

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 7 november 2023
Nummer 3553
Onderwerp Raadsbrief beantwoording schriftelijke vragen fractie VVD inzake leegstand Damplein

Portefeuillehouder Wethouder Van Eekelen

1. Aanleiding

De fractie VVD heeft schriftelijke vragen gesteld inzake leegstand aan het Damplein. In deze raadsbrief worden de vragen beantwoord.

2. Inhoudelijke uiteenzetting

De fractie VVD uit haar zorgen over de dreigende toename van huuropzeggingen door winkeliers aan het Damplein, met hoge huur als belangrijkste oorzaak. Fractie VVD voorziet dat dit gevolgen kan hebben voor de leefbaarheid en stelt vragen hierover.

Vraag 1

Het Damplein wordt omschreven als een Triple AAA-locatie. Op basis van welke elementen wordt een Triple AAA-locatie vastgesteld?

Antwoord

Om de status van een winkellocatie aan te duiden wordt in Nederland de ABC welstandsklasse gebruikt, bestaande uit A-, B-, of C-locaties:

- A-locaties zijn in de regel drukke winkelstraten met grotere winkelketens in hoofdwinkelgebieden en grote stadscentra.
- B-locaties liggen bijvoorbeeld aan de zijstraten van een hoofdwinkelgebied, in een dorpskern of in een wijkwinkelcentrum.
- C-locaties liggen ver buiten een hoofd- of wijkwinkelgebied.

Gekeken naar deze ABC welstandsklasse wordt het winkelgebied Leidschendam Centrum – inclusief het Damplein – aangemerkt als een B-locatie. Dit wordt onder andere bepaald door het aantal passanten.

De term 'Triple-A locatie' is dus geen bekende term als het gaat om gemeentelijk detailhandelsbeleid.

Vraag 2

Geldt de Triple AAA-status ook voor winkelruimte aan de Damstraat? Waarom wel, waarom niet?

Antwoord

De Damstraat valt, net als het Damplein, onder het winkelgebied Leidschendam Centrum, die kan worden aangeduid als een B-locatie binnen de ABC welstandsklasse. Zie voor meer toelichting het antwoord op vraag 1. De Damlaan en het Damplein vallen dus binnen dezelfde categorie.

Vraag 3

De maandelijkse huur van de winkelruimte aan het Damplein is een viervoudige van dat van bedrijfsruimten aan de Damstraat of zelfs van horecazaken aan De Sluis. Kan het College reflecteren op het feit dat huren van beide locaties met een factor vier verschillen?

Antwoord

De winkelpanden aan de Damlaan, het Damplein en de Sluis zijn van verschillende eigenaren. De huurprijzen die de eigenaren vragen kunnen daardoor ook van elkaar verschillen. Daarnaast zijn de huurtarieven marktgedreven en worden zij door veel verschillende factoren bepaald. Ook het college vindt het onwenselijk dat de tarieven zo van elkaar verschillen, maar heeft hier geen invloed op. Wel is dit onderwerp van gesprek in de overleggen tussen bijvoorbeeld centrummanager en ondernemersfondsen en/of pandeigenaren.

Vraag 4

Welk effect heeft een leegstand van meer dan 50% op de leefbaarheid en veiligheid op het Damplein?

Antwoord

Leegstand is altijd een momentopname. Het is niet ongebruikelijk dat panden soms enige tijd onverhuurd blijven. Structurele leegstand (leegstand van meer dan één jaar) van meerdere panden op één plek kan een negatief effect hebben op het voorzieningenniveau en de aantrekkelijkheid van de omgeving, als onderdeel van de leefbaarheid. Waarin zich dat uit, verschilt echter per situatie en per locatie. Het college kan daarom geen gerichte uitspraken doen over het effect van leegstand van meer dan 50% op leefbaarheid en veiligheid op het Damplein.

In gesprekken met ondernemers en omwonenden van het Damplein heeft de gemeente tot nu toe overigens geen signalen ontvangen over toename van onveiligheid. Wel geven omwonenden aan dat de leegstand de beleving van het plein beïnvloedt. Behoud van de leefbaarheid en veiligheid in het Damcentrum, waaronder het Damplein, heeft onverminderd de aandacht van het college. In dit gebied wordt momenteel extra capaciteit ingezet op toezicht en handhaving, om te zorgen dat omwonenden, bezoekers en ondernemers in dit gebied prettig kunnen verblijven.

Vraag 5

Wij realiseren ons dat de huur en verhuur van winkelruimte in beginsel een private aangelegenheid is tussen partijen, maar is het College bereid in gesprek te gaan met de eigenaar/verhuur om het gedeelde belang op te zoeken?

Antwoord

Vanuit de gemeente zijn de centrummanager en de gebiedsregisseur regelmatig in contact met alle belanghebbenden in het gebied. Er is ook direct contact tussen ondernemers en het college. Voorop staat dat de gemeente hierbij altijd het gedeelde belang zoekt, vooral ten aanzien van het voorkomen van leegstand. In Raadsbrief 3475 (Beantwoording schriftelijke vragen fractie CDA inzake leegstand winkel- en horecapanden) is uitgelegd hoe gemeente en ondernemers hier samen aan werken.

Vraag 6

Recent is de centrummanager vertrokken. Krijgt het Damcentrum weer een nieuwe centrummanager? Zo ja, op welk termijn?

Antwoord

Ja, per 1 november 2023 start de nieuwe centrummanager voor de gemeente.

Vraag 7

Welke mogelijkheden ziet het college op en rond het Damplein om te bereiken waar VVD Leidschendam-Voorburg voor staat, namelijk een gezond ondernemersklimaat?

Antwoord

Zoals aangegeven in de beantwoording van vraag 5, staat de gemeente open voor gesprekken met belanghebbenden. Ontwikkelingen worden nauw in de gaten gehouden en er wordt binnen de gemeente altijd gekeken naar integrale oplossingen voor problemen. Bovendien worden de mogelijkheden op en rond het Damplein om een gezond ondernemersklimaat te bereiken onderzocht als onderdeel van de uitwerking van motie 740 'Een fijn thuis aan de sluis, integraal verbeterplan Damcentrum' (door uw raad aangenomen op 5 juli 2023) verkend.

Vraag 8

Ziet het College deze huurproblematiek ook in onze andere winkelcentra? Welke mogelijkheden ziet het College daar om een gezond ondernemersklimaat te waarborgen en leegstand tegen te gaan?

Antwoord

In algemene zin is het voor veel ondernemers in de retail, horeca en dienstensector momenteel een zeer roerige en onzekere tijd, waarbij verdienvermogen en financiële weerstand onder druk staan. Het college erkent dat ondernemers hierdoor een zware tijd kunnen ervaren. Het college kan echter geen uitspraken doen over veronderstelde problematiek in marktconformiteit van winkelhuren in de verschillende (typen) bedrijfspanden in winkelgebieden.

De gemeente stimuleert een gezond ondernemersklimaat door actief betrokken te zijn bij de verschillende ondernemersfondsen, VVE's en winkeliersverenigingen binnen de kernwinkelgebieden. In Raadsbrief 3475 is ingegaan op de manier waarop gemeente en ondernemers hier samen aan werken.

Overigens zou een veronderstelde huurproblematiek (ook) tot uiting moeten komen in de leegstandcijfers van de winkelgebieden in de gemeente. Raadsbrief 3475 geeft hierin een actueel inzicht. Hieruit blijkt dat de leegstandspercentages op 1 augustus 2023 in al onze winkelgebieden onder het landelijk gemiddelde liggen en in de eerste helft van 2023 niet significant zijn gestegen.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Bijlage behorende bij deze raadsbrief:

3553 Collegevoorstel beantwoording schriftelijke vragen fractie VVD inzake leegstand Damplein
3553 Schriftelijke vragen fractie VVD inzake leegstand Damplein