

Raadsvergadering: 30 januari 2025
Portefeuillehouder(s): A. Zalinyan
Commissie d.d.: RWK 16 januari 2025
Aantal bijlagen: 4

Aan de raad,

Onderwerp

Het is met de huidige druk op de woningmarkt niet wenselijk dat woningen in Heemskerk voor langere tijd leegstaan. Er is een grote behoefte aan woningen, waardoor elke woning die leegstaat er één teveel is. Het is van belang om de bestaande woningvoorraad zo goed mogelijk te benutten, waarbij het tegengaan van leegstand een onderdeel is. De leegstandverordening is een instrument waarmee de gemeente grip kan krijgen op de leegstand van woningen en gebouwen. We zetten voor de komende twee jaar in op een pilot leegstandverordening.

Toelichting/motivering/risico's

1. Woningleegstand

Heemskerk kent een leegstandspercentage van afgerond 2% in 2023 (aandeel leegstaande adressen dat dient als woning die onderdeel zijn van de landelijke voorziening WOZ. Bron: CBS). Dit komt neer op 360 woningen op een totaal van 17.870. Voorgaande jaren was de leegstand 1%. Zeker met de huidige druk op de woningmarkt is deze stijgende trend niet wenselijk.

Een deel van de leegstand kan worden verklaard door frictieleegstand. Frictieleegstand verwijst naar de tijdelijke leegstand van vastgoed. Dit kan gebeuren door verschillende redenen, zoals verbouwing, renovatie, of het wachten op een nieuwe huurder na het einde van een huurcontract. Het is een normaal verschijnsel in de vastgoedmarkt en is vaak nodig om de markt goed te laten functioneren. In januari 2024 is er een analyse van de basisregistraties gedaan. Hieruit blijkt dat in Heemskerk bij ongeveer 100 woningen (dit is 0,6% van het totaal aantal woningen), langer dan een half jaar niemand staat ingeschreven (administratieve leegstand). Dit kan verschillende redenen hebben, zoals langdurige leegstand, een langdurige verbouwing maar ook illegale bewoning.

Om meer grip en sturing op de leegstand van woningen te krijgen kan de gemeenteraad een leegstandverordening vaststellen. Met een leegstandverordening zijn pandeigenaren verplicht om leegstand langer dan 6 maanden te melden bij de gemeente. Vervolgens gaat de gemeente in gesprek met de eigenaar en stelt het college een leegstandbeschikking vast. Zo kan de gemeente een overzicht genereren van de leegstand en de redenen hiervan. Bij het overtreden van de meldingsplicht kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. Indien een woning geschikt is voor bewoning, kan de gemeente uiteindelijk na 12 maanden van leegstand een gebruiker voordragen. De eigenaar is dan ook verplicht om de woning geschikt te maken voor bewoning binnen een door het college te bepalen termijn. Dit mede om verloedering door leegstand tegen te gaan. Langdurige leegstaande woningen kunnen leiden tot verloedering van het straatbeeld en daarmee impact hebben op de leefbaarheid van een buurt.

Model VNG leidend

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een nieuwe Model Leegstandverordening opgesteld. Dit model is leidend geweest voor de Leegstandverordening Heemskerk 2025. Er zijn geen

inhoudelijke veranderingen aangebracht.

Risico's

De reden van leegstand van veel woningen is op dit moment niet bekend. Een aantal mogelijkheden is denkbaar:

1. Leegstand i.v.m. een langdurige verbouwing.
2. Leegstand vanwege overlijden bewoner en/of verkoop van de woning.
3. De woning wordt (tijdelijk) bewoond, maar de bewoners hebben zich niet ingeschreven op het adres.
4. Langdurige leegstand.
5. Anders (bijvoorbeeld administratieve fout).

Bij de eerste twee opties is de leegstand tijdelijk, doelstelling is dat de woning bewoond gaat worden. Bij de derde optie worden de woningen wel bewoond en gaat het meer om handhaving door boa's. Actieve handhaving kan leiden tot het achterhalen van illegale bewoning, waarna er een handhavingstraject start. Handhaving heeft een beperkte capaciteit en geen instrumenten om langdurige leegstand tegen te gaan. Via deze verordening heeft de gemeente wel een instrument om daadwerkelijk op te treden. Ook voor de vierde optie biedt de verordening kansen om leegstaande woningen weer te laten bewonen. In het geval van de laatste optie kan bijvoorbeeld een administratieve fout worden rechtgezet.

2. Bedrijfsleegstand

Optimale situatie

Voor commercieel vastgoed ligt een gezond leegstandspercentage meestal rond de 5% tot 8% waarbij 5% een sterke markt aangeeft en 8% nog steeds als redelijk gezond wordt gezien, afhankelijk van het type vastgoed en specifieke branches. Een leegstandspercentage in deze range zorgt voor een balans: er is voldoende aanbod voor nieuwe of doorstromende bedrijven om ruimte te vinden, terwijl de leegstand niet zo hoog is dat het negatieve economische gevolgen heeft. Doorstroom is belangrijk voor dynamiek, tegengaan van verouderde panden en herbestemmingen of renovaties vanuit de gemeente. In tijden van economische groei zal het percentage van de leegstand lager zijn dan gemiddeld over de afgelopen jaren en in tijden van krimp zal het percentage toenemen.

Huidige situatie

Voor de huidige situatie kantoorleegstand zijn de cijfers van het CBS gebruikt en is ook gekeken naar cijfers van de Kamer van Koophandel (*uit bronnen van Locatus*). Het CBS geeft aan dat het percentage leegstand voor kantoren 5% van het totaal aantal kantoren is (*voorlopige leegstand 1 januari 2024, CBS*). Het percentage leegstaande winkelpanden is 4% van het totaal aantal winkelpanden (*voorlopige leegstand 1 januari 2024, CBS*).

De Kamer van Koophandel laat zien dat het leegstaand winkelverkoopoppervlak in Heemskerk relatief iets is gedaald ten opzichte van 2019 t/m 2022 en gestegen ten opzichte van 2023. Het percentage leegstaand winkeloppervlak in Heemskerk nu staat op 4,8% (*Dashboard Leegstand en filialisering – copy, KvK Regiodata*). Daarmee is het absolute leegstaande winkeloppervlak in Heemskerk 3.991 vierkante meter.

In Beverwijk is het leegstaand winkelverkoopoppervlak 9,9% en in Velsen is het percentage nagenoeg gelijk met 4,6% (*ook in het Dashboard van de KvK*). In vergelijking met de regio doet Heemskerk het goed, maar elke langdurige leegstand is er eentje teveel. Echter is er geen zicht op de reden van leegstand en het is wenselijk om middels de verordening inzicht te krijgen in de leegstand.

Risico's

- Bij het niet optreden tegen leegstand kan verloedering ontstaan in de gemeente.

Alternatieven

Het alternatief is om geen leegstandverordening vast te stellen. Hiermee heeft de gemeente geen direct instrument in handen om langdurige leegstand aan te pakken.

Financiën

We starten met een pilot van 2 jaar omdat het uitvoering van nieuw beleid betreft. Bij team VTHV en I&D is capaciteit om de pilot op te starten binnen de huidige bezetting. Naar aanleiding van de evaluatie eind 2025 wordt er geïnventariseerd of de verordening nuttig is en wat het vraagt aan structurele capaciteit binnen team VTHV en I&D. Indien de uitvoering van de Leegstandsverordening toch niet structureel is op te vangen binnen de huidige capaciteit wordt een voorstel voor uitbreiding van capaciteit gedaan. Dit voorstel voor nieuw beleid wordt dan meegenomen in de Perspectiefnota 2027 en is dan onderdeel van de integrale afweging door de raad.

Participatie

Participatie is niet van toepassing.

Planning

Het besluit is openbaar en wordt bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad. Een digitale infrastructuur wordt ingeregeld met toegang vanuit de gemeentelijke website. Eind 2025 en eind 2026 wordt de pilot geëvalueerd, waarna eind 2026 of begin 2027 wordt overgegaan tot continuering of intrekking van de Leegstandverordening.

Fase & besluitvorming	Dec '24	Jan '25	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
College	X												
Commissievoorstel (indien van toepassing)													
Commissie		X											
Raad		X											
Uitvoering			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Relatie met regionale samenwerking

Ook gemeente Beverwijk heeft een leegstandverordening. Verder is regionale afstemming niet van toepassing, al is er regelmatig contact met regiogemeenten over dergelijke zaken om ervaringen uit te wisselen.

Conclusie c.q. voorstel

Met de leegstandverordening heeft de gemeente een instrument waarmee zij grip kan krijgen op de leegstand van woningen en bedrijfspanden.

Beslispunten

1. De Leegstandverordening Heemskerk 2025 vast te stellen.

Verdere procedure besluitvorming

Na vaststelling door de gemeenteraad, vindt officiële bekendmaking plaats door publicatie in het digitale gemeenteblad. De verordening wordt ook gepubliceerd op www.overheid.nl. Daarnaast wordt een digitale infrastructuur ingeregeld en wordt inzet georganiseerd voor het onderhouden en bijhouden van het digitaal meldingsloket. Na vaststelling van de verordening door de gemeenteraad wijst het college personen aan die belast zijn met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening. Daarna wordt dit meegenomen bij de daaropvolgende herziening van het gemeentebrede 'Aanwijzingsbesluit gemeentelijke functies'. Na evaluatie van de pilot eind 2026 of begin 2027 zal het college een voorstel doen ten aanzien van continuering of intrekking van de Leegstandverordening.

Bijlage(n)

- Leegstandverordening Heemskerk 2025 (D/2023/591649)
- Raadsmemo afdoen motie VADO leegstandverordening (D/2024/692178)
- Bekendmaking vaststelling leegstandverordening Gemeenteblad (D/2024/692221)

Heemskerk, 3 december 2024

Burgemeester en wethouders van Heemskerk,
de secretaris, de burgemeester,

De raad van de gemeente Heemskerk besluit;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 december 2024;

gezien het advies van de commissie RWK d.d. 16 januari 2025;

gelet op het bepaalde in artikel 2 van de Leegstandwet:

b e s l u i t :

De Leegstandverordening Heemskerk 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Heemskerk in zijn openbare vergadering van
30 januari 2025

de raad voornoemd,

W.J. Vrolijk-Gevaert
de griffier,

A.H.J.J. Luijten
de voorzitter,