

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Raadsnummer	: 253-378
Zaaknummer	: 33686-2023
Onderwerp	: Leegstandscijfers gemeente Waterland en experiment Leegstandsverordening Amsterdam
Portefeuillehouder	: Ton van Nieuwkerk
Contact via	: Regio Team
Datum	: 20 februari 2024

Kennisnemen van

de leegstandscijfers van de gemeente Waterland en het besluit van het college om de Leegstandsverordening (of een deel daarvan) van de gemeente Amsterdam niet over te nemen.

Inleiding

Op 1 december 2022 is de Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende regels over de aanpak van leegstand in woonruimten en kantoorgebouwen (Leegstandverordening 2022) in werking getreden. Op 4 juli 2023 heeft de raad van de gemeente Waterland een motie ingediend waarin zij het college oproept te onderzoeken of het mogelijk is de leegstandverordening (of een deel daarvan) van de gemeente Amsterdam over te nemen. Daarbij is het college ook gevraagd of zij de Raad wil informeren over hoe het staat met de leegstand op Marken en breed in Waterland.

Leegstandsverordening en experiment gemeente Amsterdam

Een Leegstandsverordening bestaat uit drie onderdelen.

1. Meldingsplicht

De meldingsplicht leegstaande panden (woningen, kantoorpanden, winkelruimte enz.), verplicht de eigenaren de leegstand van een of meer in de verordening aangewezen categorieën gebouwen of gedeelten daarvan te melden (artikel 3 van de Leegstandwet). Ook woningen of winkelruimtes kunnen worden aangewezen als te melden categorie gebouw. De melding moet worden gedaan zodra de leegstand langer duurt dan een in de verordening aangegeven termijn van ten minste zes maanden. Op het nalaten van de melding kan een bestuurlijke boete of een last onder dwangsom staan. De bij de gemeente gemelde panden (gebouwen of gedeelten daarvan dan wel woningen) komen op een lijst te staan; de leegstandslijst (artikel 3, tweede lid van de Leegstandwet). Op die lijst worden ook panden geplaatst, waarvan door de gemeente is geconstateerd dat ze leegstaan en waarvan de leegstand gemeld had moeten worden door de eigenaar. Hierdoor krijgt de gemeente inzicht in de omvang van de leegstand in gemeente. Omdat dit leegstandregister een nuttige informatiebron kan zijn voor inbrekers, vandalen en krakers is er niet de verplichting deze openbaar te maken. De gemeente kan wel voor (gedeeltelijke) openbaarmaking kiezen, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. Dit bijvoorbeeld met het doel om potentiële huurders of gebruikers inzicht te geven in het beschikbare aanbod. De grondslag voor de bestuurlijke boete ligt in de Leegstandwet. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht.

2. Het leegstandsoverleg en de leegstandbeschikking

Indien de gemeente een leegstandverordening heeft vastgesteld, moet binnen drie maanden na ontvangst van de leegstandmelding een overleg worden gevoerd met de eigenaar. Dit is ook het geval na een ambtshalve melding. Dit overleg is vormvrij en is bedoeld gezamenlijk te zoeken naar een oplossing voor het leegstaande gebouw. In de praktijk zal het leegstandsoverleg vaak uit meerdere gesprekken bestaan. Eerst verkennen de gemeente en de eigenaar de feitelijke situatie. Vervolgens bespreken zij hun gedeelde belangen en mogelijke oplossingen. In de derde fase worden er concrete afspraken gemaakt; wie gaat wat doen? De eerste verantwoordelijkheid voor aanpak van de leegstand blijft bij de eigenaar. De wet geeft geen sanctiemogelijkheid in het geval een eigenaar geen of onvoldoende medewerking verleent aan het overleg. Wel kan in dat geval de procedure worden voortgezet. Wanneer het overleg niet tot een bevredigend resultaat leidt, kunnen gemeenten na het leeg-standsoverleg (of zonder overleg indien de eigenaar daaraan geen medewerking verleent) in een leegstandbeschikking vaststellen of het betreffende (gedeelte van het) gebouw of woning geschikt is voor gebruik (artikel 4 tweede lid Lw). De leegstandbeschikking is een besluit waartegen krachtens de Algemene wet bestuursrecht bezwaar en beroep kan worden aangetekend. Als het overleg tot een oplossing leidt, is een leegstandbeschikking niet noodzakelijk. Bij de vaststelling of een pand geschikt is voor gebruik, moet de gemeente beoordelen of in redelijkheid van de eigenaar gevraagd kan worden dat hij het pand geschikt maakt om het in gebruik te geven. Als dat niet het geval is, zullen gemeenten het gebouw of de woning niet geschikt voor gebruik moeten verklaren en dat vastleggen in de leegstandbeschikking. Daarmee komt de procedure ten einde.

3. De verplichtende voordracht

Een laatste mogelijkheid is het doen van een verplichtende voordracht (artikel 5 en 6 van de Leegstandwet). Hiermee kunnen gemeenten gebruikers voor het leegstaande pand voordragen aan de eigenaar. Hiervan kan sprake zijn wanneer het leegstandsoverleg niets heeft opgeleverd en de gemeente in de leegstandbeschikking heeft vastgesteld dat het pand of een deel daarvan geschikt is voor gebruik. Deze bevoegdheid ontstaat zodra de leegstand langer heeft geduurd dan een in de leegstandverordening aangegeven termijn van tenminste twaalf maanden. Om eventuele gebruikers te kunnen voordragen, is het van belang dat de gemeente op de hoogte is van potentiële gebruikers of gegadigden. De eigenaar is verplicht binnen drie maanden na de voordracht aan de voorgedragen gebruiker een overeenkomst tot ingebruikname van het gebouw, respectievelijk het leegstaand gedeelte daarvan, aan te bieden. Die verplichting geldt niet indien de eigenaar binnen die termijn een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die de woning, het gebouw of het leegstaande gedeelte daarvan, binnen redelijke termijn in gebruik neemt (artikel 7 tweede lid van de Leegstandwet). Wanneer een gebruiker wordt voorgedragen die het pand niet overeenkomstig de bestemming zal gaan gebruiken (bijvoorbeeld bewoning in plaats van een kantoorfunctie), kan het nodig zijn extra voorzieningen te treffen. In dat geval zal in redelijkheid moeten worden gekeken wie daarvoor de kosten moet dragen. Daarbij spelen gebruik overeenkomstig de oorspronkelijke bestemming of niet, de duur van de overeenkomst, de vergoeding en de kosten een rol. De gemeente kan een rol spelen in het verkennen van de mogelijkheden tot wijziging of ontheffing van het bestemmingsplan, bouw- en brandveiligheidsvoorschriften en mogelijk milieu-regels. Werkt de eigenaar niet mee, dan heeft de gemeente verschillende mogelijkheden om naleving van de verordening af te dwingen. Zij kan bestuursdwang toepassen en een last onder dwangsom opleggen op grond van artikel 125 Gemeentewet en artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht.

Er is specifiek voor de gemeente Amsterdam op grond van de Crisis- en Herstelwet een experiment mogelijk gemaakt

De verplichte voordracht blijkt in de praktijk weerbarstig bij de bestrijding van woningleegstand. Bij de verplichtende voordracht kan de eigenaar zich afwachtend opstellen, terwijl het college zich moet inspannen om gebruikers aan te dragen bij de eigenaar. De huidige praktijk leert dat woningeigenaren net zo lang kunnen afwachten tot een gebruiker wordt voorgedragen die bereid is de gevraagde, soms meer dan de marktconforme huurprijs, te betalen. Ook krijgt de gemeente met het aandragen van gebruikers een makelaarsrol toebedeeld.

Met het experiment heeft de gemeente Amsterdam een aantal nieuwe en effectievere mogelijkheden tot het opheffen van leegstand gekregen. Zoals eerder aangegeven betreft het een experiment van vijf jaar op grond van de Crisis- en Herstelwet. Die aanscherping houdt onder meer in dat de boete voor het niet

melden van leegstand wordt verhoogd naar € 9.000,- voor professionele eigenaren en € 4.500,- voor 'gewone' eigenaren. Binnen twee maanden - dat was eerst drie maanden - wordt na een melding van leegstand een gesprek met de eigenaar gepland. Wanneer een woning geschikt is voor gebruik moet deze binnen twee maanden weer bewoond zijn. Is de woning onbewoonbaar dan besluit de gemeente welke voorzieningen nodig zijn om de woning binnen een vastgestelde termijn weer bewoonbaar te maken. Bovendien kan er een bindende termijn worden vastgelegd waarin de huiseigenaar ervoor moet zorgen dat de woning weer bewoond wordt. Al deze maatregelen kunnen op last van een dwangsom worden afgedwongen. Omdat het experiment nog maar net van kracht is, zijn er nog geen specifieke uitkomsten. Of het experiment daadwerkelijk helpt om de woningleegstand te bestrijden is nog niet duidelijk.

Situatie in de gemeente Waterland

Via het dashboard van de landelijke monitor leegstand 2015-2022 van het CBS is gekeken naar de leegstand in de gemeente Waterland. Deze monitor bevat cijfers over de voorraad en leegstand van woningen en andere objecten. De cijfers zijn beschikbaar vanaf peilmoment 1 januari 2015 tot en met januari 2022.

Voor Waterland gelden de volgende leegstand cijfers/percentages in 2022:

IJpendam: 20 objecten van de 770 (2% van het aantal verblijfsobjecten)
Monnickendam: 80 objecten van de 4160 (2% van het aantal verblijfsobjecten)
Broek in Waterland: 30 objecten van de 1240 (2% van het aantal verblijfsobjecten)
Marken: 40 objecten van de 870 (5% van het aantal verblijfsobjecten)

Totaal: 170 verblijfsobjecten¹

Een jaar eerder in 2021 stonden de onderstaande verblijfsobjecten ook al leeg:

Monnickendam: 60 objecten (1% van het aantal verblijfsobjecten)
Broek in Waterland: 20 objecten (2% van het aantal verblijfsobjecten)
Marken: 40 objecten (5% van het aantal verblijfsobjecten)

Totaal: 120 verblijfsobjecten

Het is niet wenselijk om een deel van de leegstandverordening over te nemen of het experiment voor de gemeente Waterland aan te vragen

De aanvraag van het experiment voor de gemeente Waterland zal hoogstwaarschijnlijk worden afgewezen. Artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is tot 1 januari 2025 (speciaal) van toepassing op de gemeente Amsterdam en het is daarom voor de gemeente Waterland juridisch niet mogelijk om de Leegstandsverordening 2022 van de gemeente Amsterdam gelijklopend over te nemen. De gemeente Waterland zal als zij dit wil invoeren eerst met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in gesprek moeten over deelname aan het experiment. Aangezien de gemeente Waterland een laag percentage heeft aan leegstaande verblijfsobjecten die zowel in 2021 als in 2022 leeg stonden is het onwaarschijnlijk dat de aanvraag gehonoreerd wordt.

Als de gemeente voor de inzet van de leegstandverordening kiest, is dat niet vrijblijvend. Het vergt investeringen in het ambtelijk apparaat en een goed registratiesysteem van leegstand. 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 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.

¹ Verbljfsobject: pand dat geschikt is voor woon, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden.

Gezien de leegstandscijfers voor de gemeente Waterland is het invoeren van een Leegstandsverordening niet proportioneel. Daarbij is het beschikbaar stellen van extra financiën voor de uitvoering van dit voorstel ook niet wenselijk gezien de algemene positie van onze begroting en de voorstellen inzake de financiële gedragsregels.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'E.G.H. Dijk', written over a horizontal line.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M.C. van der Weele', written over a horizontal line.

drs. M.C. van der Weele
burgemeester