

Aanpak winkelleegstand binnenstad Venlo

Venlo, 27 september 2022



SECRETARIAAT REKENKAMER VENLO

Secretaris

Debbie Steens
d.steens@venlo.nl

Adres

Postbus 3434
5902 RK Venlo

Telefoonnummer

077 – 359 9642

Website

<https://www.venlo.nl/rekenkamer>

SAMENSTELLING REKENKAMER VENLO

Leden

Klaartje Peters, voorzitter
Jan-Willem van Giessen
Lars Heuvelmans
Johan de Kruijf
Raquel van de Put
Inge Simons

I&O RESEARCH

Uitgave

I&O Research
Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam

Auteurs

Thijs Lenderink
Anouk Smeltink-Mensen
Charlot Stensen



Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.

INHOUDSOPGAVE

1.	Aanpak van leegstand	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Aanleiding	4
1.3	Vraagstelling en opzet	5
1.4	Stakeholders	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	Voorzieningenstructuur en leegstandsontwikkeling	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Voorzieningenstructuur Venlo centrum	8
2.3	Ontwikkelingen binnenstad	9
2.4	Ontstaan van leegstand	10
2.5	Ontwikkeling van leegstand	10
2.6	Constateringen	14
3.	Beleid en samenwerking met stakeholders	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Beleidskaders en bestuurlijk programma	16
3.3	Samenwerking met stakeholders	23
3.4	Constateringen	24
4.	Instrumenten, middelen en rolneming	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Directe instrumenten	25
4.3	Indirecte instrumenten Venlo	29
4.4	Financiële middelen	31
4.5	Rolneming gemeente	35
4.6	Constateringen	36
5.	Monitoring effecten en informatievoorziening raad	38
5.1	Inleiding	38
5.2	Indicatoren	38
5.3	Informatievoorziening raad	43
5.4	Constateringen	44
	Bijlage 1 Deelvragen	46
	Bijlage 2 Normenkader	47
	Bijlage 3 Bronnen	48
	Bijlage 4 Geïnterviewden	49

1. AANPAK VAN LEEGSTAND

1.1 Inleiding

We kijken in dit hoofdstuk naar de aanleiding, de vraagstelling en de aanpak van het onderzoek. Ook beschrijven we de andere stakeholders bij leegstand en een leeswijzer.

1.2 Aanleiding

In september 2021 presenteerde gemeente Venlo samen met vastgoedeigenaren en ondernemers uit de binnenstad het Plan Binnenstad Venlo 2030¹. In het plan (zie hoofdstuk 3) staat beschreven hoe de binnenstad van Venlo toekomstbestendig kan worden in een tijd van veranderend koopgedrag en de gevolgen van corona. Een van de uitgangspunten van het plan is een studie² van eind 2020 van het Planbureau voor de Leefomgeving waarin het centrum – o.a. vanwege corona- in het meest ongunstige scenario een stevige stijging van de leegstand wacht.

Zeker nu de overheid de coronasteunmaatregelen aan ondernemers afbouwt, wil de rekenkamer ten behoeve van de gemeenteraad in kaart brengen hoe de gemeente met de binnenstad en dan specifiek met de leegstand aldaar omgaat. Het gaat om leegstand van alle “verkooppunten” (dus niet alleen winkels maar ook om leegstaande horeca, leisure (waaronder cultuur) en diensten). Het onderzoek focust op de binnenstad van Venlo en besteedt aandacht aan de aanpak van leegstand in de beide stadsdeelcentra: centrum Blerick en centrum Tegelen³.

Wanneer leidt leegstand tot maatschappelijke problemen? (Vereniging Nederlandse gemeenten, 2020)⁴

Maatschappelijke effecten kunnen volgens de VNG zichtbaar worden op meerdere vlakken:

- a) maatschappelijk o.a.: het tegengaan van onbenutte ruimte, (on)leefbaarheid, onveiligheid, verminderde sociale cohesie en vandalisme;
- b) ruimtelijk-economisch o.a.: het verlies van de (regionale) verzorgingsfunctie van een kern voor het ommeland, eenzijdigheid in het winkelaanbod, ruimte geven aan krakers;
- c) sociaaleconomisch o.a.: daling van de werkgelegenheid en daarmee een hogere druk op sociale voorzieningen;
- d) financieel-economisch o.a.: risico's voor de eigen gemeentelijke vastgoedportefeuille (inefficiëntie, kosten, kapitaalvernietiging, waardevermindering, wettelijke aansprakelijkheid) en handhavingskosten in het geval van een leegstandverordening;
- e) politiek-bestuurlijk o.a.: de vermindering van draagvlak en ondermijning vertrouwen in politiek en bestuur en publieke druk op het nemen van verantwoordelijkheid als gemeente.

De VNG geeft aan dat er ook kansen kunnen voortkomen uit leegstand. Er is bijvoorbeeld letterlijk ruimte om andere activiteiten te ontplooiën die bijdragen aan de sociaaleconomische structuur van de gemeente. Ook is enige frictieleegstand normaal en wenselijk voor een goed functionerende winkelmarkt.

¹ <https://www.venlo.nl/sites/default/files/2021-09/2225.0221%20Plan%20binnenstad%202030%20Venlo%2001-07-2021.pdf>

² https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-veerkracht-op-de-proef-gesteld-4288_0.pdf

³ N.B. We kijken niet naar de leegstand van verkooppunten in de kernen Arcen, Lomm, Hout-Blerick, Belfeld, Steyl en Velden.

⁴ 'Leegstand te lijf 2.0' - https://vng.nl/sites/default/files/2020-12/leegstand-te-lijf-2.0_202012116.pdf

1.3 Vraagstelling en opzet

De hoofdvraag die de rekenkamer met het onderzoek wil beantwoorden luidt als volgt:

Welke rol kiest de gemeente Venlo - en welke instrumenten gebruikt de gemeente - om leegstand te voorkomen en aan te pakken? En wat zijn hiervan de effecten?

Naast deze hoofdvraag zijn er deelvragen (zie bijlage 1) over de omvang van de leegstand, de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de gemeente, de beleidskaders, de uitvoering en de samenwerking met stakeholders, doelbereiking en informatievoorziening aan de raad.

Het onderzoek bestaat uit deskresearch en interviews en maakt gebruik van een normenkader.

Deskresearch

De deskresearch richtte zich vooral op de leegstandsontwikkeling, de beleidskaders en de instrumenten (zie bijlage 3 voor een overzicht van bronnen).





Interviews

Er zijn 11 interviews gehouden binnen de gemeente en met stakeholders (zie hierna). Een overzicht van de geïnterviewden staat in bijlage 4.

Normenkader

Om de effectiviteit vast te stellen, werken we met een set aan normen die per thema aansluiten bij de onderzoeksvragen (zie bijlage 1). Aan het eind van elk hoofdstuk gebruiken we de bijbehorende normen om de bevindingen te beoordelen.

We hanteren daarbij de volgende kleurcodering:

-  er wordt geheel voldaan aan de norm, er is geen verbeterpotentieel.
-  er wordt voldaan aan de norm, maar er is verbeterpotentieel.
-  er wordt niet voldaan aan de norm, verbeteringen zijn noodzakelijk.
-  de prestatie is ondermaats en verbeteringen zijn dringend nodig.
- N.t.b niet te beoordelen

Verkleuring in binnensteden

Binnensteden in Nederland veranderen van kleur: er was de afgelopen jaren sprake van een afname van het aantal winkels en een toename van horeca en cultuur⁵. Ook kwamen er meer mensen in binnensteden wonen. Opvallend is dat dit proces ook tijdens het afgelopen coronajaar 2021 doorging.⁶ Vooral fysieke winkels voor kleding, schoenen en (in minder mate) sport en huishoudelijke artikelen verdwenen uit binnensteden. Zij ondervinden de meeste concurrentie van het groeiend aandeel online bestedingen, dat door corona ook nog -al dan niet tijdelijk- een extra impuls kreeg.

1.4 Stakeholders

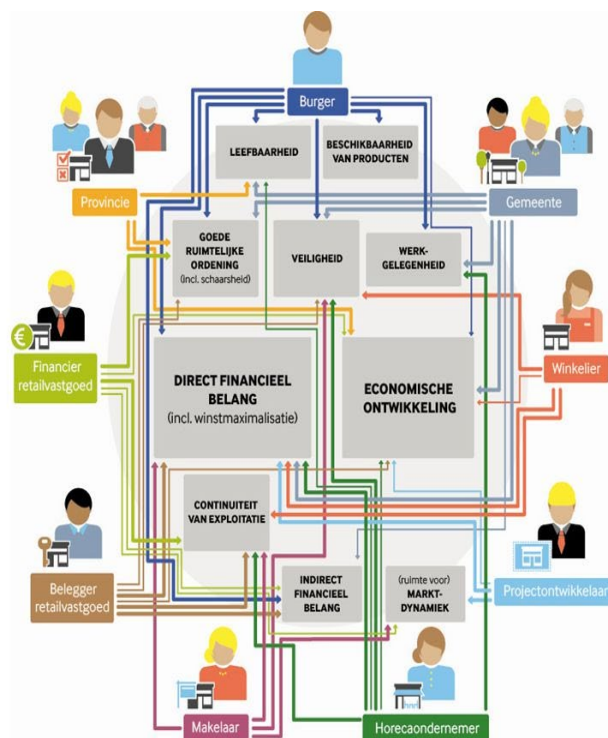
Er zijn bij winkelgebieden diverse stakeholders betrokken (zie afbeelding⁷). Over de samenwerking van de gemeente met lokale stakeholders rapporteren we in hoofdstuk 4. Omdat we in de hoofdstukken daarvoor al over deze stakeholders schrijven volgt een introductie.

Vastgoedeigenaren

Een belangrijk deel van de pandeigenaren in het centrum is sinds 2016 verenigd in de Vereniging van Vastgoedeigenaren Venlo (VVEV). De vereniging is opgericht om geleidelijk met kleine haalbare projecten te starten en om zich van daaruit tot een volwaardige strategische partner te ontwikkelen. De vereniging wil graag een krachtige vastgoedstern laten horen in de discussie over huidige en toekomstige ontwikkelingen⁸. Circa 60 procent van de eigenaren in het centrum is aangesloten. De VVEV denkt actief na over het oprichten van BIZ en hoopt deze per 1 januari 2023 te realiseren.

Ondernemers

De ondernemers in de binnenstad zijn verenigd in de Stichting Ondernemersplatform Venlostad.com. Sinds 2009 heeft Venlostad.com de organisatie van evenementen en festiviteiten en de promotie van de Venlose binnenstad overgedragen aan Venlo Partners. Zo kan Venlostad.com zich toeleggen op belangenbehartiging, o.a. richting de gemeente Venlo. Naast belangenbehartiger fungeert Venlostad.com als adviseur en verbinder tussen aangesloten leden en overige ondernemersverenigingen. Ongeveer een kwart van de binnenstadondernemers (ongeveer 120 ondernemers) is lid van Venlostad.com.



⁵ Zie o.a. www.kso2021.nl.

⁶ <https://locatus.com/blog/spectaculaire-daling-winkelleegstand-door-afname-retailpanden/>

⁷ Bron: Kate Snow Design.

⁸ Bron: <https://www.vastgoedeigenarenvenlo.nl/over-vvev/>

BIZ

Een BIZ is een BedrijvenInvesteringsZone. Het betreft een afgebakend gebied op een bedrijventerrein of in een winkelgebied waarin gebruikers en/of eigenaren van panden met elkaar investeren in een aantrekkelijke en veilige bedrijfsomgeving. Een BIZ kan pas worden ingesteld indien hiervoor voldoende draagvlak bestaat. Van voldoende steun is sprake indien blijkt dat:

- a) ten minste de helft van de bijdrageplichtigen zich bij een draagvlakpeiling heeft uitgesproken;
- b) en ten minste tweederde deel daarvan zich vóór inwerkingtreding heeft uitgesproken.

Bij een ondernemers-BIZ zijn alle gebruikers van onroerende zaken in het gebied bijdrageplichtig. Voor meer informatie over de BIZ-wet zie: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0035933/2015-01-01>

Sinds 2011 heft de gemeente reclamebelasting in het centrum van Venlo op voorspraak van Venlostad.com. In overleg met de gemeente Venlo werd hiertoe besloten na het mislopen van de BIZ-peiling in 2009/2010 (toen het nog een experimentenwet was) omdat er net te weinig 'opkomst' was. De opbrengsten van de reclamebelasting stelt de gemeente beschikbaar aan Stichting Venlo Partners.⁹ Op dit moment is er een wijziging in de organisatiestructuur van de ondernemers in voorbereiding. De oprichting van een BIZ is een mogelijkheid die de ondernemers daarna in overweging nemen.

Reclamebelasting

De opbrengsten van reclamebelasting komen in beginsel toe aan de algemene middelen van de gemeente. Echter indien deze in een beperkt gebied wordt ingevoerd, worden de opbrengsten (eventueel na inhouding van de perceptiekosten) vrijwel altijd ter beschikking gesteld aan een stichting of vereniging die het (ondernemers)fonds gaat beheren. De gemeente en de stichting zijn vrij om vooraf in onderling overleg te bepalen welke activiteiten of voorzieningen met de heffing worden gefinancierd.¹⁰

Venlo Partners

Venlo Partners is een stichting die zich richt op de promotie en het vermarkten van Groot Venlo en de Venlose binnenstad in het bijzonder. Hiermee is het de citymarketing en -managementorganisatie van Venlo.

De citymarketingactiviteiten richten zich op het positief beïnvloeden van het beeld dat de doelgroepen bij (Groot) Venlo hebben. Om dit te bereiken worden campagnes en activiteiten opgezet om de doelgroepen te bereiken, te raken en te activeren met een afgestemde marketingboodschap. De citymanagementactiviteiten richten zich primair op het gebied dat onder de reclamebelastingverordening valt en secundair op aanliggende gebieden en de aanvoerroutes die belangrijk zijn voor het functioneren van de binnenstad.¹¹ De directeur van Venlo Partners vervult de functie van centrummanager voor de binnenstad van Venlo.

Centrummanagers van Blerick en Tegelen

Ook in Blerick en Tegelen zijn centrummanagers actief. Zij werken (in deeltijd) voor de BIZ van Winkelhart Blerick en Tegelen Centrum en worden gefinancierd door de gemeente (zie kader Blerick en kader Tegelen in hoofdstuk 4).

Bewoners van het centrum

In de binnenstad is een bewonersplatform actief¹². Het is -ondanks meerdere pogingen-niet gelukt hen bij het onderzoek te betrekken. De stadsdeelmanager centrum van de gemeente geeft desgevraagd aan bewoners van het centrum niet vaak over leegstand te horen. Veel vaker gaat het over woningsplitsing, parkeren, verkeer, afval e.d.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de voorzieningenstructuur van het centrum van Venlo en de leegstandsontwikkeling. In hoofdstuk 3 gaan we in op de beleidskaders die bij de aanpak van leegstand een rol spelen. In hoofdstuk 4 nemen we de beleidsuitvoering en instrumenten om leegstand tegen te gaan onder de loep. In hoofdstuk 5 bekijken we een aantal andere indicatoren voor het functioneren van de binnenstad en de informatievoorziening over leegstand aan de raad. Ieder hoofdstuk eindigt met een beknopte conclusie en de voor dat onderdeel relevante normen uit het normenkader.

⁹ Bron: www.venlostad.com

¹⁰ <https://www.vandenbosch-partners.nl/publicaties/30/overige+gemeentelijke+heffingen+voor+ondernemers,+een+overzicht>

¹¹ Bron: <https://www.venloverwelkomt.nl/over-venlo-partners/>

¹² <https://venlobinnenstad.nl/>

2. VOORZIENINGENSTRUCTUUR EN LEEGSTANDSONTWIKKELING

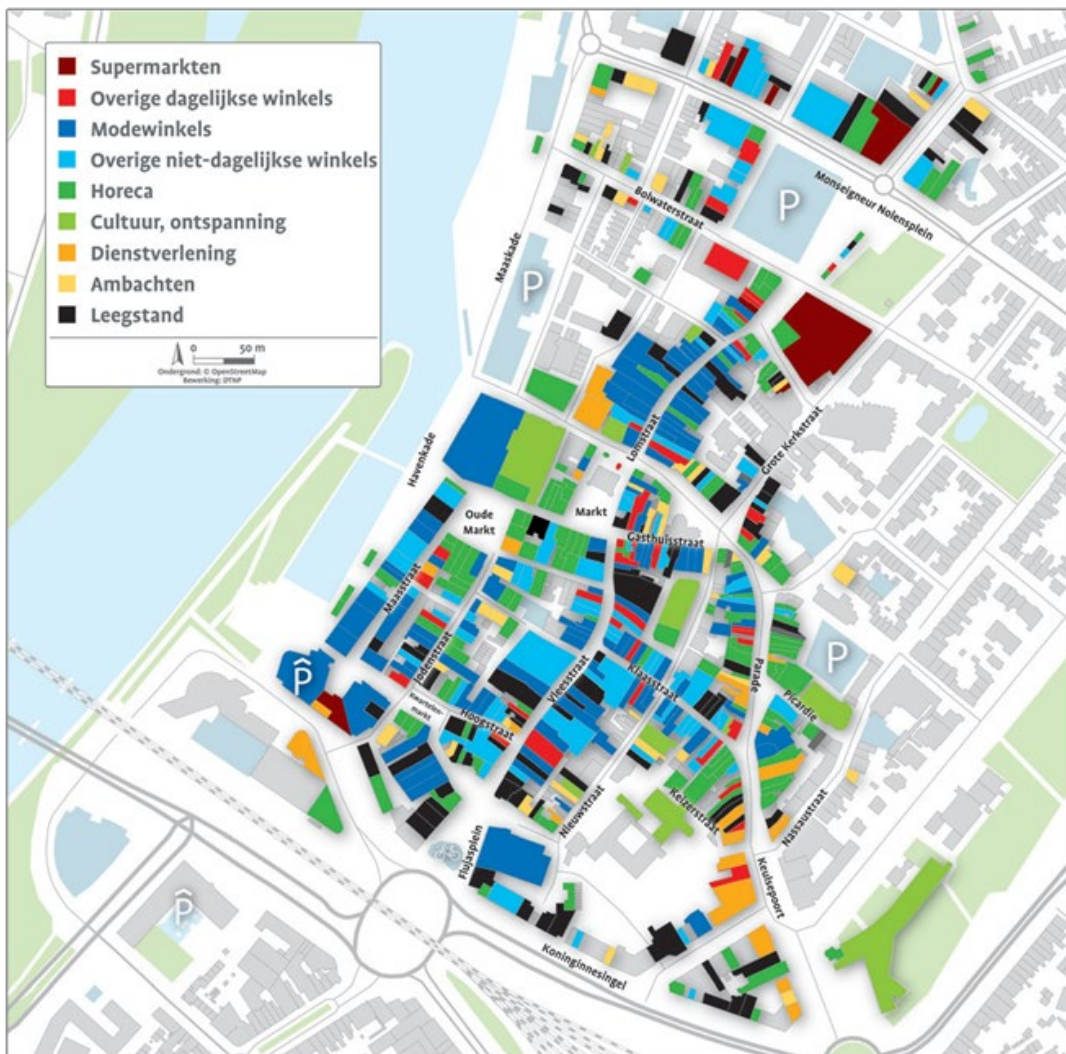
2.1 Inleiding

We kijken in dit hoofdstuk naar de voorzieningenstructuur in het centrum van Venlo, de ontwikkelingen daarin, het verschil tussen de noord- en zuidzijde van het centrum en naar de ontwikkeling van -en de actuele- leegstand.

2.2 Voorzieningenstructuur Venlo centrum

Figuur 2.1 toont de voorzieningenstructuur van het centrum van Venlo. Binnen het centrum van Venlo liggen de belangrijkste commerciële publiekstrekkingen aan de zuidwest- en de noordzijde van de stad: Primark, H&M, The Sting en MediaMarkt aan de Maasstraat, Hema aan de Vleesstraat en supermarkt 2 Bröder, Action en Beej Benders aan het Mgr. Nolensplein. Ook horeca is sterk aanwezig in het centrum. Vooral de Markt, maar ook de Oude Markt en Kwartelenmarkt hebben een grote aantrekkingskracht op bezoekers (dag- en avondhoreca). Aan de Parade is daarnaast een concentratie van avond- en nachthoreca.

Figuur 2.1: Centruumanbod augustus 2020



Bron: Plan Binnenstad 2030.

In de binnenstad zijn de belangrijkste grote culturele voorzieningen geconcentreerd, zoals Theater de Maaspoort, Limburgs Museum, museum Van Bommel van Dam, poppodium Grenswerk en City Cinema Venlo. Belangrijk is ook de aanwezigheid van onderwijs- instellingen HAS¹³ en Maastricht University Campus Venlo.

2.3 Ontwikkelingen binnenstad

Bouw Maasboulevard

Met de nieuwbouw aan de 'Maasboulevard'¹⁴ is ruim 10 jaar geleden nieuw (en ander) winkelprogramma toegevoegd aan het centrum van Venlo. Het doel was o.a. om zo een sluitend winkelrondje te realiseren in de binnenstad¹⁵. Met onder andere Primark, H&M, The Sting en MediaMarkt is aan de Maasstraat een nieuw zwaartepunt ontstaan voor de (recreatieve) consument. De focus van het lokale winkelpubliek is in de laatste jaren inderdaad gedeeltelijk verschoven naar deze zijde van het centrum, mede versterkt door de aanwezigheid van diverse parkeergarages^{16,17}.

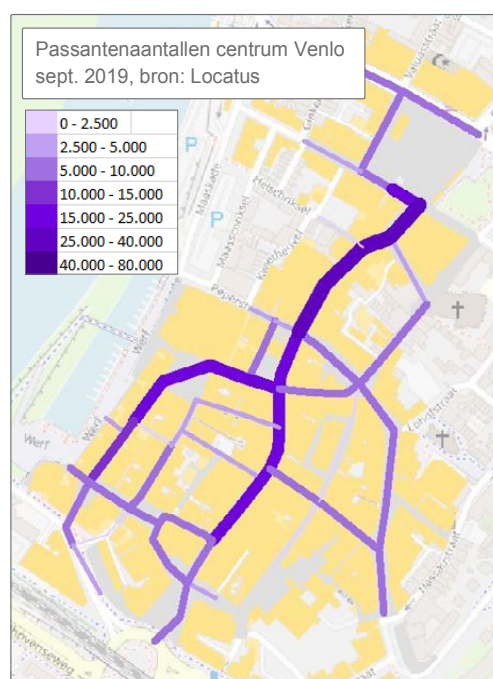
Uit onderzoek naar passantenstromen in het centrum (2019) blijkt echter dat lang niet alle bezoekers van het centrum dat 'winkelrondje' (Maasstraat, Markt, Vleesstraat en Hoog-/ Wijngaardstraat) ook volledig loopt. Met name het zuidelijke deel van de Vleesstraat (grofweg vanaf Hoogstraat tot aan Flujasplein) kent de laatste jaren veel minder passanten. Het drukste punt van de binnenstad ligt ter hoogte van de Markt, waar veel looproutes en bezoeksdoelen bij elkaar komen.¹⁸

Twee binnensteden

In het Koopstromenonderzoek Limburg van 2019 is het koopgedrag van inwoners van Limburg onderzocht. Daarin zijn ook buitenlandse bestedingen meegenomen. Uit dit onderzoek bleek – weinig verrassend- dat Venlo-Centrum (qua winkels) voor een aanzienlijk deel draait op Duitse consumenten. Zij zijn goed voor bijna driekwart van de dagelijkse, en voor bijna de helft van de niet-dagelijkse bestedingen in het centrum van Venlo.¹⁹

Dit is het meest duidelijk zichtbaar aan de noordzijde van de stad, waar een van de grootste publiekstrekkingen is gevestigd: supermarkt 2 Brüder. Het (voor hen) goedkope boodschappenaanbod vormt voor veel van onze oosterburen een belangrijk bezoeksdoel in Venlo. De 'Duitse hoek' hoort van oudsher bij Venlo.

De Nederlandse consument voelt zich in dit deel inmiddels minder thuis en is meer gericht op het kwalitatieve winkelaanbod aan de zuidzijde van de binnenstad. Dit zorgt voor verdere groei van het eenzijdige aanbod gericht op de Duitse kooptourist.²⁰



¹³ <https://www.hashogeschool.nl/opleidingen-venlo>

¹⁴ Geopend in september 2011.

¹⁵ En het gebied te herontwikkelen samen met de herontwikkeling van Q4 in de noordwesthoek van het centrum <https://www.q4.nl/het-verhaal/historie/>.

¹⁶ Bron: Plan Binnenstad Venlo 2030.

¹⁷ <https://dynamis.nl/uploads/media/file/cf4388a1-3b6c-4b7e-84c8-cf20e10881df/sprekende-cijfers-winkelmarkten-2018.pdf>

¹⁸ Bron: Plan Binnenstad Venlo 2030.

¹⁹ https://www.ksol2019.nl/downloads/factsheets/KSO2019L-factsheet-Venlo_Centrum%20Venlo.pdf

²⁰ Bron: Plan Binnenstad Venlo 2030 en interviews.

2.4 Ontstaan van leegstand

Met het toenemende belang van online winkelen en (mede als gevolg daarvan) wijzigend vestigingsgedrag van filiaalbedrijven nam (sinds ongeveer 2009) in het hele land de winkelleegstand toe. Overigens is de filialiseringgraad in Venlo (21,3%) momenteel lager dan gemiddeld voor grote hoofdwinkelgebieden (25,2%)²¹.

Het gevolg van de sluiting van landelijke winkelketens had in Venlo vooral zijn weerslag op de leegstand in de Lomstraat en de Vleesstraat (de 'ruggengraat' van het centrum aldus Plan Binnenstad). Het gaat dan vaak om de grotere en duurere panden²² waar de leegstand een structureel karakter heeft. Zoals gezegd kreeg vooral het zuidelijke deel van de Vleesstraat (grofweg vanaf Hoogstraat tot aan Flujasplein) hierdoor te maken met een dalend aantal passanten.

De leegstand was afgaande op de in paragraaf 2.2. afgebeelde kaart (situatie augustus 2020) redelijk gelijkmatig verspreid over het centrum. En inmiddels is er sprake van een oplopende concentratie van leegstand aan de zuidkant van het centrum (o.a. Flujasplein en Grote Beekstraat)²³. Dat gebied is net als de Lomstraat/Vleesstraat een van de speerpunten van het Plan Binnenstad 2030 (zie hoofdstuk 3).

2.5 Ontwikkeling van leegstand

Op verschillende plekken (online en in publicaties) staan cijfers over de ontwikkeling van de leegstand in Venlo centrum. Venlo in cijfers²⁴ was tot voor kort de meest actuele databron en vermeldt ook de leegstand in Blerick centrum en Tegelen centrum. Daarom beginnen we daar mee.

Leegstand in verkooppunten (VKP) en leegstand in winkelvloeroppervlak (WVO)

Leegstand wordt zowel in termen van leegstaande verkooppunten gedefinieerd als in termen van leegstaande vierkante meters (WVO). Dat maakt het ook wel eens verwarrend. Niet in de laatste plaats omdat een groot leegstaand pand voor 1 verkooppunt telt maar zomaar eens een groot aandeel meters kan betekenen.

Verkooppunten kunnen naast winkels en horeca ook leisure (waaronder cultuur) en diensten zijn. Winkelvloeroppervlak was tot 2020 allen beschikbaar voor de detailhandel. Sinds 2020 is ook de leegstand van horeca etc. in meters uitgedrukt beschikbaar.

Leegstaande verkooppunten Venlo Centrum (Locatus, Venlo in Cijfers²⁵)

Figuur 2.2. toont de ontwikkeling van het aandeel leegstaande verkooppunten²⁶ in de drie wijken waar de kernwinkelgebieden van de gemeente Venlo in liggen. Het totale aandeel leegstaande verkooppunten in de provincie Limburg en Nederland dient als referentie. In de grafiek valt op dat de leegstand in alle drie de wijken permanent boven het provinciale en landelijke gemiddelde ligt. De leegstand in centrum Venlo schommelt overwegend tussen de 11 procent en 14 procent met in 2020 een piek van 18,5 procent. De afgelopen twee jaar (tijdens de coronacrisis) nam de leegstand (uitgedrukt in aantal verkooppunten) in Venlo af naar 15 procent. De leegstand in het centrum van Tegelen bereikte in 2016 een piek van boven de 20 procent en daalde daarna weer. In het centrum van Blerick schommelt de leegstand al enige jaren rondom de 15 procent.

²¹ <https://kvkregiodata.nl/dashboard/dashboard/winkelgebieden---verkooppunten>

²² Bron: interviews.

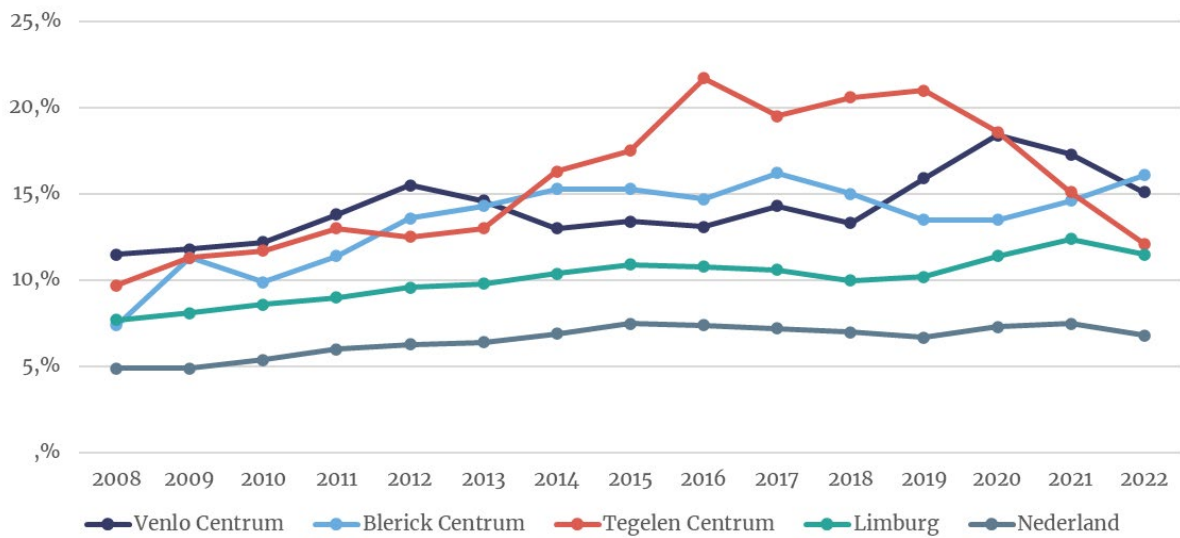
²³ Bron: interviews.

²⁴ <https://venlo.incijfers.nl/dashboard/buurt--en-wijkdata-4>

²⁵ Een online dashboard waarin gemeenten cijfers over hun buurten, wijken en gemeente publiceren.

²⁶ Een pand wordt als leegstand geregistreerd indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen.

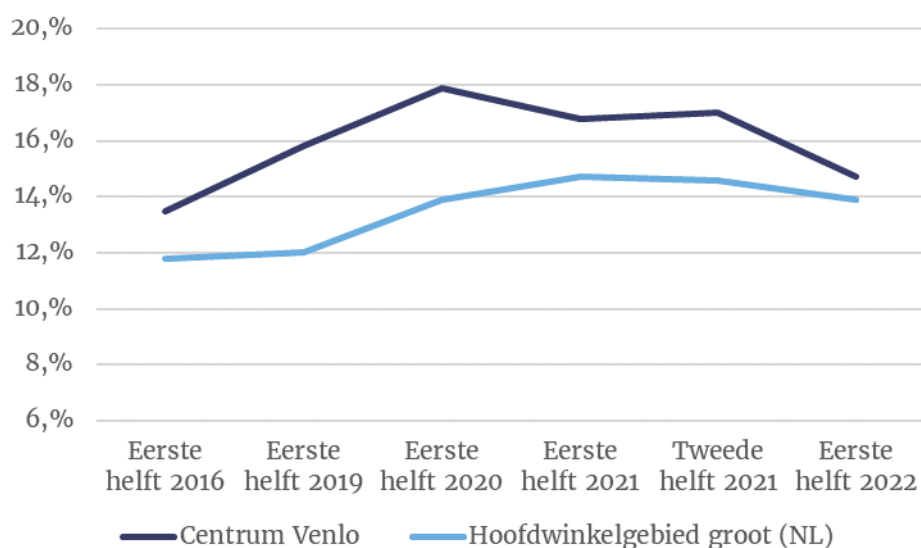
Figuur 2.2: Ontwikkeling aandeel leegstaande verkooppunten



Bron: Venlo in Cijfers/Locatus, bewerking I&O Research

Ook ten opzichte van vergelijkbare winkelgebieden in Nederland (Locatus typeert het centrum van Venlo als 'hoofdwinkelgebied groot'²⁷) ligt de leegstand in Venlo permanent op een relatief hoog niveau. Wel laat de leegstandsontwikkeling in het centrum van Venlo sinds 2020 een gunstiger verloop zien dan de referentiegroep, zo blijkt uit onderstaande figuur.

Figuur 2.3: Ontwikkeling aandeel leegstaande verkooppunten



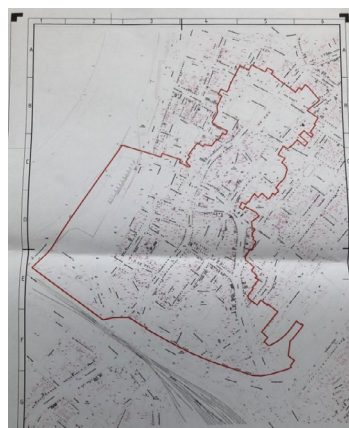
Bron: KVK regiodata²⁸, bewerking I&O Research

²⁷ Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied in de woonplaats. Het aantal verkooppunten in de detailhandel bedraagt 200 tot 400 winkels. Behalve het centrum van Venlo gaat het om winkelgebieden zoals de centrale winkelgebieden van Bussum en Delft.

²⁸ <https://kvkregiodata.nl/dashboard/dashboard/Winkelgebieden---Verkooppunten/>

Leegstaande verkooppunten reclamebelastingsgebied Venlo Centrum (Venlo Partners)

Een tweede actuele bron biedt Venlo Partners. Zij registreren de leegstand sinds 2020 in dat deel van de binnenstad waar reclamebelasting wordt geheven (zie hoofdstuk 4)^{29 30}. Volgens deze registraties bedroeg het leegstandspercentage (op basis van het aantal panden) begin 2021 10,8 procent³¹ (voorheen lag dit volgens Venlo Partners rond de 13%). Recentelijk is er een nieuwe editie van de thermometer verschenen over 2021³². Daarin staat dat de leegstand op 1 januari 2022 net als op 1 januari 2021 10,3 procent betrof.



Leegstaand WVO Venlo Centrum (Locatus, Venlo in Cijfers)

Venlo in Cijfers presenteert het aandeel leegstaande winkelvloeroppervlakte (WVO). Zowel voor alle verkooppunten als voor de detailhandel. Het betreft hier het leegstandscijfer in de wijk Venlo Centrum in tegenstelling tot Meetbaar Venlo (zie hierna) waar over het postcodegebied 'stedelijk centrum' wordt gerapporteerd³³. Onderstaande tabel laat de leegstandsontwikkeling in Venlo Centrum tot en met 2022 zien (steeds op 1 januari). De tabel laat zien dat het aandeel leegstaande vierkante meters in 2022 is afgenomen ten opzichte van eerdere jaren. Desgevraagd geeft de gemeente aan dat de relatief grote daling tussen 2017 en 2018 is te verklaren door een samenloop van o.a. het vestigen van een aantal nieuwe winkels in grote(re) panden en mogelijk ook het transformeren van enkele panden naar andere functies zoals horeca of wonen.

WVO - Wijk 11 Venlo-Centrum						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
WVO - Leegstand	19,8%	14,6%	13,8%	12,9%	13,1%	10,9%
WVO% leegstand detailhandel	14,1%	10,2%	9,6%	9%	9,1%	7,5%

²⁹ Bron kaartje: De verordening op de heffing en de invordering van reclamebelasting 2021 – gemeente Venlo. De gemeente geeft aan dat het om het kernwinkel-, horeca-, kantoren- en dienstengebied van de binnenstad gaat.

³⁰ Thermometer Binnenstad Venlo.

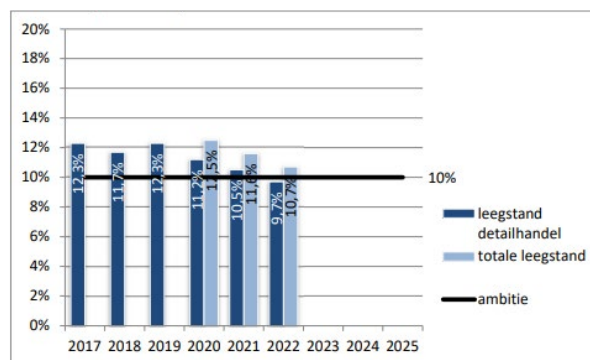
³¹ Januari 2021. Bron: Thermometer Binnenstad Venlo 2020 (juni 2021).

³² Thermometer Binnenstad Venlo 2021 (mei 2022).

³³ De afbakening van de gebieden postcode 5911 en Venlo-Centrum in Venlo in cijfers is nagenoeg gelijk, aldus de gemeente.

Leegstaand WVO postcodegebied stedelijk centrum (Locatus, Meetbaar Venlo)

Meetbaar Venlo³⁴, onderdeel van de P&C-documenten, presenteert het aandeel leegstand in een deel³⁵ van het postcodegebied (5911³⁶) van het stedelijk centrum. Het betreft het aandeel vierkante meters (niet verkooppunten) detailhandel. Hiervan stond in 2020 11,2 procent leeg. De ambitie ligt op 10 procent³⁷. De cijfers voor dit gebied over 2021 en 2022 zijn recentelijke toegevoegd aan het document en daarna ook gedeeld met de raad samen met de jaarstukken. De ambitie is dus gehaald (9,7%). Zowel de totale leegstand (meters van verkooppunten) en de leegstand van meters van detailhandel vertonen een dalende lijn³⁸.



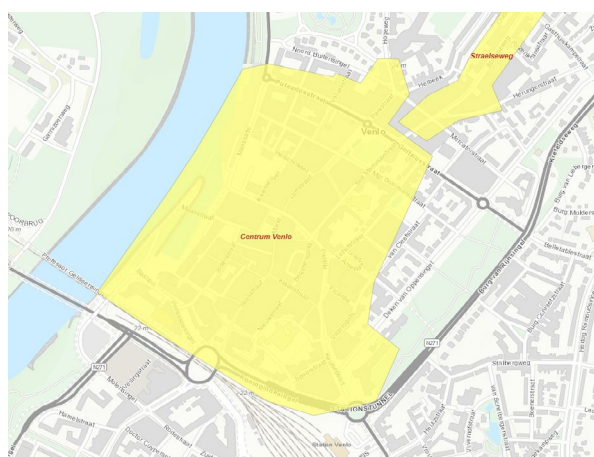
Bron: Locatus

Afbakening

De verschillende bronnen hanteren licht uiteenlopende afbakening van het gebied waarover de leegstand wordt gerapporteerd. De afbakening van het centrum Venlo volgens Locatus (zie kaartje) wordt niet gebruikt omdat deze erg bewerkelijk is wat het moeilijker vergelijkbaar over een langere periode en daarmee kwetsbaar maakt.

Leegstand niet verontrustend

De meeste gesprekspartners noemen de leegstand in het centrum niet verontrustend (zuidelijke binnenstad uitgezonderd – “maar daar ontstaan ook transformatiekansen”) en verwachten ook niet direct weer een grote stijging. Voor de komende tijd ziet men de afbouw van steunmaatregelen wel als een mogelijk risico. Een aantal gesprekspartners geeft aan dat corona de afhankelijkheid van de Duitse consument en de wrijving tussen de ‘twee binnensteden’ nog eens heeft benadrukt. Mocht de Duitse consument niet in hetzelfde volume terugkeren (door ontwikkelingen in Duitsland of veranderingen in de parkeermogelijkheden aan de noordkant van het centrum), dan verwacht een deel van hen wel meer leegstand. Vooral voor Venlostad.com is dit een belangrijk thema³⁹ (“Duitse consument heeft een duidelijke voorkeur om met de auto te komen en wil ook zo dicht mogelijk bij de winkel willen staan”).



³⁴ Oktober 2021.

³⁵ De buurten: Winkelcentrum, Binnenstad-Noord, Q4 en Rosarium.

³⁶ Bron kaartje: <https://postcodebijadres.nl/5911>.

³⁷ In 2019 voor het eerst genoemd bij de begrotingsmonitor 2020-2023 (de voorganger van Meetbaar Venlo).

³⁸ NB. Tot en met 2019 werd alleen de leegstaande detailhandel gemeten omdat gegevens van andere commerciële ruimten ontbraken. Vanaf 2020 wordt de totale leegstand gemeten, dit geeft een beter totaalbeeld. Vanaf 2022 wordt de peildatum 1 januari van ieder jaar aangehouden, hiermee sluiten de cijfers beter aan op venlo.incijfers.nl.

³⁹ Zie http://www.venlostad.com/wp-content/uploads/2019/11/rapport_parkeerbeleid-prf7.pdf.

Waardoor is de leegstand de laatste 2 jaar afgenomen?

Voor wat betreft de afgenomen leegstand in de binnenstad van Venlo geeft de gemeente het volgende aan: Voor de ontwikkeling van leegstand is nooit één verklaring te geven. Veelal gaat het om een samenspel van factoren (beleid, marktontwikkelingen etc.) die hierop van invloed zijn.

Vraag naar woningen

De coronapandemie was geen economische crisis. De woningmarkt groeide bijvoorbeeld onverminderd door en met name buiten het kernwinkelgebied is een hergebruik van panden voor andere functies - zoals wonen - op basis van bestaande regelgeving eenvoudig mogelijk.

Economische voorspoed

Het gunstige economische tij vanaf 2015 en het bijbehorende vertrouwen van (nieuwe) ondernemers leidt tot investeringen in nieuwe winkels, horeca, dienstverlening en andere bedrijvigheid en voorzieningen in de binnenstad. Daarnaast werken de investeringen van 2019 ook nog door in 2020 en 2021.

Steunmaatregelen

Veel ondernemers in de binnenstad hebben gebruik kunnen maken van de coronasteun-pakketten. De financiële steun in combinatie met huurkortingen, inzet van eigen vermogen en lokale maatregelen heeft veel ondernemers op de been gehouden, ook als de bedrijven wellicht voor die tijd al niet meer gezond waren. Op landelijk niveau lag het aantal faillissementen ook opvallend laag (CBS).

Ontwikkelingen centrummanagement

Venlo Partners komt als centrummanagement-organisatie steeds beter in haar rol als ondersteuner, facilitator, aanjager en spin in het web. Met name op het gebied van informatievoorziening, kennisopbouw, aandacht voor de uitstraling van leegstaand vastgoed en het op weg helpen van nieuwe (lokale) ondernemers zijn goede stappen gezet.

Plan Binnenstad 2030

Het Plan Binnenstad 2030 en de instelling van het transformatiefonds zorgen voor draagvlak en ondersteuning van de partners in de binnenstad bij investeringen in nieuwe concepten en opwaardering of transformatie van het vastgoed.

2.6 Constateringen

De leegstand in Venlo centrum ontwikkelde zich positiever dan men tijdens de corona-periode verwachtte. Op 1 januari 2022 lag de leegstand met 9,7 procent voor het eerst onder het streefniveau van de gemeente: 10% leegstand van de vierkante meters detailhandel. Daar zijn meerder oorzaken voor aan te wijzen⁴⁰. De inzet die de gemeente Venlo hiervoor heeft gepleegd komt in hoofdstuk drie en vier aan de orde. Het feit dat de leegstand in Venlo de afgelopen twee jaar sterker is gedaald dan in referentiegebieden (die met vergelijkbare marktontwikkelingen te maken hadden), doet vermoeden dat de gemeentelijke inzet hier in ieder geval een gunstige bijdrage aan heeft geleverd.

De gemeente heeft zicht op de leegstand. De informatievoorziening over de leegstand aan de gemeenteraad (zie hoofdstuk 5) liep tot voor kort achter op de actualiteit maar is met de update van Meetbaar Venlo weer actueel. Jaarlijkse actualisatie is in dit werkveld gebruikelijk en voldoende om te monitoren. Wel is van belang dat de leegstandscijfers in een context worden geplaatst: voor de impact die leegstand op de binnenstad heeft is bijvoorbeeld van belang op welke locaties de leegstand zich bevindt, of het om frictie- of langdurige leegstand gaat en wat de kwaliteit, verhuurbaarheid en transformatiemogelijkheden van het vastgoed zijn.

De verschillende gesprekspartners vinden dat de leegstand in ieder geval op twee plekken aandacht behoeft. Enerzijds in het zuidelijk deel van de binnenstad waar de loopstromen van passanten stokken. Anderzijds in de “ruggengraat” van de binnenstad: Lomstraat/Vleesstraat waar ketens zijn vertrokken en waar de beide centrumdelen niet voldoende aansluiten.

⁴⁰ Zie ook: <https://www.pbl.nl/nieuws/2022/winkelleegstand-binnensteden-veel-lager-dan-verwacht>

De gesprekspartners zijn eerdere optimistisch dan pessimistisch over de toekomstige ontwikkeling van de leegstand. Men noemt daarbij wel de (nog onbekende) impact van de afbouw van de coronasteun en de blijvende afhankelijkheid van de Duitse consument. Ook is er in de winkelstraten nog geen sprake van volledig herstel van de loopstromen van voor corona en kunnen huren van panden weer gaan stijgen.

Norm	Score
De gemeente Venlo heeft zicht op de omvang van de leegstand en de verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling daarvan.	

3. BELEID EN SAMENWERKING MET STAKEHOLDERS

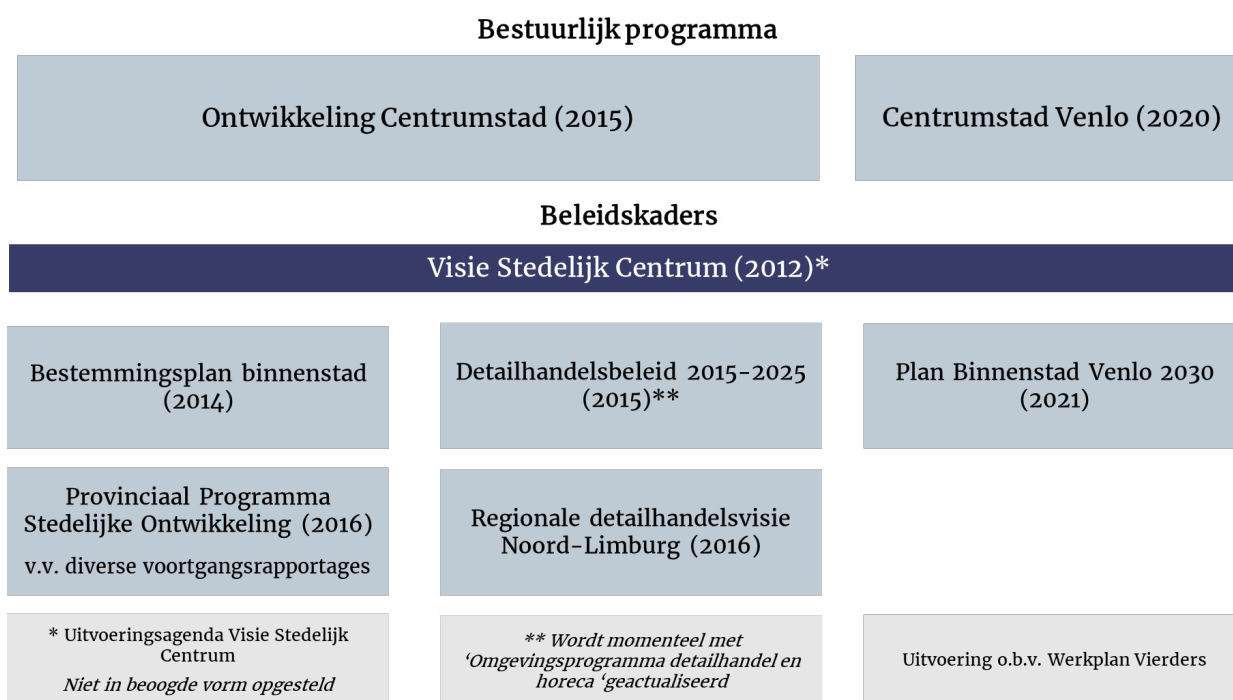
3.1 Inleiding

We kijken in dit hoofdstuk naar het thema leegstand in de beleidskaders en het bestuurlijk programma vanaf 2012 (Visie stedelijk centrum) tot de meest recente kadernota (2023). Daarna kijken we naar de samenwerking met de stakeholders (ondernemers, vastgoedeigenaren en Venlostad.com).

3.2 Beleidskaders en bestuurlijk programma

Voor een totaalbeeld starten we met een schematisch weergave. Daarna beschrijven we als eerste de Visie Stedelijk Centrum.

Schematisch weergave bestuurlijke programma's en beleidskaders (2015-2021)



Visie stedelijk centrum (2012)

In de 'Visie Stedelijk Centrum 2022' (uit 2012) is de strategische koers beschreven voor de toekomst van de binnenstad van Venlo. Daarbij is het hoofddoel het versterken van grootstedelijke functies in hun samenhang en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Hiermee blijft de stad niet alleen aantrekkelijk voor bezoekers (langere verblijfsduur), maar verbetert Venlo ook de positie als regionale vestigingslocatie en woonstad.

De gemeente benoemt in de visie als effect van toenemende leegstand de achteruitgang van de kwaliteit van de openbare ruimte. Men geeft aan dat het winkelen veel meer onderdeel moet zijn van het totaalbeeld van de binnenstad, waarin de beleving centraal staat. Venlo wil de breedte van het aanbod op peil houden en een kwaliteitslag maken.

Het streven is dat de leegstand niet structureel boven frictieniveau⁴¹ uit komt. Ook wil de gemeente voorkomen dat in de plint in de A-straten (grote) gaten ontstaan door het verdwijnen van detailhandel, waardoor de circuitvorming voor winkelen verstoord wordt.

De gemeente Venlo wil dit realiseren met de volgende basisinspanningen:

- Géén uitbreiding van het huidige kernwinkelgebied (A+B-straten).
- In de overige straten met winkels (C-straten) geen nieuwe detailhandelsbestemmingen toestaan.
- Op het KazerneKwartier en Q4 geen detailhandel toestaan die concurreert met de binnenstad. Op het KazerneKwartier mag niet meer detailhandel worden toegestaan dan ondersteunende detailhandel van beperkte omvang op het vlak van sport & spel, beauty & wellness en onderwijs & kennis.

Daarnaast kondigt de gemeente Venlo in de Visie Stedelijk Centrum de volgende initiatieven aan:

- Het in stand houden en waar mogelijk versterken van een charmant 'B-circuit'⁴²:
 - Op locaties met een detailhandelsbestemming buiten de A-straten ook andere stedelijke functies toestaan.
 - In het gebied tussen Maasstraat en Vleesstraat terughoudend omgaan met het samenvoegen van winkelpanden om ruimte voor kleine winkels te behouden.
- Het aantrekken van een winkelaanbod gericht op producten die laten zien waar de regio Noord-Limburg goed in is. De gemeente voert actieve acquisitie op het binnenhalen van streekproducten op het gebied van 'vers en voedsel' en/of 'Cradle 2 Cradle'. Dit nieuwe winkelaanbod wordt bij voorkeur geclusterd in één of meerdere zijstraten van de A-straten.
- Het aantrekkelijk en levendig houden van de B-straten. Op het moment dat detailhandelfuncties in (delen van) de B-straten structureel verdwijnen, stimuleert de gemeente de komst van andere centrumfuncties in deze panden.

De Visie Stedelijk Centrum is dé ruimtelijke beleidsnota, die voor het gemeentebestuur leidend is in de besluitvorming bij ruimtelijke vraagstukken in het stedelijk centrum. Na de vaststelling van de visie is een logische én noodzakelijke vervolgstap: het samenstellen van een uitvoeringsagenda. In de productenraming 2016 wordt hierover gezegd: "Om overall-regie te kunnen voeren op de voorgaande punten, stellen we een integrale uitvoeringsagenda Stedelijk Centrum (rol accountmanager centrum) op waarbij 'uitnodigingsplanologie' en het gemeentelijk faciliteren van grote en kleine initiatieven nadrukkelijk centraal staan, conform het gedachtegoed van de Visie Stedelijk Centrum (2012), het coalitieakkoord, de Ruimtelijke Structuurvisie (2014) en de nota 'Venlo als brandpunt van interactie'." De Visie Stedelijk Centrum is nog steeds actueel, aldus de gemeente.

Het uitvoeringsprogramma van de Visie Stedelijk Centrum 2012 is niet in de beoogde vorm opgesteld. De gemeente geeft aan dat de doelstelling en de beoogde uitvoering zijn opgepakt, enerzijds door de implementatie binnen de bestaande organisatiestructuur (werkzaamheden, processen en projecten) en anderzijds in continue en directe samenwerking met de partners in het stedelijk centrum. De regie en verantwoordelijkheid voor het initiëren, stimuleren en aansturen van beleid, projecten en processen lag primair bij de accounthouder Stedelijk Centrum en ondersteund door de betrokken beleidsadviseurs en projectleiders. Het account Stedelijk Centrum is in 2017 opgegaan in het programma Venlo Centrumstad en is ook voor dit programma de Visie en uitvoering hiervan een belangrijk richtinggevend kader.

Verder is in 2013 een deel van de opgave uit de Visie Stedelijk Centrum vertaald naar een nieuw bestemmingsplan (zie hieronder). In 2014-2015 is een nieuw beleidskader voor de detailhandel opgesteld, het detailhandelsbeleid 2015-2025 (zie daarna).

⁴¹ Leegstand van <3 jaar.

⁴² <https://venlo.nieuws.nl/zakelijk/90997/jodenstraat-gasthuisstraat-en-klaasstraat-onthullen-nieuwe-naam-festina-lente-stratjes/>

Bestemmingsplan binnenstad (2014)

De Visie Stedelijk Centrum is waar mogelijk vertaald naar een bestemmingsplan⁴³.

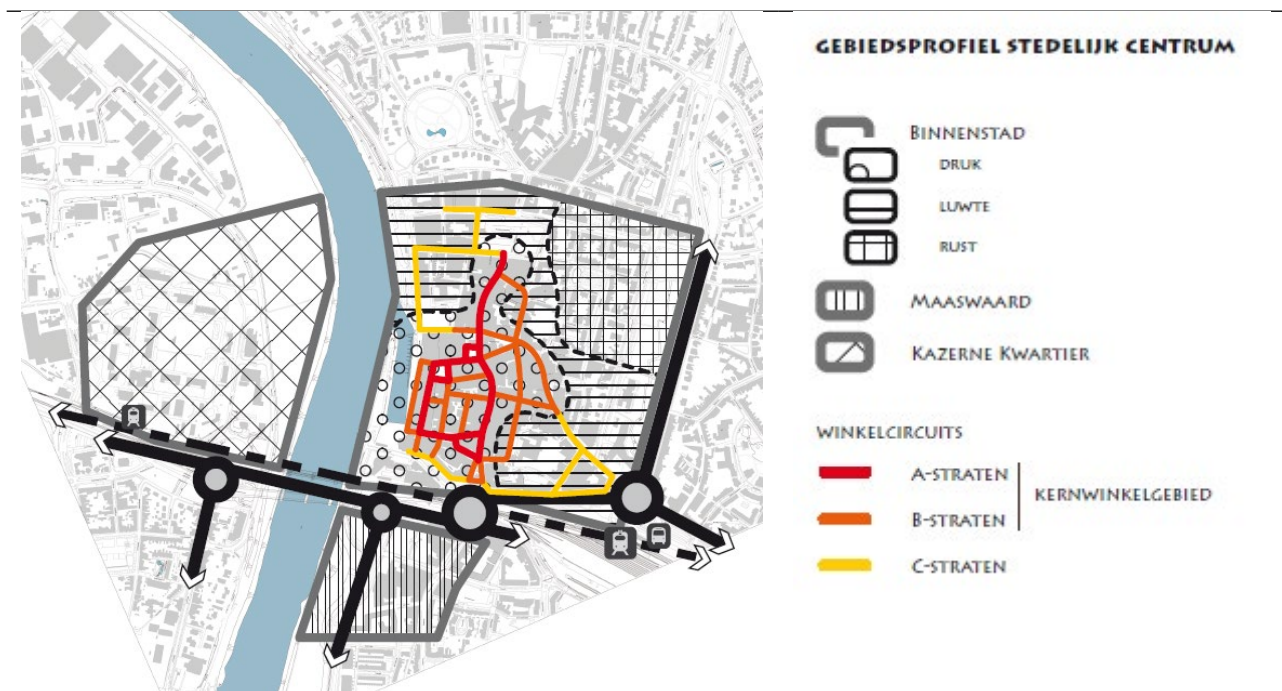
De vertaling is gedaan op basis van de gedefinieerde gebiedsprofielen en daarbij behorende detailhandelsstructuur uit de Visie Stedelijk Centrum. De bestemmingen sluiten hier als volgt op aan:

- A-straten --> Centrum 1
- B-straten --> Centrum 2
- C-straten --> Gemengd

Voor elke bestemming zijn vervolgens de functies ofwel direct, met aanduiding of achter een flexibiliteitsbepaling juridisch geregeld.

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 5.1 te lezen op welke wijze de gemeente Venlo via gebiedsprofielen, het 'knippen' van het kernwinkelgebied in combinatie met de regeling in het bestemmingsplan de leegstand probeert terug te dringen. De gemeente doet dit door het verruimen van de gebruiksmogelijkheden in B-straten en het wegbestemmen van niet-gebruikte detailhandelsruimte in de C-straten en elders in de binnenstad.⁴⁴

Figuur 3.1: Gebiedsprofiel stedelijk centrum



Bron: Bestemmingsplan centrum Venlo 2014.

Detailhandelsbeleid 2015-2025 (2015)

In 2015 stelt de Venlose gemeenteraad het nieuwe detailhandelsbeleid vast. Doel van dit beleid is het versterken van winkelgebieden in de gemeente; hierbij is er een hiërarchische relatie tussen de binnenstad van Venlo en overige winkelgebieden (o.a. Trefcenter en stadsdeelcentra Blerick en Tegelen).

Dit betekent dat in algemene zin "detailhandelsontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op ruimtelijke kwaliteit en leegstand in Venlo-Centrum". Bij voorkeur vinden ontwikkelingen plaats in kernwinkelgebieden en dragen ze bij aan een compact en hoogwaardig centrum. Om onnodige concurrentie tegen te gaan, worden solitair gelegen ontwikkelingen niet ondersteund.⁴⁵

⁴³ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0983.BP201227CENTRVENLO-VA02/t_NL.IMRO.0983.BP201227CENTRVENLO-VA02_5.1.html

⁴⁴ Bron: gemeente Venlo, mail d.d. 4 april 2022.

⁴⁵ Bron: Plan Binnenstad 2030.

Een van de algemene uitgangspunten is dat initiatieven in de stad de kans op leegstand in perspectiefrijke winkelgebieden niet mogen vergroten. Als er sprake is van kans op leegstand in een winkelgebied zonder perspectief dient er uitzicht te zijn op bijvoorbeeld transformatie van leegkomend winkelvastgoed. De gemeente hoopt hiermee onder andere verloedering te voorkomen.

BRO adviseerde (Adviesrapport 2014, dat de basis vormde voor het nieuwe detailhandelsbeleid) om direct na het vaststellen van het nieuwe detailhandelsbeleid aan te slag te gaan met een 'actieplan leegstand'. BRO noemt diverse instrumenten ter bestrijding van leegstand met daarbij een advies. In paragraaf 4.2 gaan we hier nader op in.

De gemeente Venlo heeft geen specifiek plan voor de aanpak van leegstand opgesteld. Wel vormde het terugdringen van leegstand in die tijd een van de doelen van het Provinciaal Programma Stedelijke Ontwikkeling. Vanuit dat programma zijn diverse initiatieven ondernomen (zie de betreffende alinea eerder in dit hoofdstuk) om de leegstand terug te dringen.

Provinciaal Programma Stedelijke Ontwikkeling (2016)

In 2016 is een samenwerkingsproces opgestart met de provincie om te komen tot een breed pakket van investeringen in de kwaliteit van het centrum. Dit heeft in 2016 geleid tot een formele subsidieaanvraag bij de provincie in het kader van het Provinciaal Programma Stedelijke Ontwikkeling (*de 'Geurts-gelden'*). In die aanvraag is een twaalftal doelen en beoogde resultaten beschreven. Het terugdringen van leegstand is één van de doelen. Ook de basis voor het gemeentelijke *Retailfonds* is hierin gelegd (zie hoofdstuk 4).⁴⁶

Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg (2016/2017)

In juni 2017 stelt de Venlose raad de regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg vast. Deze visie benoemt de volgende opgave voor het centrum van Venlo: "Het centrum van Venlo is de 1^e winkelstad van Noord-Limburg en het centrum van de Euregio. Het perspectief is goed en verdere versterking van deze positie binnen de structuur dient mogelijk te zijn. De focus dient te liggen op recreatief winkelen. Toevoeging van grootschalige detailhandel behoort tot de mogelijkheden. Gezien de landelijke trends en ontwikkelingen is de opgave om deze ontwikkelingen plaats te laten vinden in een compact centrum. Bij voorkeur dienen de ontwikkelingen plaats te vinden in het kernwinkelgebied. Indien dit ruimtelijk, functioneel of bedrijfseconomisch niet mogelijk is, zijn ontwikkelingen in randgebieden zoals in de wijk Q4 of aanloopgebieden aan de orde. Hoogwaardig en compact zijn kernelementen van de verdere opgave."

Programma Centrumstad Venlo (2019)

In het programma Centrumstad Venlo besteedt de gemeente Venlo sinds 2019⁴⁷ uitgebreid aandacht aan toekomstbestendige kernwinkelgebieden. Het programma geeft aan dat de toekomst van binnensteden en stadsdeelcentra al geruime tijd onder druk staat. Om het verblijfsklimaat en de kwaliteit in deze gebieden te vergroten en de strijd met de leegstand aan te gaan is een transformatie noodzakelijk, aldus de gemeente Venlo.

In deze *transformatieopgave* wil de gemeente inzetten op aanpassingen in het openbaar gebied en de transformatie van leegstaand vastgoed. Daarnaast kondigt de gemeente een *brede leegstands aanpak* aan om tot die aantrekkelijke en toekomstbestendige centra te komen.

Hiermee zet de gemeente Venlo in op een aantal indicatoren zoals de ontwikkeling van de omzetten in de binnenstad en de *waardering* van zowel het stedelijk centrum als de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit alles om te zorgen voor een positief effect op de *bezoekersaantallen en het leegstandscijfer*.

Het *Transformatiefonds* (sinds 2021), met een ruimtelijk-economische bestemming, geldt als aanjager voor de transformatieontwikkelingen in de drie stedelijke centra van de gemeente Venlo. Hierbij wordt ingezet op het vergroten van de *kwaliteit en het verblijfsklimaat door het stimuleren van economische ontwikkelingen in combinatie met ruimtelijke initiatieven*.

⁴⁶ Bron: gemeente Venlo, mail d.d. 4 april 2022.

⁴⁷ Van 2015 tot 2019 was er een programma Ontwikkeling Centrumstad. Dat programma was gericht op de binnenstad 'Het stedelijke centrum' kent daarbij de begrenzing zoals die in de Visie Stedelijk Centrum (2012) is vastgelegd: Venlose binnenstad + Maaswaard + Kazernekwartier.

Het Transformatiefonds is een instrument om uitvoering te kunnen geven aan de economisch beleidskaders van de gemeente. Daarnaast is het een hulpmiddel om pandeigenaren en/of gebruikers van panden te voorzien van een cofinanciering voor ontwikkelingen die anders niet plaats zouden vinden, waarbij de relatie met retail of horeca essentieel is. Bij vastgoedontwikkelingen kan een bijdrage uit dit fonds worden ingezet om de investering voor de eigenaar daarmee rendabel/uitvoerbaar te maken. Gedacht kan worden aan het geschikt maken van panden voor bijvoorbeeld een andere (centrum)functie, het splitsen van (te) grote panden of een renovatie die bijdraagt aan de kwaliteit en het toekomstbestendig maken van de verschillende centra. Bij de actieve leegstands aanpak kan onder andere worden gedacht aan een vergoeding (ter stimulering) voor bedrijven die thans gelegen zijn buiten de kernwinkelgebieden en verhuizen naar een plek binnen die gebieden.⁴⁸

⁴⁸ Bron: <https://venlo.begroting-2021.nl/p10415/wat-gaan-we-daarvoor-doen>

Plan Binnenstad Venlo 2030 (2021)

In 2021 stelt het Venlose college het Plan Binnenstad Venlo 2030 vast. Dit plan komt samen met de stakeholders tot stand en benoemt de volgende zes opgaven voor het centrum van Venlo:

- 1 inzetten op de economische kracht van beleving: van 'place to buy' naar 'place to be';
- 2 terugdringen vierkante meters detailhandel;
- 3 opmars van eenzijdig en voordelig aanbod doorbreken en onderscheidend en uniek aanbod (voor midden- en hoge inkomens) stimuleren;
- 4 binden van de regiobewoners;
- 5 grip krijgen op ontwikkeling van horeca, voor goede balans tussen wonen en leven in de binnenstad;
- 6 verzilveren potentie kenniseconomie.

Om de binnenstadsopgaven aan te pakken, hebben gemeente, Venlostad.com en de VVEV samen een lijst van 19 acties en maatregelen opgesteld. Het eerste onderdeel ('Transformatie stimuleren') is direct gericht op de aanpak van leegstand (zie ook hoofdstuk 4).

	Gemeente	Ondernemers	Vastgoed
X actie voor ... + in samenwerking met ...			
Transformatie (afbouw winkelmeters) stimuleren			
Integrale gebiedsvisie zuidflank maken	x	+	+
Transformatiefonds inrichten/inzetten	x	+	+
Woonopgave binnenstad bepalen	x		
Pilotproject: 'maak de draai'	x	+	+
Detailhandelstructuur bewaken	x		
Uitstraling en verblijfskwaliteit openbare ruimte verbeteren			
Vergroening openbare ruimte	X	x	
Kwaliteitsniveau straat- en gevelbeeld verbeteren	x	x	x
Toegankelijkheid binnenstad borgen	x	x	x
Historie zichtbaar en beleefbaar maken			
Verlichtingsplan binnenstad uitvoeren	x	x	
Integrale aanpak vanuit historische kwaliteiten	x	+	+
Constante aandacht (in communicatie en presentatie) voor historie	x	x	x
Basisfaciliteiten (slim) op orde houden			
Slimme mobiliteitsoplossingen bieden (auto en fiets)	x	+	
Zero emission stadslogistiek verkennen	x	+	+
Verduurzaming vastgoed stimuleren	+		x
Horeca(structuur)visie opstellen	x	+	
Ruimte bieden aan innovatief ondernemerschap	x	+	
Samenwerking continueren/intensiveren			
Uitvoeringsprogramma verder uitrollen	x	+	+
Collectieve vermarkting binnenstad	x	x	x
Samenwerking onderwijs-bedrijfsleven intensiveren	+	x	x

Werkplan Vierders

De uitvoering van Plan Binnenstad 2030 vindt plaats onder begeleiding van adviesbureau Vierders.⁴⁹ Zij richten zich op de strategische ontwikkelingsrichting van de binnenstad en het verstevigen en intensiveren van de samenwerking tussen de gemeente en de stakeholders. Deze zijn volgens Vierders onderbelicht in Plan Binnenstad 2030 maar noodzakelijk om de 19 beoogde acties met succes uit te kunnen voeren. Thema's die in het werkplan van Vierders aan de orde komen zijn onder andere:

- transformatie;
- wonen in de binnenstad;
- kwaliteit van de openbare ruimte (vergroening, gevels);
- mobiliteit;
- verduurzaming;
- vermarkten van de binnenstad.

Het werkplan benoemt hierbij concrete projecten, doelstellingen, acties, prioriteiten, trekkers en budgetten.

Kadernota en coalitieakkoord

Het beleid dat met de Visie Binnenstad en het programma Venlo Centrumstad is ingezet wordt nog een bevestigd in de kadernota 2023 en in het nieuwe coalitieakkoord. De onlangs verschenen Venlose Kadernota 2023 (mei 2022) besteedt aandacht aan de uitvoering van de beleidsplannen in de binnenstad en beide stadsdeelcentra en kondigt voor de aankomende begroting ook de vraag om extra budget aan (los van de meerjarenraming). In het eveneens recente Coalitieakkoord 22-26 "Samen verder bouwen aan een gezond Venlo" staat een vergelijkbare insteek. Het akkoord kondigt ook het nieuwe detailhandelsbeleid/horeca beleid aan en gaat in op het op te stellen beeldkwaliteitsplan⁵⁰ (o.a. aanlichten historische gevels, verfraaien entreegebieden en uitstallingsbeleid handhaven).

Nabije toekomst

Momenteel werkt de gemeente Venlo aan een 'Omgevingsprogramma Detailhandel en Horeca' voor de gehele gemeente. Het beoogde Omgevingsprogramma vervangt het vigerende detailhandelsbeleid (Detailhandelsbeleid Venlo 2015-2025) en de Horecavisie (2007). Vervolgens wordt ook opnieuw naar bestemmingsplannen gekeken, aldus de gemeente Venlo.

⁴⁹ www.vierders.nl

⁵⁰ <https://kaarten.venlo.nl/welstand/welstandsnota/beeldkwaliteitsplannen>

3.3 Samenwerking met stakeholders

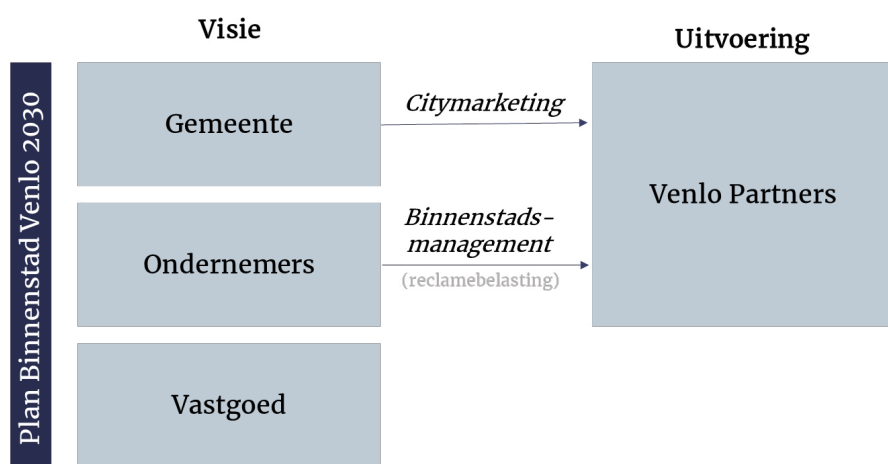
Met de totstandkoming van Plan Binnenstad Venlo 2030 zijn de stakeholders in de Venlose binnenstad met elkaar gaan nadenken over de toekomst van de binnenstad. De gemeente Venlo geeft aan dat de betrokkenen vanuit de zogenaamde Gouden Driehoek elkaar nu beter weten te vinden en meer begrip op kunnen brengen voor elkaars problematiek. Er wordt naar oplossingen gekeken vanuit een gezamenlijke visie. Dit wordt ondersteund door de centrummanagementorganisatie.

Samenwerking kan altijd beter. Zo denken met name de ondernemers hebben dat het Plan Binnenstad Venlo 2030 binnen de gemeentelijke organisatie onvoldoende bekend is, en daardoor niet altijd een stevig fundament vormt voor besluitvorming (bijvoorbeeld als het gaat om parkeren en bereikbaarheid). Anderzijds vraagt men vanuit de gemeente ondernemers en vastgoedeigenaren blijvend oog te hebben voor het algemeen belang.

Voor de uitvoering van het Plan Binnenstad Venlo 2030 heeft de gemeente bureau Vierders ingeschakeld. De opdracht van Vierders is -zoals gezegd- gericht op:

- De strategische ontwikkelingsrichting binnenstad
- Het verstevigen en intensiveren van de samenwerking

Eenmaal per vier weken is er een overleg tussen de betrokken stakeholders bij het plan (zoals Venlostad.com en de VVEV) en de gemeente (de wethouder, de programmamanager en de beleidsmedewerker economie). In deze overleggen wordt het werkplan van Adviesbureau Vierders als leidraad gebruikt voor het prioriteren van de acties uit Plan Binnenstad Venlo 2030.



De ondernemers (Venlostad.com) en de vastgoedeigenaren (VVEV) zijn bij diverse andere gemeentelijke overleggen betrokken (zoals over parkeren en bereikbaarheid, evenementen en toerisme). Venlostad.com spreekt zelfs over een 'woud aan overlegorganen'⁵¹. Daarnaast heeft de VVEV een maandelijks overleg met de wethouder. De VVEV heeft geen regulier overleg met Venlo Partners.⁵²

Venlo Partners is betrokken bij de uitvoering van Plan Binnenstad Venlo 2030 en spreekt de gemeente als opdrachtgever. Daarnaast vraagt Venlo Partners de ondernemers om input en goedkeuring voor het jaarplan. Voor een uitgebalanceerde binnenstadsorganisatie zou ook de vastgoedsector een rol moeten hebben in de aansturing van Venlo Partners, vinden de VVEV en Venlostad.com.

⁵¹ Bron: <https://omroepvenlo.nl/nieuws/artikel/woud-van-overlegpanels-gaat-ten-koste-van-belangenorganisaties?fbclid=IwAR3KefpQyBdnf8aTdwHmLjifXDpzfj1QX-jLlOC9nRHv7ISHnVpBD4bxbM4>

⁵² Bron: interview VVEV.

Hoewel zowel ondernemers, eigenaren als Venlo Partners betrokken zijn bij de uitvoering van Plan Binnenstad Venlo 2030 en andere relevante overleggen, is er in Venlo geen sprake van een formele binnenstadsorganisatie waarin de rollen en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Om de Gouden Driehoek 'rond te maken' zou er sprake moeten zijn van een organisatie waarin ook de vastgoedeigenaren zijn aangehaakt. Het organisatiemodel dat in de Deventer binnenstad wordt toegepast kan hiervoor als voorbeeld dienen⁵³. Venlo Partners geeft aan dat er gesprekken worden gevoerd met de ondernemers en vastgoedsector om naar een dergelijk model over te gaan.

Naast de inrichting van de samenwerking vinden de ondernemers en vastgoedeigenaren ook iets van de rolneming van de gemeente. We komen daar in hoofdstuk 4 op terug.

3.4 Constateringen

De afgelopen 10 jaar voerde gemeente Venlo beleid als het gaat om de kwaliteit van het centrum. De reductie van leegstand is in die periode regelmatig een beleidsdoel geweest. Ook in relatie tot maatschappelijke effecten die dat tot gevolg heeft: verbeteren kwaliteit van de openbare ruimte, voorkomen van verloedering en realisatie van een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum.

Er is geen sprake van een separaat geformuleerd leegstandsbeleid. De doelstelling van 10 procent wordt niet expliciet beargumenteerd. Er wordt geen verband gelegd tussen de ontwikkeling van de leegstand en verandering van de beleidsinspanningen. Hoewel de ontwikkeling van leegstand niet één op één toe te wijzen is aan beleidsinspanningen, is de verwachting dat Plan Binnenstad 2030, de ingezette samenwerking tussen stakeholders en de inzet van centrummanagement hier wel een bijdrage aan heeft geleverd. Daarnaast hebben marktontwikkelingen (zoals de grote woningvraag), economische voorspoed en de coronasteunmaatregelen een positieve invloed op de leegstand gehad.

Het duurt meerdere jaren voordat beleid wordt doorvertaald naar uitvoering. Daarin komt met het Plan Binnenstad Venlo 2030 (september 2021) en het werkplan van Vierders verandering.

Uit de gesprekken komt de indruk naar voren dat de reden hiervoor deels financieel was (Venlo kreeg meer armslag) en deels politiek (er kwam een wethouder die het dossier oppakte). Daarnaast speelde ook de toenemende leegstand een rol (urgentie).

In de totstandkoming van het Plan Binnenstad trekken de stakeholders gezamenlijk op, wordt de verbinding met andere beleidsterreinen gelegd en worden concrete vervolgstappen geformuleerd. Deze worden op dit moment 'handen en voeten' gegeven onder begeleiding van een extern adviesbureau. De stakeholders vinden dat de (formele) organisatie van de samenwerking beter kan en vragen zich daarnaast af of het Plan Binnenstad wel door iedereen binnen de gemeentelijke organisatie als het fundament voor toekomstige ontwikkeling van de binnenstad wordt gezien. Keuzes vanuit aanpalende beleidsterreinen (zoals bereikbaarheid) vinden zij niet altijd even ondersteunend aan hetgeen men met Plan Binnenstad 2030 beoogt te bereiken.

Norm	Score
De gemeente Venlo heeft haar doelen en de beoogde maatschappelijke effecten op het gebied van leegstand duidelijk in haar beleid geformuleerd.	●
De gemeente stelt beleid bij op basis van ervaringen en voortschrijdend inzicht.	●
De afstemming met de stakeholders verloopt wederzijds naar tevredenheid.	●

⁵³ <https://www.sdbm.nl/>

4. INSTRUMENTEN, MIDDELEN EN ROLNEMING

4.1 Inleiding

We kijken in dit hoofdstuk naar de instrumenten die de gemeente kan inzetten om leegstand tegen te gaan, de daadwerkelijk inzet, de financiën die daarmee zijn gemoeid en de rolnemings van de gemeente. Ook beschrijven we beknopt hoe centrummanagers in Blerick en Tegelen omgaan met hun centrum en leegstand.

In de praktijk zijn er verschillende instrumenten en middelen inzetbaar om winkelgebieden te versterken of te transformeren. Ten behoeve van het rekenkameronderzoek hebben wij vanuit diverse bronnen (Zoals Platform31, de Vereniging van Nederlandse gemeenten en de Retail Agenda) een overzicht gemaakt van instrumenten die direct gericht zijn op de invulling van leegstaande panden. Daarnaast geven we een overzicht van andere op binnenstedelijk vastgoed gerichte instrumenten die de gemeente Venlo inzet (indirecte instrumenten). Deze laatste groep instrumenten is niet specifiek/alleen bedoeld voor de aanpak van leegstand maar vooral op het verbeteren van het vastgoed en de gebruiksmogelijkheden daarvan in het algemeen. Instrumenten gericht op het vergroten van de aantrekkingskracht van Venlo op consumenten (en daarmee indirect op de vraag naar binnenstedelijk vastgoed) komen in het onderzoek niet aan de orde (denk daarbij aan investeringen in de openbare ruimte, bereikbaarheid en marketing).

4.2 Directe instrumenten

In tabel 4.1 staan de directe instrumenten. Hierbij geven we aan in hoeverre het instrument wordt ingezet en wat (bij benadering) de effectiviteit daarvan is. Die inschatting baseren we op een studie van de Retailagenda over lokale transformatie (2019). Van de 158 gemeenten met een RetailDeal⁵⁴ deden er 80 aan het onderzoek mee en gaven hun instrumentgebruik op. De Retailagenda heeft deze opgave naast de leegstandsontwikkeling van de gemeenten gelegd. Zo kan, zij het indirect, iets gezegd worden over de effectiviteit.

Hierbij merken wij op dat transformatie van winkelgebieden en aanpak van leegstand complexe processen zijn waar veel stakeholders bij betrokken zijn. Er is niet één aanpak die iedereen past. De keuze voor en effectiviteit van instrumenten hangt onder meer af van de aard van het winkelgebied (omvang, branchering, segmentatie, concurrentieomgeving), de locaties waarop de leegstand zich bevindt, eigendomssituaties, de aard en kwaliteit van het vastgoed et cetera. In die zin is er als zodanig geen eenduidig oordeel te geven over de keuze voor een bepaald instrumentarium. Daarnaast zal de keuze voor instrumenten moeten aansluiten op beleid en de ontwikkelingsrichting die de gemeente met het winkelgebied voor ogen heeft. Hier komen wij in de conclusies van het onderzoek op terug.

In algemene zin concludeert de Retailagenda dat het aanstellen van een transformatiecoach en/of het opzetten van een transformatiefonds de meest effectieve instrumenten zijn om de leegstand terug te dringen.⁵⁵ Het aanpassen van bestemmingsplannen is niet meegenomen in het onderzoek. Dit middel is in de regel op de wat langere termijn effectief (uitsterfbeeld)⁵⁶.

⁵⁴ <https://retailand.nl/retailagenda/2015-2017/gemeentelijke-aanpak-retaildeal/>

⁵⁵ Lokale transformatie in beeld – wat werkt wel en wat werkt niet? Retail Agenda, juni 2020.

<https://retailand.nl/app/uploads/2020/06/Lokale-Transformatie.-Wat-werkt-wel-Wat-werkt-niet-DEF-LR-links.pdf>

⁵⁶ Bron: interviews gemeente Venlo.

Tabel 4.1: Directe instrumenten voor de aanpak van leegstand

Instrument	Effectiviteit	Venlo
Vastgoedinvesteringsfonds	6% van de gemeenten heeft een vastgoedontwikkelingsfonds. Bij 60% is de leegstand afgenomen.	Nee
Stedelijke herverkaveling	11% van de ondervraagde gemeenten heeft stedelijke kavelruil toegepast. Bij 55% is de leegstand afgenomen.	Nee
Transformatiefonds	14% van de gemeenten heeft een transformatiefonds toegepast, variërend van 30.000 euro tot 1,3 miljoen. Bij 45% van die gemeenten is de leegstand afgenomen.	Ja
Ruimtelijke ordening (bestemmingsplan)	Niet onderzocht	Ja
Leegstandsverordening	9% van de ondervraagde gemeenten past een leegstandsverordening toe. Bij 28% is hierdoor de leegstand afgenomen.	Nee
Transformatiecoach ⁵⁷	10% van de gemeenten maakt gebruik van een transformatiecoach. Bij 50% van de betrokken gemeenten is de leegstand afgenomen.	Nee
Matching, leegstandsbeheer	Niet onderzocht	Enigszins

Vastgoedinvesteringsfonds

Het oprichten van een vastgoedinvesteringsfonds kan kansen bieden om transformatieopgaven te combineren met de wens om te investeren in goed en stabiel renderend maatschappelijk of commercieel relevant vastgoed. Door partijen samen te brengen met een gelijk (financieel) belang, kunnen wellicht projecten tot stand worden gebracht die partijen afzonderlijk financieel niet voor elkaar zouden krijgen.

Venlo: De gemeente heeft goede ervaringen met het instrument in o.a. Q4⁵⁷ en overweegt het instrument opnieuw in te zetten. Inmiddels is er weer financiële ruimte om te investeren, waardoor mogelijk strategisch vastgoed verworven kan worden. Met dit instrument verschuift de rol van de overheid van faciliterend naar sturend (zie hierna).

De VVEV is voorstander van een dergelijk fonds. Ook zou de VVEV graag een gemeentelijk onroerend goedbeleid zien waarin vanuit een heldere visie de vastgoedopgaven van de Venlose binnenstad gericht worden aangepakt. Met een vastgoedinvesteringsfonds zouden zaken echt van de grond getild kunnen worden, aldus de VVEV. Dit gaat verder dan het huidige transformatiefonds dat volgens de vastgoedvereniging een wat oppervlakkige maatregel is die onvoldoende zoden aan de dijk zet.

⁵⁷ Het noordwestelijke deel van de binnenstad van Venlo.

Stedelijke herverkeveling

Stedelijke herverkeveling is het op een 'slimme' manier ruilen van gronden tussen private partijen om nieuwe ontwikkelingen in stedelijk gebied mogelijk te maken. Allereerst maken de eigenaren hun wensen voor het gebied en het eigendom kenbaar. Daarna maken ze samen een gebiedsplan, met als uitgangspunt dat geen van de partijen er slechter van wordt en de rechtszekerheid gegarandeerd is. Met behulp van ruilen van grond en vastgoed wordt vervolgens het gebiedsplan gerealiseerd. De kosten en financiële risico's zijn voor de partijen die baat bij de ontwikkeling hebben.

Venlo: BRO (Adviesrapport 2014) ziet het als een kans voor aanloopstraten waar reeds een bepaalde opgave aanwezig is, die zich bijvoorbeeld uit in een verplaatsingswens van één of meerdere ondernemers.

De gemeente Venlo zet het instrument op dit moment niet in. Wel overweegt de gemeente dit bij een volgend bestemmingsplan (na vaststelling van het nieuwe Omgevingsprogramma Detailhandel en Horeca) alsnog te doen.

Transformatiefonds

Gemeenten kunnen een transformatiefonds in het leven roepen. Vastgoedeigenaren die de winkelfunctie van hun pand(en) willen halen ten behoeve van transformatie naar bijvoorbeeld woningen kunnen ter (voor)financiering een beroep doen op dit gemeentelijke fonds. Het gaat om een subsidie tot een bepaald deel van de 'subsidiabele kosten' (er is dus sprake van cofinanciering).

Venlo: In mei 2021 heeft de gemeente Venlo een Transformatiefonds ingesteld⁵⁸. Dit betreft een regeling voor een eenmalige subsidie voor pandeigenaren in het centrum van Venlo, Blerick of Tegelen. De subsidieregeling bestaat uit vijf onderdelen (en betreft niet enkel leegstaande panden en is niet gebonden aan bepaalde straten):

- 1 subsidie gebruiksoptimalisatie: voor bouwkundige aanpassingen aan een pand om het economisch gebruik te optimaliseren;
- 2 subsidie transformatie detailhandel: voor een pand met gebruik detailhandel dat verbouwd of aangepast wordt naar een ander gebruik, niet zijnde detailhandel;
- 3 subsidie bedrijfsverplaatsing: voor het verplaatsen van de onderneming naar het aanloop kernwinkelgebied Venlo, het kernwinkelgebied Venlo, het kernwinkelgebied Tegelen of het kernwinkelgebied Blerick;
- 4 subsidie gevelverbetering: voor het verbeteren, dan wel in historische staat reconstrueren van de gevel van een pand;
- 5 subsidie planvorming: voor het opstellen van een (ontwerp)plan, ontwerp of haalbaarheidsonderzoek dat ter voorbereiding dient voor een potentiële aanvraag voor gevelverbetering, gebruiksoptimalisatie, transformatie of bedrijfsverplaatsing.

Ten behoeve van de inzet van het transformatiefonds wordt nu nog geen proactief contact gelegd met de eigenaren. De gemeente Venlo geeft aan dat in samenwerking met Adviesbureau Vierders⁵⁹ op dit moment gebiedsprofielen worden opgesteld die een leidraad kunnen worden voor vastgoedeigenaren. De stakeholders (zoals de VVEV en Venlo Partners) hopen via Vierders het contact met de (grote) vastgoedeigenaren, die nu niet in beeld zijn, uit te kunnen bouwen. Niet alle verleende subsidies hebben (vooralsnog) tot minder leegstand geleid.

De actuele stand van zaken subsidieregeling Transformatiefonds (1 juni 2022)

Sinds de openstelling op 1 mei 2021 zijn er 27 aanvragen ingediend. Het merendeel heeft betrekking op kern Venlo (18), daarna volgt Blerick (6) en tot slot Tegelen (3). Voor 21 aanvragen van de 27 aanvragen is subsidie verleend, 5 aanvragen zijn afgewezen (voldeden niet aan de voorwaarden/doelstellingen van de regeling) en 1 aanvraag is nog in behandeling. Na een evaluatie is het subsidieplafond verhoogd naar ca. 712/k, hiervan is inmiddels ca. 420/k toegekend en dus nog ca. 292/k beschikbaar (ca. 83/k Venlo, ca. 87/k Blerick, ca. 122/k Tegelen). Aanvragen naar onderdelen regeling:

• gebruiksoptimalisatie	9, waarvan 7 verleend
• transformatie detailhandel	5, waarvan 4 verleend
• gevelverbetering	6, waarvan 5 verleend
• bedrijfsverplaatsing	1, waarvan 0 verleend
• planvorming	6, waarvan 6 verleend

⁵⁸ <https://venlo.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/a9814c37-4c1e-4cea-bc9d-7b183f958f37?documentId=e0b1cc6d-3457-44da-b706-705dcbcf2e9d> en <https://www.venlo.nl/subsidie-transformatiefonds-venlo>

⁵⁹ <https://www.vierders.nl/binnensteden>

Ruimtelijke ordening

Gemeenten kunnen via bestemmingsplannen (en omgevingsvergunningen met bestemmingsplanafwijking) bepalen waar detailhandel wel en niet (meer) is toegestaan.

Een gemeente kan eigenaren van leegstaande winkels de mogelijkheid geven om deze naar woningen te transformeren of de plancapaciteit aanpassen (vanwege minder marktvraag). Daarvoor zal de gemeente het bestemmingsplan moeten aanpassen waarbij zij het risico loopt dat pandeigenaren planschade gaan claimen.

Venlo: In de Visie Stedelijk Centrum (2012) is het centrum afgebakend en het bestemmingsplan aangepast. Daarbij is 6.000 m² winkels herbestemd (met één geval van planschade tot gevolg)⁶⁰. Ook in Blerick en Tegelen is het (potentiële) winkelgebied door het wijzigen van bestemmingsplannen kleiner gemaakt. Venlo overweegt het instrument opnieuw te gebruiken mocht de nieuwe (nog op te stellen) detailhandelsvisie daar aanleiding toe geven.

Leegstandsverordening

Gemeenten kunnen een leegstandsverordening instellen. Eigenaren zijn dan verplicht leegstand te melden waarmee overleg tussen eigenaar en gemeente wordt bevorderd. Eigenaar en gemeente bekijken (bij voorkeur samen) de herbestemmingsmogelijkheden van het bewuste pand. Als de eigenaar er niet in slaagt om een gebruiker te vinden of zich hier niet voor inspant, dan kan de gemeente een gebruiker aandragen. Het is de bedoeling dat de eigenaar de leegstand meldt binnen zes maanden. De gemeente houdt een leegstandlijst bij. Als de eigenaar zich niet houdt aan de meldingsplicht kan hij worden beboet. De ervaringen van gemeenten met de leegstandsverordening lopen uiteen. De effectiviteit ervan is afhankelijk van de rol die de gemeente inneemt en de manier waarop het instrument wordt ingezet, aldus Platform31⁶¹.

Venlo: BRO adviseerde in 2014 de leegstandsverordening selectief toe te passen op de binnenstad en de centra van Blerick en Tegelen. "Boetes werken in onze ogen niet maar de verordening heeft wel zin indien deze wordt gebruikt om inzicht te krijgen in de daadwerkelijke leegstand, het overleg met eigenaren te organiseren en eigenaren aan te spreken op hun verantwoordelijkheid." De gemeente Venlo zet het instrument niet in vanwege de nadelen die eraan kleven.

"Als drukmiddel wordt het instrument als minder waardevol ervaren en ook niet of nauwelijks toegepast. Aangezien gemeentes zelf ook vaak hebben meegewerkt aan het creëren van veel winkelruimte is het opleggen van boetes hiervoor aan vastgoedeigenaren echter discutabel. Ook is het voor een gemeente in praktijk lastig om potentiële huurders aan te dragen, in een markt waar alternatieve invullingen niet voor het oprapen liggen. Een combinatie met instrumenten gericht op het aantrekken van nieuwe (tijdelijke) huurders of ZZP'ers op zoek naar werkruimte in de binnenstad, levert meerwaarde op. Het opzetten en uitvoeren van een leegstandsverordening dient in goed overleg met belanghebbenden te gebeuren en vergt daarom veel tijd. Daarnaast is er natuurlijk een juridische procedure die het instellen van een verordening met zich meebrengt. In de uitvoering vergt het aanzienlijke capaciteit van ambtenaren, omdat met een flink aantal eigenaren een gesprek dient te worden gevoerd en aanvullende maatregelen nodig kunnen zijn".

Dit ligt in lijn met de overwegingen van veel andere gemeenten om dit instrument niet in te zetten.

Matching/leegstandsbeheer

Voor de aanpak van leegstand is het van belang om de fysieke leegstand en potentiële ruimtebehoefte in kaart te brengen. Zo blijkt welke gebieden prioriteit verdienen en waar een mogelijke match denkbaar is. Makelaars en marktpartijen kunnen bij deze inventarisaties behulpzaam zijn. Ook kunnen gemeenten een leegstandsbeheerder inschakelen. Deze weet vaak wat binnen het bestemmingsplan mogelijk is, maar ook welke procedures benodigd zijn om een tijdelijk initiatief verder te helpen. Hiermee kunnen leegstaande panden mogelijk een nieuwe (permanente of tijdelijke) invulling krijgen.

⁶⁰ Bron: Startbijeenkomst gemeente Venlo, 24 februari 2022.

⁶¹ <https://www.platform31.nl/nieuws/achtergrondartikel-leegstandsverordening-het-uiteerste-middel>

Venlo: De gemeente Venlo heeft matching/leegstandsbeheer niet als taak bij een functionaris belegd maar werkt hiervoor samen met Venlo Partners. Als potentiële ondernemers zich daar melden kijkt Venlo Partners waar het strategisch aantrekkelijk is om de ondernemer te laten landen. Dan wordt er gesproken met pandeigenaren. Wat volgens de gemeente verbeterd kan worden is het volgen van een potentiële ondernemer die zich meldt. Er zou een overzicht gemaakt kunnen worden van vraag en aanbod om e.e.a. zo beter te matchen. Makelaars spelen een beperkte rol en lijken weinig urgentie te voelen omdat ze voldoende hebben aan de particuliere woningmarkt. En makelaars vullen leegstaande panden snel zonder naar de Visie Stedelijk Centrum te kijken (terwijl ze deze wel omarmen).

Venlo Partners geeft aan dat een actievere rol in matching/leegstandsbeheer goed bij ze zou passen (omdat ze dagelijks in de stad aanwezig zijn) mits het samen met de eigenaren wordt opgepakt.

Subsidieregeling Impulsaanpak winkelgebieden

Met de Impulsaanpak Winkelgebieden wil het Rijk stimuleren dat binnenstedelijke winkelgebieden omgevormd worden tot toekomstbestendige gebieden met een stevige, sociale en economische basis. Voor de eerste ronde (mei 2022) stelt het ministerie van EZK in totaal € 22 miljoen beschikbaar. Gemeenten met plannen voor een aanvraag konden in april sparren met experts, 43 gemeenten maakten van deze mogelijkheid gebruik.

Venlo: De gemeente Venlo geeft aan de totstandkoming van deze landelijke regeling op de voet te hebben gevolgd. De gemeente heeft zich hierin laten ondersteunen door een subsidieadviesbureau (ERAC). De gemeente Venlo heeft een locatie op het oog die in aanmerking komt. De plannen zijn echter nog niet concreet genoeg om al een begroting en onrendabele top in te kunnen dienen. Mede in overleg met Adviesbureau Vierders koerst de gemeente af op de 2e of 3e tranche van de regeling.

4.3 Indirecte instrumenten Venlo

In Venlo wordt ook gebruik gemaakt van een aantal meer indirecte instrumenten. Deze maatregelen leidden in de regel niet direct tot afname van leegstand maar in potentie wel tot een levendiger binnenstad (wonen boven winkels) en tot een fraaiere binnenstad (monumenten en gevels). Het project 'Maak de draai' kan wel leiden tot minder leegstand maar is mogelijk beperkt toepasbaar.

Wonen boven winkels

Het herstellen van de woonfunctie boven winkels brengt meer leven in de binnenstad en draagt bij aan de veiligheid, levendigheid en de economische aantrekkelijkheid van het gebied. Wonen boven winkels is een terugkerend idee in tijden van woningnood. Met de afnemende vraag naar winkelruimte zijn de huurprijzen van winkelpanden gedaald. Bij woningen is het precies andersom. Het is voor investeerders dus nu interessanter om voor woningen te kiezen.

Er kleven echter ook nadelen aan dit instrument: allereerst zijn dat de hoge kosten die gepaard gaan met het bewoonbaar maken van de bovenetages. En ondernemers zijn bang dat bewoning van de bovenverdiepingen negatieve invloed heeft op de winkelfunctie. Succes vraagt een lange adem van de betrokken partijen, bereidheid om te investeren en een duidelijke visie op de binnenstad. Vaak gaat het om particuliere pandeigenaren die je niet kunt dwingen om lege bovenverdiepingen te benutten. Het enige instrument dat de gemeente daarvoor heeft is het bestemmingsplan. Maar dan nog is het voor de meeste eigenaren makkelijker om de boel leeg te laten staan.⁶²

Venlo: In RIB 026 (2021) geeft de gemeente Venlo aan dat in de binnenstad en in de historische dorpskernen van de stadsdelen, bij veel historische panden, niet alleen de begane grond maar ook de bovenverdiepingen, leeg staan. Verval en zelfs verkrotting is aan de orde. Om het verval een halt toe te roepen zijn onder de noemer 'wonen in erfgoed boven winkels' de afgelopen periode hoogwaardige en aantrekkelijke woningen gerealiseerd in eeuwenoude panden. Dit gebeurt onder andere via het Transformatiefonds. Voor monumenten kan de gemeente een soort aanjaagsubsidie verstrekken waardoor ook andere manieren van financieren, zoals subsidie van de provincie, in beeld komen. De voordelen van een samenwerking tussen bovenwoningen en winkelpanden in de plint worden gecommuniceerd

⁶² Bron: Binnenlands Bestuur.

naar vastgoedeigenaren⁶³. Ook in het werkplan van Vierders is 'wonen in de binnenstad' een thema. Hierbij worden mogelijkheden en kansen in beeld gebracht voorzien van aantallen, doelgroepen en potentiële locaties, inclusief mogelijkheden wonen boven winkels.

Monumenten

Voor monumenten kan de gemeente een soort aanjaagsubsidie verstrekken waardoor ook andere manieren van financieren, zoals subsidie van de provincie, in beeld komen. Daarnaast is er het transformatiefonds waar eigenaren een beroep op kunnen doen. De gemeentelijke subsidie voor het opknappen van monumenten en het transitiefonds voor niet-monumentale gebouwen, hebben bij pandeigenaren, naar verluidt, bijgedragen aan een andere manier van denken.⁶⁴

Gevelverbetering/gevelfonds

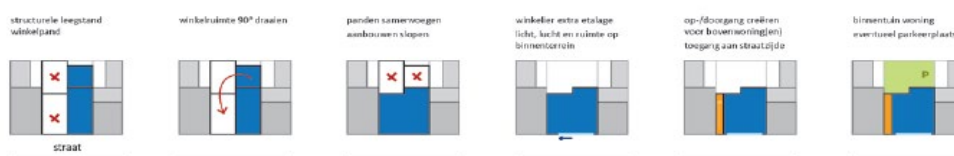
Veel gevels in Q4 hebben een opknapbeurt nodig. Bewoners en pandeigenaren kunnen gebruik maken van de subsidieregeling 'verbetering voorgevels van panden in Q4'⁶⁵. De regeling bestaat al sinds 2008, maar is in 2020 aangepast. In de aangepaste regeling is een aantal panden toegevoegd. Ook is de drempel om subsidie aan te vragen nu lager, zodat de pandeigenaar zelf minder hoeft te investeren om voor subsidie in aanmerking te komen. De indieningstermijn voor een subsidieaanvraag is ondertussen met één jaar verlengd tot 1 januari 2023. 'Gevelverbetering' is tevens een thema in het werkplan van Vierders. Wel geeft de gemeente Venlo aan dat welstandseisen soms de fysieke aanpassingsmogelijkheden van panden beperken.⁶⁶

Maak de draai

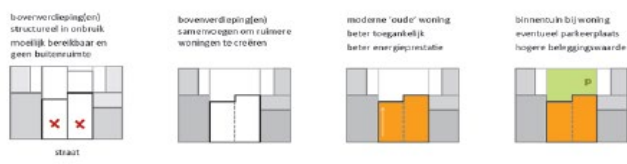
Met het pilotproject "Maak de draai" (2021) beoogt de gemeente Venlo het aantal vierkante meters detailhandel terug te dringen. Het concept begint met een simpele ingreep: van diepe en smalle winkels (soms zelfs met winkelmeters in de kelder/op de verdieping) naar ondiepe en brede winkels. Deze 90°-beweging leidt tot meer etalageruimte voor de winkelier of horeca en tot minder leegstand. En het leidt tot een betere ontwikkelpotentie om bovenwoning(en) te realiseren met ruimte voor opgang aan de straatzijde. Op het achtererf ontstaat ruimte voor een (gezamenlijke) binnentuin en minder versterking, waardoor het een aantrekkelijker woonproduct is voor diverse woonconsumenten.

In een van de interviews werd aangegeven dat dit project beperkt toepasbaar is ("maar op zes panden in de binnenstad").

begane grond



verdieping(en)



⁶³ Zie: <https://venlo.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/aa31d63c-9883-43c1-bbf4-4c88523f07b8?documentId=53d0268a-4971-4933-9140-4176aa586e34>

⁶⁴ Bron: <https://venlovanbinnen.nl/venlo-winkelstad/5836/>

⁶⁵ Q4 is de naam voor het noordwestelijke deel van de Venlose binnenstad.

⁶⁶ Bron: Starbijeekomst, 24 februari 2022.

Casus centrum Blerick

In december 2017 is in Blerick een intentieverklaring getekend met de gemeente en andere stakeholders om meer te gaan samenwerken, om de verblijfsduur van bezoekers te verlengen en leegstand aan te pakken. Samen met Tegelen is het plan "Samen Vooruit" opgesteld waarmee geld is opgehaald bij de provincie. De gemeente bekostigt het centrummanagement (14 uur per week) via een bijdrage aan de BIZ. Het centrummanagement richt zich vooral op de aanpak van leegstand en de openbare ruimte.

Aanpak leegstand

De centra van Blerick en Tegelen hebben moeilijke jaren gekend. Ondernemers stopten en er ontstond langdurige leegstand. Inmiddels is het tij gekeerd wat onder meer te danken is aan het transformatiefonds. Het maakt ook andere eigenaren wakker die hun panden (zonder gebruik te maken van het transformatiefonds) opknappen.

De leegstand in Blerick is niet problematisch maar biedt juist kansen. De centrummanager probeert om winkels van buiten het centrum te laten reloceren naar het centrum. Ook hebben eigenaren van langdurig leegstaande panden van de gemeente een brief ontvangen waarin is aangegeven dat het pand wordt herbestemd als het niet wordt ingevuld. Dit betreft het gebied buiten het bestemmingsplan voor winkels (in totaal 28 panden). Als ondernemers willen verhuizen kan de centrummanager helpen (matchmaking). Hij kent de meeste eigenaren. Ze zijn een campagne "ondernemen in Blerick" gestart gericht op jonge starters en ondernemers buiten het kernwinkelgebied. Het afgelopen jaren zijn een paar nieuwe ondernemers in het gebied gestart. Volgens de centrummanager is het belangrijk om met potentiële ondernemers door het winkelgebied te lopen en complete verhaal te vertellen. Makelaars hebben andere belangen en de aandacht in de eerste plaats gericht op hun eigen panden.

Organisatie

De BIZ speelt een belangrijke rol in de organisatie. Met de gemeente is er een operationeel afstemmingsoverleg. Voor de uitvoering van het Plan Samen Vooruit heeft bureau Vierders in Blerick bureau Stadskracht aangetrokken. De partijen werken hierin samen. Op dit moment is er geen vastgoedorganisatie. Wel wordt de mogelijkheid voor het oprichten van een vastgoed-BIZ onderzocht.

Venlo Partners voert geen centrummanagementactiviteiten voor Blerick uit Maar is wel onderdeel van de citymarketing die Venlo Partners voert voor de hele gemeente. Blerick beschikt over aanmerkelijk minder middelen dan het centrum van Venlo. Het budget bestaat uit de BIZ-bijdrage en een gemeentelijke cofinanciering voor centrummanagement.

Blerick ziet graag meer regie van de gemeente in de "Gouden Driehoek". Met name richting de eigenaren is het van belang dat de gemeente haar visie sterk presenteert.

4.4 Financiële middelen

Er zijn de afgelopen jaren meerdere subsidies beschikbaar gesteld (provincie en gemeente) om direct of indirect leegstand aan te pakken. Daarnaast zijn er gemeentelijke bijdragen aan Venlo Partners en aan de uitvoering van het Plan Binnenstad. Voor deze middelen geldt dat ze meestal niet 1-op-1 zijn te vertalen naar de aanpak van leegstand.

Provinciale subsidie Stedelijke ontwikkeling

De gemeente Venlo heeft in 2016 een provinciale subsidie ontvangen voor het versterken van de economische en sociale structuur van het centrum van Venlo. Gedeputeerde Staten stelden in dit verband een bedrag van € 11,85 mln. beschikbaar aan de gemeente ervan uitgaande dat de gemeente Venlo zorgt voor een gemeentelijke inzet van € 13,35 mln. Beide colleges beoogden daarmee een inzet van externe (markt)partijen te genereren van tenminste € 66 miljoen⁶⁷. Onderstaande tabel toont het voortgangsoverzicht over het jaar 2020 (stand per 31-12-2020) en het bestedingsplan voor 2021.⁶⁸

⁶⁷ De gemeente Venlo geeft aan dat de projecten hebben geleid tot forse investeringen van externe partijen, waarvan de omvang lastig te bepalen is.

⁶⁸ Bron: Voortgangsrapportage Stedelijke Ontwikkeling Venlo, 3 maart 2021.

Provinciale subsidie Stedelijke Ontwikkeling	bestedingen t/m	verwachte uitgaven komende periode				
		Q1 '21	Q2 '21	Q3 '21	Q4 '21	totaal
x € 1.000	31-12-2020					
Postkantoor	4.000	2.991	1.000	1.000	250	2.250
Lage Loswal	1.700	2.921	400	350		750
Rondje Fort	500	868				-
Aanlandingspunt	-	-				-
Retail	150	853		50		50
Tango	100	400				-
Krijger/Haan	10	22				-
Ontbinding FvV	350	700				-
Parkeerbehoefte	1.000	1.316				-
	7.810	10.070	1.400	1.400	250	- 3.050

Voor de subsidiebeschikking Stedelijke ontwikkeling van de provincie heeft de gemeente een aantal keer een tussentijdse verantwoording moeten inleveren.⁶⁹ De Venlose raad is van de voortgangsrapportages in kennis gesteld.

Er is in totaal 5.500 m² leegstandsreductie gerealiseerd met de ingebruikname van de RvA (Raad van Arbeid-gebouw) in 2019. De inspanningsverplichting voor Q4 is ook bereikt door de sloop van de betreffende panden en de vergevorderde planvorming voor het bouwblok Aan de Stadsmuur. In 2021 is het museum van Bommel van Dam in het voormalige postkantoor in 2021 gerealiseerd en geopend. De realisatie van het bouwblok "aan de Stadsmuur" is in 2021 gestart.

Retailfonds

In 2019 is gestart met het Retailfonds, gericht op versterking van en innovatie binnen de detailhandelsfunctie van de binnenstad. Dit fonds is mede gevoed door € 150.000 vanuit het in 2016 met de provincie gesloten Convenant investeringen stedelijk centrum⁷⁰. Met dit fonds wordt beoogd het winkelaanbod in de binnenstad van Venlo kwalitatief te versterken, weerbaarder te maken voor schaalvergroting en nieuwe kansen te omarmen.⁷¹

Transformatiefonds

De Venlose raad heeft in de begroting 2021 een incidenteel budget van € 1.500.000 voor het Transformatiefonds ter beschikking gesteld en voor het begrotingsjaar 2022 een incidenteel budget van € 500.000, samen € 2.000.000. Hiervoor is een bestemmingsreserve gecreëerd met een onttrekking van € 500.000 voor de eerste tranche van de subsidieregeling Transformatiefonds Venlo⁷². In juni 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het jaarrekeningresultaat en met wederom een toevoeging van € 2 miljoen aan het Transformatiefonds.

Het subsidieplafond voor het onderdeel subsidie planvorming bedraagt € 25.000.

Voor de overige onderdelen is geen subsidieplafond per onderdeel vastgesteld. Voor deze onderdelen geldt dat aanvragen kunnen worden gehonoreerd tot het onderstaande totaal plafond per gebied is bereikt:

- Venlo: € 361.980;
- Blerick: € 224.878;
- Tegelen: € 125.000.

Het subsidieplafond per gebied (a tot en met c) geldt voor de eerste tranche van deze subsidieregeling en is inclusief het subsidieplafond voor de subsidie planvorming.⁷³

Bij de evaluatie van de subsidieregeling (oktober 2021) heeft de gemeente besloten om middels een tweede tranche de subsidieregeling aan te vullen met € 211.858 en daarmee aan te vullen tot de oorspronkelijke plafonds per gebied. Dit betekent een aanvullend budget van € 111.980 voor de kern Venlo en € 99.878 voor de kern Blerick. Hiermee is het totale beschikbare budget weer € 500.000.⁷⁴

⁶⁹ Bron: gemeente Venlo, mail d.d. 4 april 2022.

⁷⁰ Bron: Productenraming 2019-2022.

⁷¹ Bron: Raadsvoorstel FinRap 2020, 17 november 2020.

⁷² Bron: RIB 2021 -141 Evaluatie (2021) subsidieregeling Transformatiefonds Venlo.

⁷³ Bron: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR657166/2>

⁷⁴ Bron: RIB 2021 -141 Evaluatie (2021) subsidieregeling Transformatiefonds Venlo.

Venlo Partners

De gemeente gaf Venlo Partners altijd een jaarlijkse bijdrage van € 250.000 voor de vaste organisatiekosten. Dit bedrag is inmiddels geïndexeerd naar net boven de € 302.518.

Het gaat deels om indexatie en deels om een structurele verhoging. Ook de jaarlijks bij ondernemers geïnde reclamebelasting (t.b.v. citymanagement) gaat naar Venlo Partners. Dit betreft €180.000 à € 200.000⁷⁵. N.B. De reclamebelasting is tijdens de coronacrisis niet geïnd. Venlo Partners heeft wel de bijdrage hiervan ontvangen van de gemeente.

Daarnaast wordt in programma Centrumstad Venlo (begroting 2022-2025) voorgesteld om, in aanvulling op de bestaande bijdrage, een extra structurele bijdrage van € 35.000 te leveren aan Venlo Partners⁷⁶. Met de aanvullende bijdrage zou Venlo Partners de organisatie verder kunnen professionaliseren en zich nog beter kunnen inzetten op het vermarkten van de binnenstad, de stadsdelen en 'Groot Venlo' gericht op onder andere eigen inwoners, (EU) regiobewoners en (koop-)toeristen. Ook zou extra kunnen worden ingezet op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de (binnen)stad en de stadsdeelcentra, meer sfeer en beleving en minder leegstand.

Venlo Partners doet ook ad hoc projecten voor de gemeente Venlo. Zo wordt in 2022 een zomercampagne opgesteld om een bezoek naar de binnenstad van Venlo te stimuleren. Er wordt op verschillende manieren gewerkt om de beleving van de Venlose binnenstad te verbeteren. Dit zijn projecten die Venlo Partners in opdracht van de gemeente doet. Het budget komt uit de EZ-begroting.

Plan Binnenstad

De inzet van Vierders (bedrag onbekend) komt eveneens uit de EZ-begroting. Via het coalitieakkoord is bovendien € 2 miljoen extra 'handgeld' voor de centra vrijgemaakt om elementen uit het uitvoeringsprogramma van het Plan Binnenstad 2030 op te kunnen pakken.

Totaal

Volgens de gemeente komen de verschillende budgetten die zijn te relateren aan de aanpak van leegstand samen uit op € 400.000 - € 500.000 per jaar. "Als je alle potjes bij elkaar op telt dan gaat dat misschien wel richting € 3 miljoen, al zijn budgetten natuurlijk wel gereserveerd en kunnen die niet overal voor worden aangewend". Dit is exclusief de jaarlijkse bijdrage aan de organisatie van Venlo Partners (van circa € 302.518) en het transformatiefonds van (afgerond) € 712.000. In 2022 zijn de uitgaven hoger dan de jaren ervoor, mede door het inzetten van bureau Vierders.

⁷⁵ Bron: interview gemeente Venlo.

⁷⁶ Bron: Programma Centrumstad Venlo.

Casus centrum Tegelen

Ook in Tegelen vormt het - samen met Blerick opgestelde - plan "Samen Vooruit" en belangrijke basis voor het centrummanagement. Met die plan is € 200.000 per stadsdeel opgehaald. Het plan leunt op vijf pijlers waarvan het verminderen van leegstand er één is.

Het plan is bottom-up tot stand gekomen in samenwerking met Bureau Stadskracht. Na publicatie van het plan (4 mei 2021) heeft men zich ingezet om het ook op de politieke agenda's te krijgen (kadernota's en begrotingen). Nog steeds praten ze een keer per kwartaal met de fracties bij. Ook houden ze retailsafari's die zeer op prijs worden gesteld. In de nieuwste kadernota staat duidelijk omschreven wat er in beide stadsdelen wordt gedaan en dit komt ook in de meerjarenbegroting.

Aanpak leegstand

De centrummanager kijkt samen met eigenaren wat de mogelijkheden zijn voor panden. Ook het transformatiefonds wordt ingezet. Ook in Tegelen zijn eigenaren van panden buiten het kernwinkelgebied door de gemeente aangeschreven over het herbestemmen als het pand niet wordt ingevuld. De vraag is of een en ander door de gemeente wordt gemonitord en of er zicht is op wat er met deze panden is gebeurd. Volgens de centrummanager zijn sommige panden – waar de detailhandelsbestemming vanaf zou worden gehaald - alsnog met detailhandel gevuld. Volgens de gemeente zit er enige tijd zit tussen aanschrijven en daadwerkelijk wegbestemmen in verband met het creëren van voorzienbaarheid.

Organisatie

In Tegelen is eenzelfde organisatiestructuur als in Blerick. De BIZ haalt ongeveer € 30.000 per jaar op. De centrummanager wordt bekostigd uit de gemeentelijke subsidie die de BIZ daarvoor ontvangt. Het contact met de procesmanager bij de gemeente is wat verwaterd. Wel is er een periodiek overleg met diverse betrokkenen vanuit de gemeente (procesmanager, stadsdeelmanager etc.). Ook in Tegelen ziet men graag dat de gemeente meer regie pakt in de Gouden Driehoek.

Venlo Partners ziet men als een semi-gemeentelijke organisatie voor citymarketing die vooral actief is voor Venlo Centrum en minder voor Groot Venlo. Eenmaal per kwartaal hebben de stadsdelen een overleg met Venlo Partners. De gemeente zou graag zien dat Venlo Partners en de stadsdelen meer samenwerken. Tegelen ziet Venlo Partners in de eerste plaats citymarketing-organisatie en niet als centrummanagementorganisatie. Ook vindt men dat er sprake is van scheefgroei tussen de inkomsten van centrummanagement Tegelen versus dat van Venlo Centrum (waar veel geld naar Venlo Partners gaat). Het centrummanagement vindt dat de stadsdelen over minimaal € 100.000 per jaar (inclusief BIZ-bijdrage) zouden moeten beschikken.

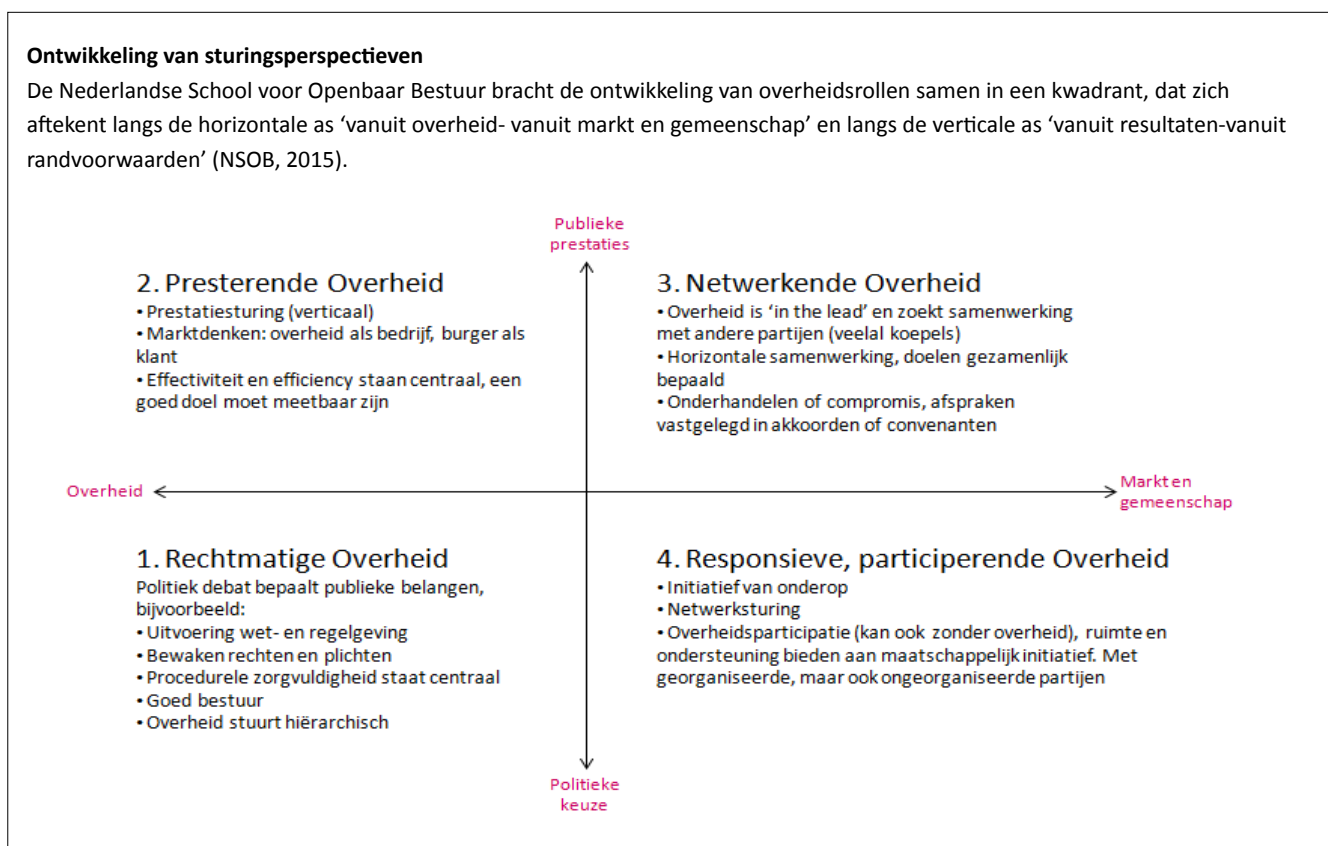
De fondsen die de gemeente tijdens de coronacrisis beschikbaar stelde, waren goed. Het Koop Lokaal-traject hebben ze samen met Venlo Partners opgezet en gecommuniceerd. Daarin hadden ze een goede samenwerking.

4.5 Rolneming gemeente

Sturingsperspectieven

Welke rol pakt de gemeente Venlo als het gaat om de bestrijding van leegstand? We beschrijven dat aan de hand van een kwadrantenmodel van de Nederlandse School voor Openbaar Bestuur (NSOB) (zie kader).

Linksonder in het model staat de rechtmatige overheid die stuurt aan de hand van wet- en regelgeving. Linksonder de presterende overheid die verticaal stuurt op haar maatschappelijke realisatie. Rechtsboven de netwerkende overheid die horizontaal stuurt op gezamenlijke maatschappelijke doelen. Rechtsonder ten slotte, de responsieve, participerende overheid waarbij overheidssturing het kleinst is.



Rolneming Venlo

Bij de transformatie en herontwikkeling van de westelijke binnenstad vanaf het begin van deze eeuw nam de gemeente Venlo duidelijk de regie (presterende overheid). Na afronding van de herontwikkeling veranderde dat en trok de gemeente zich meer terug. Als we de rollen uit het schema volgen, kunnen we vaststellen dat de gemeente haar rol als rechtmatige overheid uitvoerde (denk aan bestemmingsplannen en beleidsvorming). Vanaf (ongeveer) 2015 heeft de gemeente opnieuw gewerkt aan 'stedelijke ontwikkeling' en transformatie van de binnenstad (de actieve herontwikkeling van Q4, de realisatie van het poppodium en de herontwikkeling van het museumkwartier, inclusief transformatie van het postkantoor tot museum). Inmiddels pakt de gemeente een meer netwerkende rol samen met partners wat realiseerde in het plan Venlo Binnenstad 2030 liet opstellen. Door daar ook middelen aan te koppelen (transformatiefonds) en inmiddels ook een groot deel van de uitvoering te bekostigen schurkt de gemeente ook weer aan tegen de presterende overheid. (Zeker wanneer de gemeente weer regie zou nemen, bijvoorbeeld bij herontwikkeling van delen van de zuidelijke binnenstad).

De rolneming van de gemeente wisselt dus door de jaren heen, en dat is ook te verklaren. De vraag is wel of de gemeente bewust en in overleg met de raad kiest voor een bepaalde rol en of er ook binnen de gemeente overeenstemming is over de gewenste (toekomstige) rol.

De stakeholders vragen ook duidelijkheid over de rol van de gemeente binnen een lange-termijnaanpak voor de binnenstad of meer middelen om zelf die regie te pakken. Op dit moment vraagt men vooral om een actiever rol van de gemeente in plaats van de huidige faciliterende rol. Ook is er - zoals ook in hoofdstuk 4 beschreven - behoefte aan een duidelijke organisatiestructuur voor de binnenstad waarin in brede zin de rollen van de stakeholders zijn belegd en van waaruit gerichte keuzes kunnen worden gemaakt voor instrumenten en financiering daarvan.

4.6 Constateringen

De gemeente Venlo is bekend met de instrumenten die ingezet kunnen worden om leegstand te bestrijden. Van de zes directe instrumenten (gericht op een directe, actieve leegstands aanpak) zet de gemeente er op dit moment twee in, namelijk ruimtelijke ordening (bestemmingsplannen) en het transformatiefonds. Daarnaast speelt Venlo Partners een zekere rol in matching (waarbij Venlo Partners potentiële ondernemers probeert te verbinden aan beschikbare panden). Andere directe instrumenten zet de gemeente bewust (op basis van de verhouding tussen inspanning en verwacht resultaat) niet in, of heeft de gemeente in overweging (zoals stedelijke herverkaveling en een vastgoedinvesteringsfonds). Dit hangt samen met timing en de beschikbaarheid van financiële middelen. De gemeente zet meerdere indirecte instrumenten in waarmee de gemeente beoogt de aantrekkelijkheid en gebruiksmogelijkheden van de panden te vergroten. **Ook zette de gemeente zelf actief in op transformatie (o.a. met het postkantoor).**




Het is niet exact vast te stellen hoeveel financiële middelen de gemeente in totaal besteedt aan de aanpak van leegstand omdat het vaak om de bredere inzet voor de binnenstad als geheel gaat. Voor 2022 gaat het om een bedrag van naar schatting ongeveer 2 miljoen euro. Dat bedrag is hoger dan in 2021 en loopt in 2023 naar verwachting ook nog iets op.

De keuzes van de gemeente voor instrumenten lijken hiermee in de eerste plaats gebaseerd op kostenoverwegingen en minder op de beoogde (inhoudelijke) koers van de binnenstad en de rol die de verschillende functies, stakeholders en locaties daarin vervullen. Als keuzes vanuit deze bredere context worden gemaakt kan de gemeente hierin meer te focussen en/of het huidige instrumentarium meer doelgericht inzetten.

Daarnaast lijken de keuzes beperkt gebaseerd te zijn op een bewust gekozen rol voor de gemeente in de dynamiek van de binnenstad. Stakeholders hebben behoefte aan duidelijkheid inzake de rolneming van de gemeente. Op dit moment is - zoals deels ook geconstateerd in hoofdstuk 3 - sprake van een nog niet volledig uitgekristalliseerde organisatiestructuur in de binnenstad. Los van de samenwerking met de gemeente zijn ook de stakeholders onderling suboptimaal op elkaar aangesloten. Ook dragen ze in financiële zin niet of minder bij aan de binnenstad dan de gemeente⁷⁷. Terwijl een sterke binnenstadorganisatie een noodzakelijke basis is om te bouwen aan een toekomstbestendige binnenstad. In deze organisatie hebben alle stakeholders een duidelijke rol en zetten zij instrumenten en financiële middelen in die daarbij passend zijn.

⁷⁷ Hoewel er zowel bij de VVEV als bij Venlostad.com (die wel reclame belasting inbrengt) plannen zijn voor het oprichten van een BIZ, is de gemeente de partij uit de gouden driehoek die duidelijk het meest bijdraagt aan de realisatie van de Plan Binnenstad 2030.

Hierbij merken wij op dat beide onderwerpen – een meer doelgerichte inzet van instrumenten en het verbeteren van de organisatiestructuur – thema's zijn die op dit moment door bureau Vierders tegen het licht worden gehouden.

Norm	Score
De gemeente Venlo heeft zicht op de verantwoordelijkheden, de bevoegdheden en de niet-juridische instrumenten ten aanzien van leegstand.	
De gemeente Venlo zet instrumenten in, passend bij de (huidige) rolgeving van de gemeente en de beleidsmatige opgave.	
De gemeente Venlo heeft middelen vrijgemaakt en ingezet, passend bij de huidige rolgeving van de gemeente en de beleidsmatige opgave.	
De gemeente Venlo heeft de invulling van haar rol op het gebied van leegstand duidelijk beschreven in haar beleid.	

5. MONITORING EFFECTEN EN INFORMATIEVOORZIENING RAAD

5.1 Inleiding

We kijken in dit hoofdstuk naar indicatoren die – al dan niet in relatie tot leegstand - ook relevant zijn voor het functioneren van het centrum. Daarna kijken we naar de informatievoorziening aan de raad.

5.2 Indicatoren

Uit Meetbaar Venlo zijn de volgende indicatoren relevant:

5.0.1 (leefbaarheid)

5.1.4 (bezoekers binnenstad)

5.1.5 (leegstaande detailhandel)

5.1.6 (aantal meldingen/klachten i.r.t. openbare ruimte en veiligheid binnenstad)

5.2.2 (gemiddelde WOZ-waarde)

5.2.3 (ontwikkeling omzet detailhandel, horeca en dienstverlening)

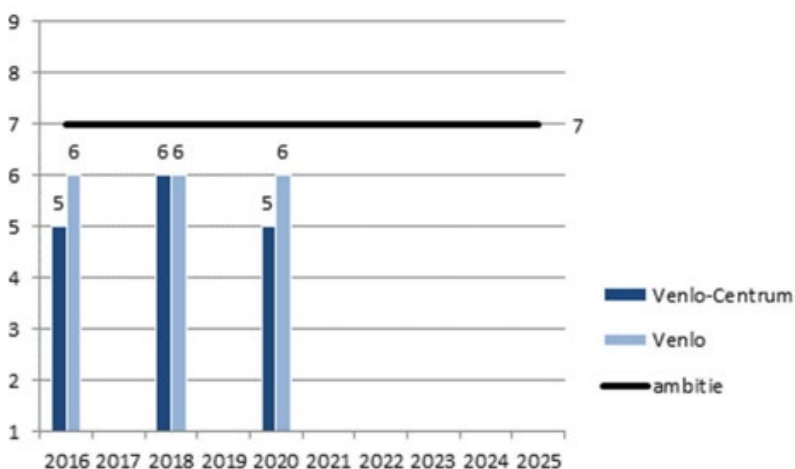
We tonen de resultaten op de betreffende indicatoren uit de laatste update van Meetbaar Venlo 2021⁷⁸. Daarna besteden we aandacht aan de scores op een aantal indicatoren die meer indirect relevant zijn voor de prestaties van de binnenstad.

Aangezien we de ontwikkeling van de leegstand zelf (indicator 5.1.5) in hoofdstuk twee hebben behandeld, laten we die hier verder buiten beschouwing.

Meest relevante indicatoren

Leefbaarheid (5.0.1)

De Leefbaarometer⁷⁹ laat zien hoe de leefbaarheid is en hoe die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. “Het stedelijk centrum heeft in 2020 een gemiddelde score van 5, hetgeen overeenkomt met een waardering van een voldoende. Ten opzichte van 2018 in retrospectief scoort het stedelijk centrum één niveau lager, waarbij opgemerkt moet worden dat de gemiddelde score slechts 0,3 punt is gezakt in 2020 ten opzichte van 2018. Ingezoomd op blokniveau is in 2020 een stevige progressie waarneembaar van de score in het noordwesten van de binnenstad, Q4 en omgeving. Centraal in de binnenstad, aan de zuidrand en rond de Roermondsepoort en Sloterbeekstraat zien we een lichte achteruitgang en/of geen verbetering van de score”.



⁷⁸ Op 1 juni 2022 is de meeste recente Meetbaar Venlo gepubliceerd.

⁷⁹ www.leefbaarometer.nl.

Als toevoeging staat in onderstaande kaartbeelden de ontwikkeling van de leefbaarheid in de individuele buurten van het centrum sinds 2002 weergegeven (hoe donkerder hoe hoger de score op leefbaarheid). Hierin wordt zichtbaar dat de leefbaarheid in de westelijke binnenstad duidelijk is verbeterd, maar dat de onderkant van de zuidelijke binnenstad achteruitgaat.

2002



2012



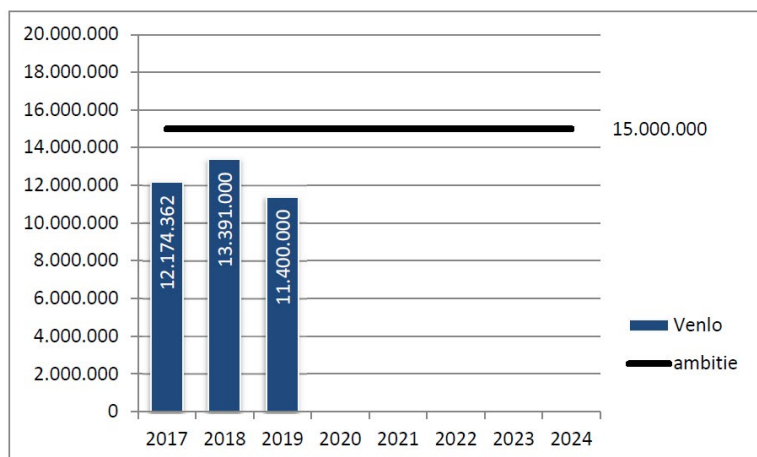
2020



Bron: Leefbaarometer

Bezoekers binnenstad (5.1.4)

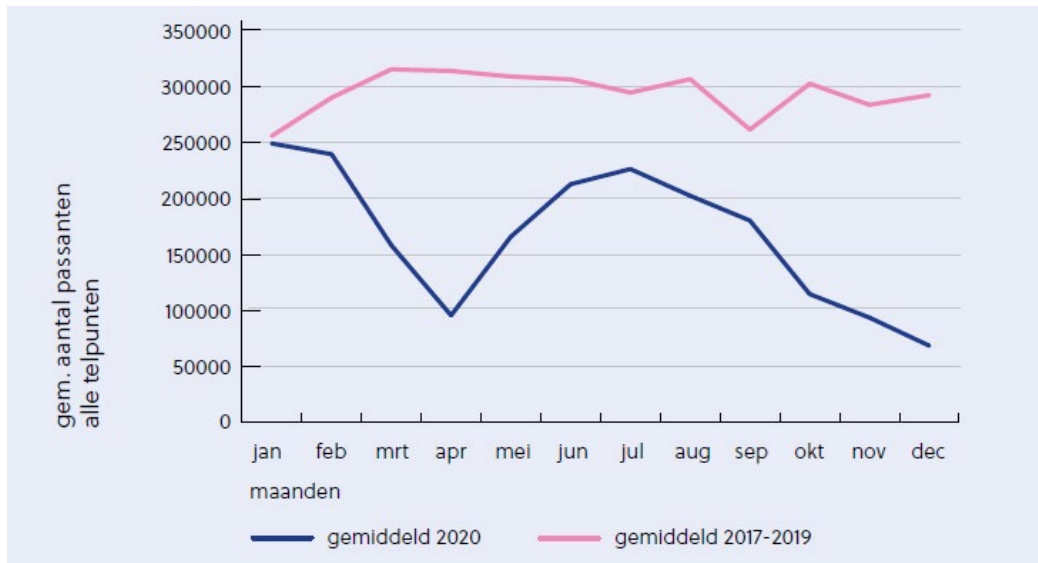
Het aantal bezoekers in de binnenstad is een afgeleide van het aantal passanten op een aantal telpunten en zegt iets over het druktebeeld. Door veranderende privacywetgeving is het na medio 2020 niet meer mogelijk om (automatisch) unieke bezoekers te tellen⁸⁰. De daling in bezoekers van 2018 naar 2019 is een landelijke trend en komt onder andere door weersinvloeden en de stijging van het online winkelen. De verklaring die Locatus geeft voor de stijging in 2018 is het uitzonderlijk mooie weer.



Bron: Locatus

⁸⁰ Gemeente Venlo zoekt hiervoor momenteel een privacy proof alternatief.

Het is de ambitie om het aantal bezoekers in de binnenstad verder te laten groeien. In de Thermometer Binnenstad 2020 van Venlo Partners staan nog wel gegevens over 2020 (per maand, zie de afbeelding hieronder). De impact van corona en de coronamaatregelen zijn evident.

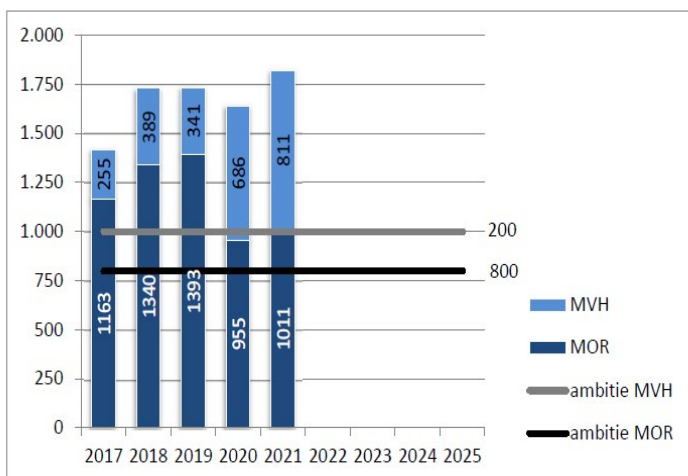


Bron: Thermometer Binnenstad

Aantal meldingen/klachten i.r.t. openbare ruimte en veiligheid binnenstad (5.1.6)

De ontwikkeling van het aantal MOR- en MVH-meldingen geeft een beeld van de druk op de leefkwaliteit van de openbare ruimte in het stedelijk centrum. (MOR: meldingen openbare ruimte. MVH: Meldingen veiligheid en handhaving).

Het totale aantal meldingen nam in 2021 toe waaronder het aantal meldingen openbare ruimte. De verandering in realisatiecijfers is onder andere te verklaren doordat er een aanpassing heeft plaatsgevonden van het MOR-proces (herschikking en minder keuzemogelijkheden categorieën bij meldingen). In 2022 gaat de nieuwe MOR-applicatie live. Hierdoor zal een beter inzicht ontstaan in de aantallen meldingen.

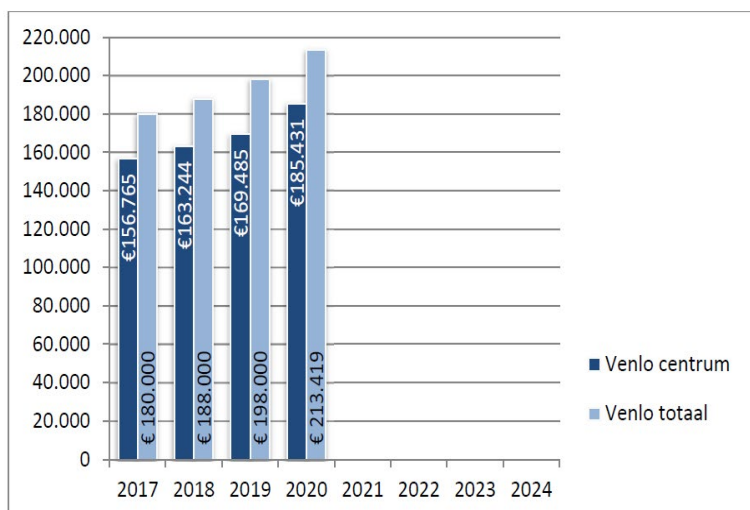


Bron: Gemeente Venlo

Gemiddelde WOZ-waarde (5.2.2)

De ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde geeft een beeld van de waardering van het stedelijk centrum als woon-, werk- en leefmilieu.

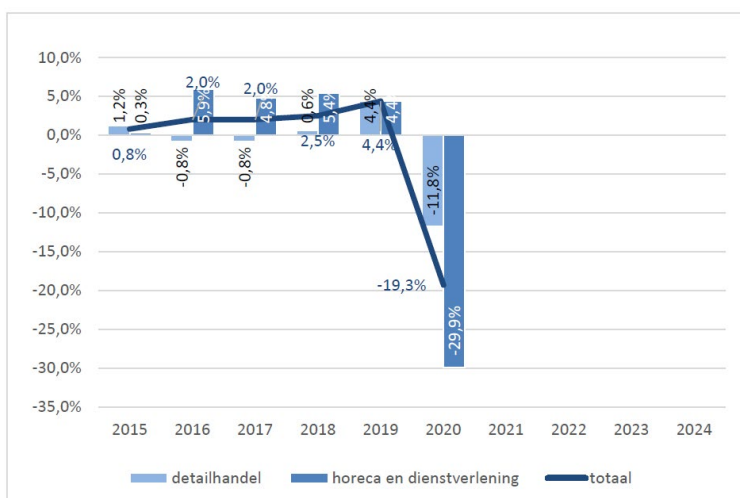
De peildatum voor deze indicator is juni van het lopende jaar. De WOZ-waarde toont al jaren een stijgende lijn. In de meeste succesvolle steden is de WOZ-waarde in het stedelijk centrum een van de hoogste. In Venlo stijgt de WOZ-waarde zowel in het centrum als voor de gehele gemeente, als gevolg van de marktontwikkeling. In het centrum loopt het echter nog achter op het landelijke gemiddelde, het doel van de gemeente is om deze in eerste instantie tenminste op hetzelfde niveau te krijgen.



Bron: Belastingen Samenwerking Gemeenten en Waterschappen (BsGW)

Omzetontwikkeling binnenstad (5.2.3)

Ontwikkeling omzet detailhandel, horeca en dienstverlening: de indicator geeft een globaal beeld van het economisch functioneren van het stedelijk centrum als lokaal en regionaal centrum voor (recreatief) winkelen, verblijven en dienstverlening, gerelateerd aan het landelijk cijfer. De omzetontwikkeling is zoals verwacht negatief als gevolg van de langdurige sluiting van winkels, horeca en consumentgerichte dienstverlening als gevolg van de Corona-maatregelen. Detailhandel laat een omzetsdaling van 11,8 procent zien, in de horeca en consumentgericht dienstverlening 29,9 procent en het totaalbeeld leidt een daling van 19,3 procent in 2020 ten opzichte van 2019.



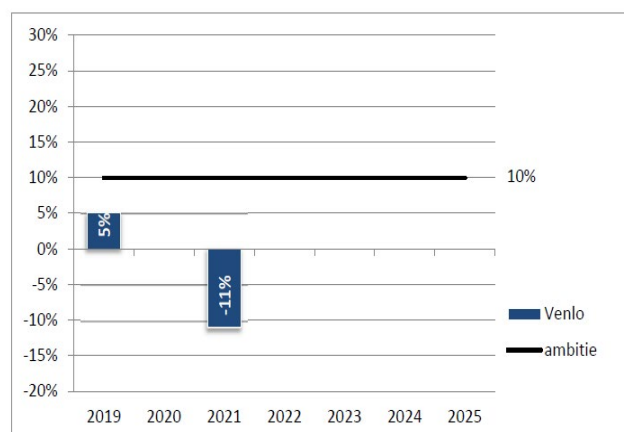
Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

In de Thermometer Binnenstad 2021 van Venlo Partners staan omzetgegevens van een vaste groep van 15 ondernemers over 2019-2021 (per kwartaal). De omzet van deze 15 ondernemers samen lag in 2021 boven hun gezamenlijke omzet in 2020 maar nog wat onder die van 2019.

Overige indicatoren

Saldo van aandeel mensen dat het eens dan wel oneens is met de uitspraak: 'De Venlose binnenstad verrast mij regelmatig op positieve wijze'

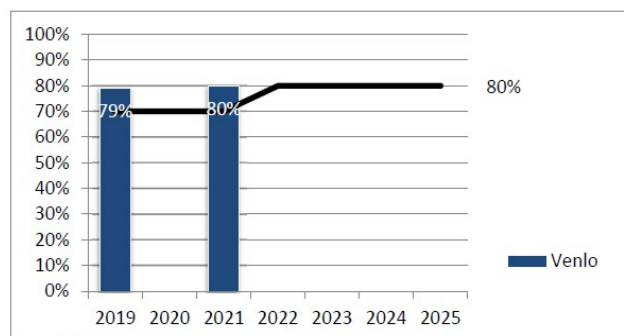
De ambitie is minimaal een score van 10 procent. De score laat helaas een flinke negatieve ontwikkeling zien ten opzichte van 2019. Dit heeft in ieder geval te maken met de coronamaatregelen waardoor er minder festiviteiten georganiseerd konden worden. Los daarvan geeft de gemeente aan dat een extra inspanning noodzakelijk is om de ambitie waar te kunnen maken.⁸¹



Bron: Stadspelling gemeente Venlo

Aandeel mensen dat het eens is met de uitspraak: 'De Venlose binnenstad is voor mij een echte stad waar ik de voorzieningen vind (winkels, horeca, podia, musea, etc.) die ik in een stad tenminste verwacht'

De ambitie is een score van 80 procent of meer. Venlo Centrum scoort exact op het minimale



Bron: Stadspelling gemeente Venlo

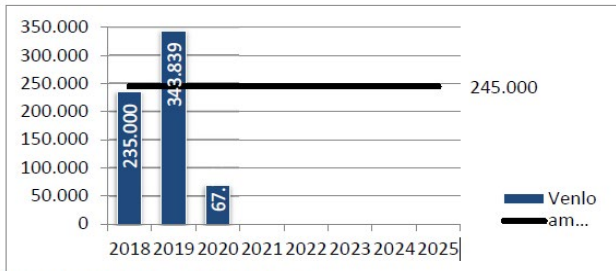
Het aantal bezoekers aan culturele instellingen (Maaspoort, Grenswerk, LM, MVBVD)

De doelstelling is een lichte stijging t.o.v. 2018. Realisatie van de doelstelling is mede afhankelijk van de inhoud van de programmering van de afzonderlijke instellingen⁸³. " Een goed voorbeeld is het enorme succes van de overzichtstentoonstelling in 2019 van Evert Thielen (ruim 100.000 bezoekers). Dit verklaart dat de ambitie in 2019 ruim is behaald. In 2020 zien we een duidelijk corona-effect optreden in het aantal bezoekers.

⁸¹ Bron: Meetbaar Venlo 2021.

⁸² Bron: Meetbaar Venlo 2021.

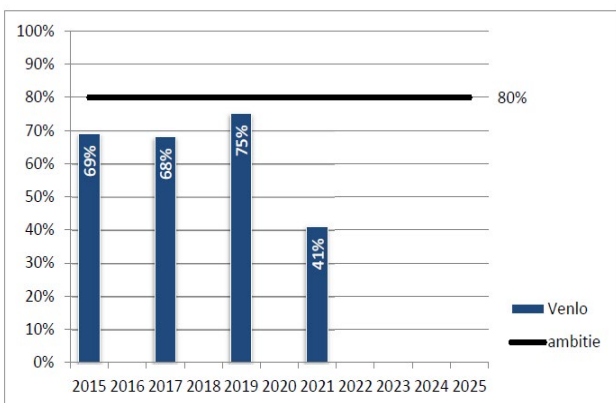
⁸³ Bron: Meetbaar Venlo 2021.



Bron: Jaarrapport culturele instellingen

Aandeel inwoners dat afgelopen 12 maanden minimaal twee verschillende culturele activiteiten heeft bezocht (theatervoorstelling, museum etc.)

De ambitie is om dit te laten stijgen naar 80 procent in 2022. Uit de meeste recente Stadspeiling blijkt dat dit aandeel juist is teruggelopen van 75 procent in 2019 naar 41 procent in 2021. Dit heeft natuurlijk alles te maken met de coronamaatregelen waardoor bezoek aan culturele activiteiten beperkt mogelijk was.



Bron: Stadspeiling

5.3 Informatievoorziening raad

De raad heeft de kaders gesteld van waaruit de gemeente opereert (Visie stedelijk centrum, detailhandelsvisie etc.). Het Plan Binnenstad is door het college aan de raad aangeboden.⁸⁴

De gemeenteraad wordt over de ontwikkeling van de binnenstad geïnformeerd via de P&C -Cyclus. Budgetaanvragen, majeure instrumenten (zoals het transformatiefonds) en verantwoording bij programma 5 Centrumstad Venlo en doelrealisatie (o.a. leegstand) in meetbaar Venlo.

Er is specifiek over leegstand een vraag geweest uit de raad of de leegstand niet maandelijks gerapporteerd kan worden om zo de beleidseffectiviteit te kunnen controleren. Het college heeft geantwoord dat er maar kleine maand-op-maand verschillen zijn en dat Locatus ook niet zo hoogfrequent rapporteert. Venlo Partners telt de leegstand twee keer per jaar (januari en juli).

Raadsinformatiebrieven

De gemeenteraad wordt met enige regelmaat per raadsinformatiebrief geïnformeerd over zaken die te maken hebben met de leegstandbestrijding. In 2021 is dat bijvoorbeeld tweemaal gebeurd.

Op 2 maart 2021 is de gemeenteraad geïnformeerd over een aantal onderwerpen in relatie tot de doorontwikkeling van de winkelcentra (O26 RIB). De raadsinformatiebrief diende tevens ter voorbereiding op een themabijeenkomst die plaatsvond op 10 maart 2021 (zie hierna).

⁸⁴ <https://venlo.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/fdbe087f-2461-431d-8a19-619971ee3b42>

In deze laatste RIB wordt ook verwezen naar RIB 2020-83 met daarin o.a.:

- Werkpakket Retail, met o.a. impuls centrummanagement en -marketing (waaronder diverse koop lokaal campagnes en verbeteren online verkoopkanaal), kwaliteitsverbeteringen winkelcentra en impuls horeca. Hierbij is een relatie gelegd met het Economisch Uitvoerings Programma (EUP) van de gemeente.
- Werkpakket Vrijtijdseconomie, met o.a. voorbereiding marketingcampagne, toeristisch aanbod coronaproof, specifieke promotieacties, digitaal zomerfestival en Venlo convention bureau.

Op 21 oktober wordt de raad geïnformeerd (RIB 2021-41) over de stand van zaken van de subsidieregel Transformatiefonds Venlo en het besluit om naar aanleiding van de eerste evaluatie het budget aan te vullen met € 211.858, zodat het initiële bedrag van € 500.000 weer als subsidie beschikbaar is.⁸⁵

Raadsbijeenkomst

Op 10 maart 2021 een themabijeenkomst voor de raad plaats over doorontwikkeling van winkelcentra (zie hierna).⁸⁶ Hierbij zijn de raadsleden geïnformeerd over een aantal relevante ontwikkelingen. De belangrijkste zijn:

- Transformatiefonds
- Plan Binnenstad 2030
- Trends en ontwikkelingen
- Wonen in Erfgoud (boven winkels)
- Coronacrisis incl. lokale maatregelen en ondersteuning voor ondernemers

Raadsvragen

Er zijn vooral in de periode 2018-2020 af en toe vragen gesteld vanuit de raad over leegstand. Zowel over leegstand in het centrum van Venlo, maar ook over leegstand in Tegelen en vooral Blerick.

5.4 Constateringen

Op basis van verschillende indicatoren (waaronder het leegstandsniveau) monitort de gemeente via Meetbaar Venlo de prestaties van de binnenstad. De informatievoorziening over deze indicatoren is redelijk compleet, maar liep tot voor kort achter, terwijl andere (externe) bronnen aanvullende informatie en meer recente informatie bieden.

De gemeente heeft als doel om de leegstand (uitgedrukt in aandeel vierkante meters detailhandel) in het centrum van Venlo te beperken tot 10 procent. Dit doel is in 2022 (met 9,7%) gerealiseerd.

De gemeente heeft zicht op de effecten en de kansen van leegstand. In haar beleid benoemt de gemeente vooral het risico op verloedering en achteruitgang van de openbare ruimte in het algemeen, als ongewenst effect. Kansen ziet de gemeente Venlo in transformatie naar wonen of nieuwe commerciële functies.

Norm	Score
De gemeente Venlo heeft haar doelen op het gebied van leegstand gerealiseerd c.q. het is aannemelijk dat de gemeente Venlo haar doelen zal realiseren.	
De gemeente Venlo heeft zicht op de effecten van leegstand en de kansen van leegstand in het centrum van Venlo.	

Voor zover bekend zijn er geen specifieke afspraken gemaakt met de raad over de leegstandsaanpak en de resultaten daarvan. De raad krijgt informatie op het niveau van indicatoren (Meetbaar Venlo) en wordt van tijd tot tijd via raadsinformatiebrieven geïnformeerd over ontwikkelingen en initiatieven in de binnenstad (bijvoorbeeld rondom het transformatiefonds en Plan Binnenstad 2030).

⁸⁵ <https://venlo.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/a9814c37-4c1e-4cea-bc9d-7b183f958f37>

⁸⁶ <https://venlo.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Index/d5c41857-1c7b-43a7-bae0-a05b80ae81d4>

Voor zover we hebben kunnen vaststellen overleggen college en raad niet over de rol die de gemeente wil en kan spelen als het gaat om de bestrijding van leegstand.

Norm	Score
Er zijn afspraken gemaakt over de informatievoorziening aan de gemeenteraad.	●
De informatievoorziening aan de gemeenteraad over leegstand is tijdig, actueel, begrijpelijk en volgens, in overeenstemming met de gemaakte afspraken.	●
De gemeenteraad wordt in de gelegenheid gesteld te sturen op de gemeentelijke inzet, de doelstellingen en de middeleninzet.	●

BIJLAGE 1 – DEELVRAGEN

A. *Probleemduiding, verantwoordelijkheden en bevoegdheden*

- 1 Wat is de **omvang** van de leegstand in Venlo, welke ontwikkeling kan verwacht worden?
- 2 Welke (negatieve) **effecten** verwacht of ziet de gemeente Venlo van de huidige en toenemende leegstand en welke **kansen** ziet de gemeente Venlo?
- 3 Welke **verantwoordelijkheden en bevoegdheden** (inclusief wettelijk beschikbare instrumenten) heeft de gemeente in het kader van leegstand van verkooppunten?
- 4 Welke **niet-juridische instrumenten** kan de gemeente inzetten in het kader van leegstand?

B. *Vormgeving van (beleids-)kaders*

- 1 Welke **doelen** heeft de gemeente Venlo vastgesteld met betrekking tot de leegstand van verkooppunten? Welke **maatschappelijke effecten** zijn beoogd?
- 2 Welke **rol** ziet de gemeente Venlo voor zichzelf, vanuit welke motivatie?
- 3 Welke **financiële middelen** zijn beschikbaar gesteld?
- 4 Welke **instrumenten** heeft de gemeente in haar beleid omschreven?
- 5 Welke **stakeholders** heeft de gemeente benoemd in haar beleid?

C. *Uitvoering*

- 1 Hoe ziet de inzet van de gemeente bij de aanpak van de leegstand van verkooppunten er in de praktijk uit?
- 2 Welke **instrumenten** heeft de gemeente in de praktijk ingezet om de doelen met betrekking tot de leegstand van verkooppunten te bereiken?
- 3 Waar heeft de gemeente de beschikbare middelen met betrekking tot de aanpak van leegstand van verkooppunten aan **besteed**?
- 4 Hoe verloopt de **afstemming** tussen gemeente en betrokken partijen zoals eigenaren, exploitanten, bewoners omtrent de aanpak van leegstand van verkooppunten in de praktijk?
- 5 In hoeverre gebruikt de gemeente de eigen ervaringen, nieuwe ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht om waar nodig haar inzet met betrekking tot leegstand van verkooppunten **bij te sturen**?

D. *Doelbereik beleid en informatievoorziening gemeenteraad*

- 1 In hoeverre heeft de gemeente Venlo **zicht op de behaalde prestaties** en directe effecten van de (beleids-)inzet ten aanzien van de leegstand van winkels?
- 2 Wat is er bekend over de **gerealiseerde maatschappelijke effecten** ten aanzien van de leegstand van winkels?
- 3 In hoeverre is de **gemeenteraad geïnformeerd** over de gemeentelijke inzet, behaalde resultaten en directe effecten ten aanzien van de leegstand van winkels?

BIJLAGE 2 – NORMENKADER

Om de effectiviteit vast te stellen, werken we met een set aan normen die per thema aansluiten bij de onderzoeksvragen.

Thema A: Probleemduiding, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

De gemeente Venlo heeft zicht op de omvang van de leegstand en de verwachtingen ten aanzien van de ontwikkeling daarvan.

De gemeente Venlo heeft zicht op de effecten van leegstand en de kansen van leegstand in het centrum van Venlo.

De gemeente Venlo heeft zicht op de verantwoordelijkheden, de bevoegdheden en de niet-juridische instrumenten ten aanzien van leegstand

Thema B en C: Beleid en instrumenten

De gemeente Venlo heeft de invulling van haar rol op het gebied van leegstand duidelijk beschreven in haar beleid.

De gemeente Venlo heeft haar doelen en de beoogde maatschappelijke effecten op het gebied van leegstand duidelijk in haar beleid geformuleerd.

De gemeente Venlo heeft middelen vrijgemaakt en ingezet, passend bij de huidige rolneming van de gemeente en de beleidsmatige opgave.

De gemeente Venlo zet instrumenten in, passend bij de rolneming van de gemeente en de beleidsmatige opgave.

De afstemming met de stakeholders verloopt wederzijds naar tevredenheid

De gemeente stelt beleid bij op basis van ervaringen en voortschrijdend inzicht.

Thema D: Doelbereik en informatievoorziening aan de raad

De gemeente Venlo heeft haar doelen op het gebied van leegstand gerealiseerd c.q. het is aannemelijk dat de gemeente Venlo haar doelen zal realiseren.

Er zijn afspraken gemaakt over de informatievoorziening aan de gemeenteraad.

De informatievoorziening aan de gemeenteraad over leegstand is tijdig, actueel, begrijpelijk en conform de gemaakte afspraken.

De gemeenteraad wordt in de gelegenheid gesteld te sturen op de gemeentelijke inzet, de doelstellingen en de middeleninzet.

We hanteren de volgende kleurcodering om weer te geven hoe er wordt gescoord op de normen:

- er wordt geheel voldaan aan de norm, er is geen verbeterpotentieel.
- er wordt voldaan aan de norm, maar er is verbeterpotentieel.
- er wordt niet voldaan aan de norm, verbeteringen zijn noodzakelijk.
- de prestatie is ondermaats en verbeteringen zijn dringend nodig.

N.t.b niet te beoordelen

BIJLAGE 3 – BRONNEN

Bestuur

Coalitieakkoord 18-22 Samen Venlo Veranderen
Coalitieakkoord 22-26 Samen verder bouwen aan een gezond Venlo
Productenraming 2019-2022
Programma Centrumstad Venlo (2020)
Financiële rapportage 2020
Meetbaar Venlo 2020 en 2021
Overheid.nl: Subsidieregel Transformatiefonds Venlo
Kadernota 2023

Beleid

Horecabeleid 2007
Visie Stedelijk Centrum 2022 (2012)
Bestemmingsplan centrum Venlo met toelichting (2014)
Beleidsplan Detailhandel 2015-2025 (2015)
Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg (2016)
Uitvoering en voortgang
Plan binnenstad Venlo 2030 (2021)
Werkplan Vierders (6 april 2022)

Provincie

Provinciaal programma stedelijke ontwikkeling (2016)
Convenant Gezamenlijk werken aan de stedelijke ontwikkeling van Venlo (2016)
Getekende brief aan GS (maart 2021)
Voortgangsrapportage Stedelijke Ontwikkeling (maart 2021, Excel)
Voortgangsrapportage stedelijke ontwikkeling (april 2021)
Voortgangsrapportage 2020 en verlening voorschot voor het project Stedelijke Ontwikkeling gemeente Venlo (mei 2021)

Raad

Raadsvoorstel aanpassing bestemmingsplan (2014)
083 RIB Integrale aanpak economische gevolgen corona (2020)
026 RIB Voorinformatie themabijeenkomst doorontwikkelen centra GETEKEND (2021)
141 RIB Evaluatie subsidieregel Transformatiefonds Venlo (2021)

Extern

Adviesrapport BRO (2014)
Factsheet centrum Venlo - KSOL 2019
Leegstand te lijf 2.0, Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2020)
Lokale transformatie in beeld – wat werkt wel en wat werkt niet? Retail Agenda (2020)
Herstel van binnensteden Wat is er nodig voor een vitale en duurzame binnenstad? (Platform 31, juli 2021)
Thermometer Binnenstad Venlo, Venlo Partners (2020, 2021)
Stadspeiling deelrapportage Centrumstad Venlo, I&O Research (2021)
Subsidieregeling impulsaanpak winkelgebieden (Ministerie van EZK, mei 2022)

Data

Verkooppuntinformatie Locatus (Excel) inclusief begeleidende mail (2022)
Omzetontwikkeling Venlo Centrum 2015-2020 (CBS)

BIJLAGE 4 - GEÏNTERVIEWDEN

Gemeente Venlo

Programmamanager Centrumstad Venlo
Planoloog Centrumstad Venlo
Communicatiemedewerker Centrumstad Venlo
Beleidsmedewerker economie detailhandel
Woordvoerder wethouder Economie
Wethouder Economie

Stakeholders

Voorzitter VVEV
Voorzitter Venlostad.com
Directeur Venlo Partners
Centrummanager Blerick
Centrummanager Tegelen

