallen dat ca. 10 panden als leegstand zijn aangemerkt die wel verhuurd waren. Enkele van deze panden werden op dat moment verbouwd ten behoeve van een nieuwe of aangepaste invulling. Dit betreft deels ook panden die bij vraag 2 als langdurige leegstand zijn aangemerkt. Uit contacten met Locatus en Kennispunt Twente, die de gegevens van Locatus verwerkt, is bovendien gebleken dat er zo'n 9 maand zit tussen de meting door Locatus en de verwerking door Kennispunt Twente in de leegstandsmonitor. Op basis van de nu gedane constatering is afgesproken dat wij als gemeente Hengelo ook tussentijds wijzigingen kunnen doorgeven zodat de leegstandkaart en - cijfers zo actueel mogelijk blijven.

2. Kan het college aangeven hoeveel van deze panden al langer dan een jaar leeg staan?

In de telling van Locatus zijn 41 panden (winkeleenheden of horecapanden) als structurele of langdurige leegstand (langer dan een jaar) aangemerkt.

3. Voor welk deel van de panden uit vraag 2 is nog geen (transformatie)plan?

Van deze panden zijn er voor 8 panden concrete transformatieplannen of is transformatie in uitvoering. Daarnaast betreft het 15 winkeleenheden in De Brink waarvoor de eigenaar ook bezig is om te onderzoeken op welke wijze deze het best kan worden herontwikkeld. Daarmee is er dus voor 18 panden geen concreet transformatieplan van de eigenaar bij ons bekend. Dit is ook logisch want dit zijn veelal winkelpanden die deze functie dienen te behouden en is transformatie niet wenselijk omdat ze in het kernwinkelgebied liggen of in een belangrijke aanloopstraat (ondersteunend winkelgebied).

4. De verantwoordelijkheid van het vullen van deze panden is volgens D66 Hengelo een gedeelde verantwoordelijkheid van onze gemeente en de pandeigenaren. Welke prikkels kan de gemeente nog inzetten om de eigenaren van de panden uit vraag drie te motiveren in beweging te komen?

Wij zijn van mening dat de eigenaar verantwoordelijk is voor de vulling van zijn/haar lege pand. De gemeente kan daarbij vooral faciliteren in randvoorwaarden. De belangrijkste prikkel om leegstand

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

tegen te gaan is het gemis aan huurinkomsten. Voor geen enkele eigenaar die wij op dit moment kennen in onze binnenstad is leegstand een gewenste situatie en alle partijen zijn gemotiveerd om hun pand te verhuren. Andere prikkels zouden kunnen bestaan uit een leegstandsheffing. Op basis van de wetgeving zijn deze vooral bedoeld om met deze eigenaren in gesprek te komen. Over het algemeen zijn wij, ook via de vastgoedtak van de SCH, met alle eigenaren op een goede manier in overleg om te kijken welke mogelijkheden er zijn om de leegstand te verminderen en panden op een goede manier te vullen.

5. Zijn er op het moment initiatieven vanuit de pandeigenaren?

Ja, alle pandeigenaren met leegstaande panden zijn actief in de markt bezig direct of via hun makelaar om huurders te zoeken. Sommigen zijn ook bezig om het pand aan te passen of te transformeren.

6. Zo nee, welke gesprekken zijn er gaande over dit belangrijke onderwerp?

Niet van toepassing, zie antwoord 5.

7. Ziet het college kansen voor initiatieven zoals we in het verleden hebben plaatsgevonden zoals 'Win je winkel' of andere ideeën uit de stad?

Wij zijn samen met onze binnenstadspartners voortdurend bezig om te kijken welke maatregelen we kunnen nemen om onze stad nog aantrekkelijker te maken. Wij merken echter dat de grootste inspanning die we kunnen leveren bestaat uit het aantrekkelijker maken van de binnenstad en daardoor meer bezoekers te trekken. Uit de peilingen en metingen van Locatus blijkt dat we daar ook steeds beter in slagen. Zo zit het aantal bezoekers aan de binnenstad weer flink in de lift. Het effect hiervan op de leegstand ijlt daarbij echter altijd na.

8. Is er ruimte of zijn er initiatieven gaande voor tijdelijke (invulling) van de panden voor innovatieve initiatieven, eventueel in samenwerking met onderwijsinstellingen zoals Het ROC, Saxion of UT?

Wij zijn altijd bereid om met partijen te kijken op welke wijze tijdelijke invulling mogelijk is. Zo wordt in de Wemenstraat een pand gebruikt door een bedrijf dat hier tijdelijk zit als een vorm van anti-kraak en heeft het ROC een groot pand in bruikleen in De Brink voor het community center O3. Op deze locatie vindt een samenwerking plaats tussen studenten van het ROC die les krijgen in ondernemerschap en retail met lokale ondernemers.

9. Wordt er op het moment een belasting geheven op de leegstaande panden? Is dit in beeld of een optie? Waarom wel/niet?

Eigenaren van een leeg winkelpand betalen de BIZ bijdrage die bij een gevuld pand wordt betaald door de huurder. Hiermee betalen zij extra belasting. Er is geen leegstandsverordening op basis waarvan voor leegstand moet worden betaald. Een dergelijke verordening is door de wetgever vooral bedoeld om met partijen in gesprek te komen. Door de goede netwerken in onze binnenstad heeft het doel om in gesprek te komen met vastgoedeigenaren minder toegevoegde waarde omdat dit al gebeurt. Gelet op de grote inspanning om een leegstandsverordening op te stellen en te handhaven vinden wij inzet hierop op dit moment minder noodzakelijk omdat het belangrijkste doel al via de reguliere netwerken wordt gehaald.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

