

PREADVIES MOTIE

aan De gemeenteraad
van Het college van B&W

onderwerp Instrumenten t.b.v. aanpakken leegstand
datum 11 november 2024

Aanleiding

Op 11 november 2024 heeft de fractie van het CDA een motie ingediend over instrumenten t.b.v. aanpakken leegstand.

Met de motie wordt het college verzocht om:

Uiterlijk 1 april 2025 een voorstel te doen voor een Leegstandverordening alsmede voor eventuele andere geschikte instrumenten om leegstand van voor woningbouw geschikte locaties tegen te gaan.

Toelichting op de beantwoording

Het college geeft uw raad graag de volgende overwegingen mee:

Een leegstandverordening kan betrekking hebben op gebouwen (kantoren, winkel e.d.) en op woningen. De leegstandverordening is enkel een zinvol instrument indien de gemeente een integraal en actief leegstandbeleid wil voeren. Het tegengaan van leegstand van woningen en andere gebouwen vergt een gedifferentieerde aanpak. Voordat de gemeente het gesprek met een eigenaar aangaat, moet zij zelf weten wat zij wil en hoe zij een eigenaar eventueel kan faciliteren bij het vinden van een oplossing. Gemeenten kunnen in de leegstandverordening regels vaststellen voor het melden van leegstand van gebouwen en/of woningen, het voeren van gesprekken met eigenaren, het doen van een verplichtende voordracht en het opleggen van bestuurlijke boetes. Naast de extra mogelijkheden die de verordening biedt, zitten er ook extra verplichtingen voor gemeenten aan vast. Ze moeten de leegstaande panden die op basis van de verordening gemeld worden of waarvan ambtshalve is vastgesteld dat ze leegstaan registreren. Dit biedt de gemeente inzicht in welke panden waar leegstaan. Op basis hiervan kunnen ze beleid ontwikkelen om de leegstand tegen te gaan.

Het college ontraadt de motie omdat:

De VNG raadt aan om geen gebruik te maken van de mogelijkheden van de Wet kraken en leegstand als er in een gemeente geen problemen rond leegstand zijn. In Heiloo komt langdurige leegstand weinig voor.

Onlangs hebben wij data uitgevraagd om inzicht in leegstand te krijgen. Aan de hand van de leegstandscijfers kan worden besloten of er vervolgstappen nodig zijn, zoals handhaving of het instellen van een leegstandsverordening. Om te bepalen hoe groot de leegstand van woningen in de gemeente Heiloo is, is gekeken naar de administratieve leegstand in de Basisregistratie Personen (BRP). Dit betreft alle adressen met bestemming wonen, die op prikdatum 25 juli 2024 status leegstand hebben. Een deel van de adressen met status leegstand staan korter dan 6 maanden leeg, deze woningen vallen onder frictie- of mutatieleegstand. Dit is leegstand die nodig

is voor het goed functioneren van de woningmarkt. Leegstand langer dan 6 maanden is ongewenst.

Volgens het BRP staan op 25 juli 2024 in de gemeente Heiloo 102 woningen langer dan 6 maanden leeg. Dit is 0,91% van de woningvoorraad (11.225 woningen). Veel gemeenten streven ernaar om leegstand langer dan 6 maanden onder 2% te houden.

	Woningvoorraad*	Totale leegstand	%	Frictieleegstand (leegstand <6 mnd)	%	Leegstand >6 mnd	%
Heiloo	11.225	233	2,08	131	1,17	102	0,91

* Bron: CBS

Er staan in de gemeente Heiloo weinig woningen ongewenst leeg, beduidend minder dan 2%. Het nemen van vervolgstappen is niet in proportie met het percentage woningen waar het om gaat.

Het sanctie-instrumentarium kan pas een jaar na in werking treden van de verordening worden ingezet en is bovendien vrij zacht, het biedt trainerende eigenaren nog diverse ontsnappingsmogelijkheden. De effectiviteit van toepassing van de leegstandverordening blijkt in veel gemeenten complex. Op dit moment heeft de meerderheid van de gemeenten in Nederland geen Leegstandverordening. De reden hiervoor zijn de bovengenoemde nadelen en het (te weinig krachtig instrument) en het ontbreken van urgentie (het komt te weinig voor om ingrijpen te rechtvaardigen).

Als de gemeente voor een leegstandverordening kiest, is dat niet vrijblijvend. Het vergt investeringen in het ambtelijk apparaat en een goed registratiesysteem. Het vraagt om het inrichten van een front- en backoffice om vragen te beantwoorden, registraties te controleren en aanspreekpunt te zijn voor betrokken partijen en om intern afstemming te regelen tussen de verschillende afdelingen.