

Statenbrief

Informatie

Datum

13 december 2022

Zaaknummer

2020-003745

Inlichtingen bij

Provincieloket

026 359 99 99

post@gelderland.nl

Blad

1 van 4

Onderwerp

Uitvoering aanbevelingen Rekenkamerrapport "Meer vitaliteit, minder leegstand?"

Beleidsprogramma

- Aantrekkelijke leefomgeving

Ambitie

- Ambitie 4 Gezond, veilig, schoon en welvarend

Thema:

- SteenGoed Benutten

Portefeuillehouder

Peter Kerris

1 Kern van deze Statenbrief

Met deze statenbrief informeren wij u over de stand van zaken van het programma SteenGoed Benutten en de wijze waarop wij aan de slag zijn gegaan met de aanbevelingen van het rekenkamerrapport "Meer vitaliteit, minder leegstand?" (PS 2022-68) over de aanpak van leegstand in Gelderland.

2 Waarom ontvangt u deze Statenbrief?

SteenGoed Benutten richt zich op de aanpak van (dreigende) leegstand op beeldbepalende locaties in stad en dorp in Gelderland, met als doel om de leefomgeving mooier, leefbaarder en economisch aantrekkelijk te maken. In het Actieplan Wonen (PS 2020-195) is daarnaast als doel opgenomen dat via de SteenGoedregeling Uitvoeringsgereed en Realiseren in de periode 2020-2025 minimaal 1000 woningen gerealiseerd dienen te worden.

De Rekenkamer heeft onderzoek gedaan naar de doeltreffendheid van de provinciale inzet op de leegstand van vooral kantoren en winkels (PS 2022-68) en op basis daarvan een aantal aanbevelingen gedaan, te weten:

- Verken of de inzet (meer) gericht kan worden op gebieden waar leegstand en vitaliteit een (groot) probleem zijn (dit mede op basis van de geactualiseerde vitaliteitsbenchmark).
- Evalueer de aanpak SteenGoed Benutten en doe onderzoek naar benutting instrumentarium en effect.
- Maak in de investeringsinstructie van fondsbeheerder Ontwikkel en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHG) duidelijke afspraken over te leveren prestaties.
- Scherp de informatievoorziening naar PS aan.

In deze brief geven we aan waar we staan met SteenGoed Benutten en welke acties in gang zijn gezet om de aanbevelingen uit het rapport van de Rekenkamer uit te voeren.

Datum

13 december 2022

Zaaknummer

2022-003745

Blad

2 van 4

3 Hoe bent u eerder betrokken?

Op 6 april 2022 behandelde u het Rekenkamerrapport 'Meer vitaliteit, minder leegstand?' (PS 2022-68) en nam u amendement 22A3 aan waarin u, onder andere, verzocht om de tijdelijke overbruggingsmaatregelen Covid vitaliteit binnensteden en dorpskernen (PS2020-514) voorlopig te continueren.

Sindsdien hebben wij u geïnformeerd over de voortzetting van de aanpak Binnensteden en Dorpskernen (PS2022-262) en over de resultaten van het onderzoek naar Verborgene Leegstand Kantoren (PS 2022-426), dat wij hebben uitgevoerd naar aanleiding van vragen bij de begrotingsbehandeling (Oordeelsvorming portefeuille Peter Kerris d.d. 13 oktober 2021).

4 Samenvatting

Met het programma SteenGoed Benutten, dat als doel heeft (dreigende) leegstand op beeldbepalende locaties in Gelderland te voorkomen of op te lossen, heeft de provincie Gelderland in de afgelopen jaren vele projecten ondersteund. Het programma is in 2022 onderwerp geweest van een Rekenkameronderzoek en wordt op dit moment geëvalueerd. Naar aanleiding van de behandeling van het Rekenkameronderzoek zijn diverse acties opgepakt waaronder intensiveren van de inzet op binnensteden en dorpskernen. Voorstellen voor voortzetten en aanpassen van de SteenGoedaanpak zullen worden uitgewerkt als dat past in de ambities van de nieuwe coalitie.

5 Informatie

Sinds de behandeling van het Rekenkamerrapport zijn we gestart met het uitvoeren van de aanbevelingen. Ook hebben we invulling gegeven aan uw wens om de Covidmaatregelen voor Binnensteden en Dorpskernen te continueren. Hieronder informeren we u over de stand van zaken op dit moment.

Opbrengst SteenGoed Benutten algemeen:

In deze coalitieperiode zijn we proactief in gesprek gegaan met Gelderse gemeenten en marktpartijen over de herstructurerings- en transformatieopgave en de mogelijke ondersteuningsbehoefte die zij daarbij hebben.

Er zijn in de periode 2019 tot heden deze coalitieperiode 73 processubsidies verstrekt waarvan 33 in het kader van de Covid-overbruggingsmaatregelen.

Waar projecten stagneerden vanwege een financieel tekort begeleidden we ze naar een subsidieaanvraag. We hebben met de regeling 'Uitvoeringsgereed&Realiseren' 42 grotendeels integrale en binnenstedelijke projecten mee tot uitvoering gebracht met in totaal ruim €16 miljoen aan subsidies. Dat maakte investeringen los van ruim €270 miljoen van marktpartijen en gemeenten en leverde 1620 woningen op waarvan 51% sociaal en 21% betaalbaar. De doelstelling uit het Actieplan Wonen (PS2020-195) (1000 woningen via SteenGoed Benutten in de periode 2020-2025) is ruimschoots gehaald met 1372 woningen sinds 2020. We zijn op dit moment in vooroverleg voor een uitvoeringssubsidie met circa 30 projecten met een totaal van 2700-2800 woningen.

Datum

13 december 2022

Zaaknummer

2022-003745

Blad

3 van 4

Inventarisatie oorzaken vertraging projecten:

Door de huidige markt- en economische situatie kampen veel projecten met uitvoeringsproblemen. We hebben geïnventariseerd wat de stand van zaken is in de projecten die we hebben beschikt en in de projecten die in voorbereiding zijn. Enkele beschikte projecten dreigen vertraging op te lopen, vooral als gevolg van gestegen bouwkosten en gebrek aan personeel. Voor projecten die nog in voorbereiding zijn is het nog lastiger dan voorheen om tot een haalbaar project (in dit geval een haalbare businesscase) te komen.

We zijn met de initiatiefnemers van de projecten in gesprek over oplossingsrichtingen.

Uitvoering aanbevelingen Rekenkamer en Statenvragen:*Evaluatie Aanpak SteenGoed Benutten (aanbeveling 3 Rekenkamer):*

We laten de aanpak Steengoed kwalitatief evalueren door een extern adviesbureau. Een kwantitatieve evaluatie (aantal subsidies, verspreiding, soort projecten) was onderdeel van een eerdere, brede subsidie-evaluatie, én ook onderdeel van het Rekenkameronderzoek. Daarom is gekozen voor een kwalitatieve evaluatie, waarbij diepte-interviews met gemeenten en marktpartijen centraal staan.

Hoewel bij het schrijven van deze Statenbrief nog niet alle interviews en analyses zijn uitgevoerd levert een eerste schets van de rode draden het volgende beeld op:

Het programma SteenGoed Benutten wordt als positief ervaren. De medewerkers zijn vriendelijk, deskundig en meedenkend en zonder subsidie komen projecten niet, veel later of op een minder gewenste wijze tot stand. Het programma helpt partijen dan ook echt aanzien van leegstand en het beschikbaar stellen van geld wordt als de succesfactor gezien.

Hoewel er ook begrip is voor gestelde eisen ervaren gemeenten het gehele (aanvraag)proces van de subsidie Uitvoeringsgereed en Realiseren als zwaar. Het proces om de businesscase scherp te krijgen en te zorgen dat het subsidiegeld rechtmatig wordt verstrekt vraagt veel contactmomenten en heeft complexe/technische indieningsvereisten. Vooral kleinere gemeenten moeten hiervoor externe hulp inschakelen vanwege gebrek aan kennis en capaciteit.

Het definitieve evaluatierapport wordt in januari 2023 verwacht.

Koopstromenonderzoek en vitaliteitsbenchmark geactualiseerd (aanbeveling 1 en 3

Rekenkamer): Conform het advies van de Rekenkamer is de vitaliteitsbenchmark geactualiseerd. Daarnaast is het Koopstromenonderzoek geactualiseerd. Die onderzoeken laten zien dat de wereld sinds de laatste meting (eind 2019) is veranderd. In vrijwel alle centra is een teruggang van het aantal consumentenfuncties te zien (zie bijlage voor meer informatie). Op 12 december is het instrument Vitaliteitsbenchmark gepresenteerd en toegelicht aan externen. Deze toelichting is terug te kijken op [SteenGoed Benutten \(Gelderland.nl\)](https://www.steengoedbenutten.nl).

Aanpak binnensteden en dorpskernen (PS 2022-262 naar aanleiding van Motie 22A3):

De regeling procesondersteuning is per september 2022 uitgebreid zodat we, net als tijdens de Covid-overbruggingsmaatregelen, gemeenten en andere stakeholders in centrumgebieden kunnen ondersteunen bij visieontwikkeling, het verhogen van de organisatiegraad en het op gang brengen van transformatie van plekken of straten die hun winkelfunctie verliezen door inzet van een transformatiemanager. Ook is de ondersteuning aan de Community voor Centrummanagers in Gelderland voortgezet.

Datum

13 december 2022

Zaaknummer

2022-003745

Blad

4 van 4

Onderzoek Verborgen Leegstand Kantoren uitgevoerd (PS 2022-426 naar aanleiding van vragen bij begrotingsbehandeling) : Dit onderzoek geeft antwoord op de vraag van uw Staten of de leegstand in de kantorenmarkt gaat toenemen en of, en zo ja waar transformatie kan bijdragen aan het realiseren van de Gelderse woonopgave. Uit het onderzoek blijkt dat, hoewel er geen substantiële (kwantitatieve) toename van de leegstand wordt verwacht als gevolg van COVID 19, de Gelderse kantorenmarkt niet geheel toekomstbestendig is. Er is echter geen eenduidige aanpak voor realisatie van de Gelderse woonopgave. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek worden meegenomen in reguliere overleggen met onze partners.

Stavaza Ontwikkel en Herstructureringsmaatschappij Gelderland (OHG) (Aanbeveling 4 Rekenkamer): in het Rekenkamerrapport wordt ook ingegaan op het functioneren van OHG. Op dit moment wordt Topfonds Gelderland (waar OHG onder valt) geëvalueerd. Daarnaast is Topfonds Gelderland onderwerp van een separaat Rekenkameronderzoek. De resultaten van beide onderzoeken worden eind 2022 verwacht. De uitkomsten en aanbevelingen zullen worden gebruikt als input voor eventuele aanpassing van investeringsinstructies OHG.

6 Planning en control

n.v.t.

7 Participatie en communicatie

In de evaluatie van de aanpak SteenGoed Benutten worden gemeenten en marktpartijen niet alleen bevraagd op hun ervaringen met en de effecten van het programma SteenGoed Benutten. We vragen ze ook vooruit te kijken en suggesties voor aanpassingen en verbetering te doen.

8 Vervolg

Bovenstaande onderzoeken en acties gebruiken we als input om invulling te geven aan Aanbeveling 1 uit het Rekenkamerrapport: *Oriënteer op de mogelijkheden om de inzet op leegstand (meer) te richten op de gebieden waar de leegstand en vitaliteit een (groot) probleem zijn*. En om de aanpak SteenGoed Benutten door te ontwikkelen. Concrete voorstellen volgen na de coalitievorming in 2023. Dan hebben we de benodigde informatie compleet en is tevens bekend wat de ambities van de nieuwe coalitie zijn op dit thema.

Gedeputeerde Staten van Gelderland

John Berends - Commissaris van de Koning

Miriam Nienhuis-van Doremaele - Secretaris

Bijlage(n)

1 Rapportage Vitaliteitsbenchmark 2022