

**RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND**

<b>Raadsnummer</b>	: 253-414
<b>Onderwerp</b>	: Specifieke maatregelen leegstand op Marken
<b>Portefeuillehouder</b>	: Ton van Nieuwkerk
<b>Contact via</b>	: Regio Team
<b>Datum</b>	: 11 juni 2024

---

**Kennisnemen van**

het onderzoek naar de mogelijkheden van de bestrijding van de leegstand van woningen op Marken.

**Inleiding**

Op 7 maart 2024 heeft uw raad een motie (253-392) aangenomen waarbij het college wordt verzocht de onderstaande punten te onderzoeken:

- Zelfbewoningsplicht en/of verhuur/bewoningsplicht aan een vaste huurder specifiek op Marken.
- Of er stimuleringsmaatregelen, leegstandsbelasting en/of herbestemmingsbeleid kan worden toegepast op Marken.
- Te onderzoeken wat de kosten zijn om een beleid gericht op Marken te handhaven.

Middels dit RID wordt u hierover geïnformeerd.

**Zelfbewoningsplicht/verhuurbewoningsplicht aan vaste huurder**

Op dit moment is in de Nota grondbeleid de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen al opgenomen (artikel 6.4.2.4). Op 6 juli 2021 heeft de eerste kamer ingestemd met wijzigingen in de woningwet, welke per 1 januari 2022 zijn ingegaan. Deze wijziging maakt het mogelijk voor gemeentes om een 'zelfbewoningsplicht' voor bestaande bouw in te stellen, ook wel bekend als opkoopbescherming.

Middels RID (253-333) van 14 februari 2023 is uw raad al geïnformeerd over het niet invoeren van de opkoopbescherming in de gemeente Waterland. De overwegingen hiervoor waren:

- Het gaat om een klein aantal woningen dat van eigenaar-bewoners is gekocht door investeerders.
- Per saldo zijn meer woningen door investeerders verkocht aan eigenaar-bewoners dan dat er zijn gekocht van eigenaar-bewoners.
- Een deel van de woningvoorraad, zal vanwege de hoge transactieprizen, waarschijnlijk niet onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming kunnen worden gebracht, gezien het feit dat de maatregel zich moet richten op de positie/kansen van lage- en middeninkomens. (dit geldt specifiek voor de woningen op de Rozewerf op Marken welke buiten het werkingsgebied van de opkoopbescherming vallen).
- In de wet is bepaald dat in verschillende gevallen de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden afgegeven, zoals voor woonruimten aan naaste familie. Hierdoor wordt het aantal woningen die onder de opkoopbescherming vallen nog minder.
- De benodigde gemeentelijke capaciteit voor implementatie, de vergunning en toezicht en handhaving staat niet in verhouding tot de geconstateerde problematiek.

Alles overziend is de inzet van de opkoopbescherming specifiek voor Marken nog steeds niet proportioneel.

### Forensenbelasting

Er is op dit moment in Nederland nog geen mogelijkheid om 'leegstandbelasting' in te voeren. Wel heeft de gemeente Waterland de 'Verordening op heffing en invordering van forensenbelasting'.

Forensenbelasting is een belasting die naast andere belastingen kan worden geheven als iemand zijn hoofdverblijf niet in de gemeente heeft, maar wel meer dan 90 dagen per jaar een gemeubileerde woning voor zichzelf ter beschikking heeft. Forensenbelasting kan alleen worden opgelegd aan natuurlijke personen (zie artikel 1 van de Verordening op de heffing en invordering van forensenbelasting). Ook moeten de woningen gemeubileerd zijn.

Met name op Marken doet zich de situatie voor dat het eigendom van veel van de recent opgekochte woningen ligt bij een speciaal opgerichte BV. Heffen van forensenbelasting is daarom niet mogelijk. Daarnaast is ook niet duidelijk welke woningen gemeubileerd zijn.

### Herbestemmingsbeleid

Herbestemming betekent dat een bestaand pand een andere functie krijgt. Dit zodat het niet leeg komt te staan en niet wordt gesloopt. Echter is dit soort beleid meer gericht op bijvoorbeeld leegstand van religieus erfgoed (zoals kerken en kloosters), industrieel erfgoed en historische boerderijen, welke vanwege economische ontwikkelingen leeg komen te staan. Daarbij komt dat als een woning leeg staat de eigenaar zelf bepaald of hij/zij een aanvraag doet voor herbestemming. Dit kan de gemeente niet zelf 'opleggen' aan de eigenaar van een pand.

### Kosten handhaving

De kosten per zaak/woning zullen rond de €5500,- liggen voor wat betreft handhaving. Voor een specificatie van de werkzaamheden hiervan is onderstaande tabel toegevoegd.

Werkzaamheden	Kengetallen
1. onderzoek naar locatie	2 uur
2. toezicht op locatie	13 uur
3. verslaglegging controle	2 uur
4. vooraankondiging last onder dwangsom	5 uur
5. toezicht op locatie	13 uur
6. verslaglegging controle	2 uur
7. beoordelen zienswijze en opstellen last onder dwangsom vaststellen college	6 uur
8. controle verbeuring dwangsom	5 uur
9. vooraankondiging Invorderingsbeschikking	3 uur
10. beoordelen zienswijze en Invorderingsbeschikking	3 uur
11. aanmaning	1 uur
12. eventueel bezwaar (BOB), beroep en hoger beroep	
<b>Totaal</b>	55 uur (+ uren bezwaar en beroep)

### Totale kosten

Er zullen niet alleen bovengenoemde kosten voor handhaving gemaakt moeten worden. Als de gemeente voor de inzet van de leegstandverordening kiest specifiek voor Marken, is dat namelijk niet vrijblijvend. Voordat handhaving in beeld komt, moeten de volgende zaken geregeld worden: investeringen in het ambtelijk apparaat en een goed registratiesysteem van leegstand.

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 verschillende afdelingen. Het verplichte gesprek met eigenaren vergt kennis van zaken en integrale afstemming tussen verschillende afdelingen binnen een gemeente. Daarnaast zal een ambtenaar toezicht moeten houden op de uitvoering van de verordening.

De te maken kosten achten wij disproportioneel in relatie met de verwachte 'minimale' opbrengsten van het op deze wijze bestrijden van de leegstand. Ook de huidige financiële problematiek (ravijnjaren) maakt het ongewenst extra middelen hiervoor uit te trekken.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM  
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele  
burgemeester