

Initiatiefvoorstel “Leegstandsverordening Haarlem”

Inleiding

Er is een enorme wooncrisis in Haarlem. De prijzen voor een koopwoning schieten door het dak en de wachttijden voor een huurwoning zijn uitzonderlijk lang. Om de wooncrisis aan te pakken is nieuwbouw alleen niet afdoende. Ook in de bestaande voorraad is afdoende regulering noodzakelijk. Onderdeel hiervan is het beschermen van de schaarse woningvoorraad middels de recent vastgesteld huisvestingsverordening. Langdurige leegstand moet eveneens worden voorkomen. Langdurige leegstand kan gebruikt worden door speculanten en foute beleggers. Om hierop te handhaven is een leegstandsverordening noodzakelijk.

De leegstandsverordening zal ook worden ingezet om oplopende langdurige leegstanden van winkels en kantoren te registreren en te handhaven. Door winkelleegstand niet te handhaven zijn de waarde van de panden en de gevraagde huur geen reële reflectie van de marktwaarde, wanneer langdurige leegstand niet wordt gehandhaafd. Langdurige leegstand van winkels is een bedreiging voor de leefbaarheid en de commerciële aantrekkingskracht van de Haarlemse Hoofdwinkelstructuur.

De kantorenmarkt in Nederland is sinds de het uiteenspatten van de internetzeepbel begin van deze eeuw in een andere fase terecht gekomen. Waar de kantorenmarkt voordien vooral gericht was op groei, is in de 21ste eeuw nadrukkelijk aandacht ontstaan voor de grote leegstand van kantorenlocaties in Nederland. Binnen de regionale kantorenmarkt waar Haarlem onderdeel van uitmaakt zijn dan ook (in het kader van PlaBeKa) langjarige afspraken gemaakt teneinde de kantorenmarkt beheersbaar te maken en de leegstand terug te dringen. Dit is in Haarlem deels tot stand gebracht dankzij transformatie van verouderde kantoren (in oa. Schalkwijk) waardoor eveneens woningen zijn toegevoegd. Zicht op langdurige leegstand van kantoorpanden is dan ook een eerste stap om te komen tot eventuele afspraken met eigenaren voor alternatieve aanwending,

Middels dit initiatiefvoorstel treedt in Haarlem eveneens een leegstandsverordening in werking om langdurige leegstand in zowel de woningvoorraad als kantorenvorraad te reguleren. Diverse gemeenten hebben een dergelijke leegstandsverordening. De gemeente Haarlem echter nog niet.

Indieners:

M. Wiedemeijer (PvdA Haarlem)

G. Hulster (Actiepartij)

A.F. Bloem (SP Haarlem)

P. van den Doel (GroenLinks Haarlem)

J. Visser (CDA Haarlem)

M. de Groot (D66 Haarlem)

M. Aynan (Jouw Haarlem)

F. Visser (ChristenUnie Haarlem)

Initiatiefvoorstel leegstandsverordening gemeente Haarlem 2022 – ingediend door PvdA Haarlem/ GroenLinks Haarlem/ SP Haarlem/ Actiepartij/ D66 Haarlem/ CDA Haarlem/ Jouw Haarlem/ ChristenUnie)

Voorstel aan de raad

De raad stelt middels bijlage 1. de leegstandsverordening vast. Hierbij is gebruik gemaakt van een model leegstandsverordening zoals aangeboden door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), zoals aangeboden op de website van de VNG (https://vng.nl/sites/default/files/2020-12/leegstand-te-lijf-2.0_202012116.pdf).

Door gebruik te maken van een modelverordening wordt ervoor gezorgd dat de juridische risico's worden geminimaliseerd. Het werkingsgebied is de gehele gemeente Haarlem.



De huurprijs van het nieuwbouwcomplex Plaza West in Haarlem is omlaag gegaan om de laatste openstaande appartementen aan de man te brengen. De verhuurder had eerder al grote moeite om alle woningen vol te krijgen. Na maanden staan er nog altijd tientallen woningen in het opgeleverde project leeg.

Halverwege 2020 konden de eerste geïnteresseerden zich al melden voor een woning op het voormalige PTT-terrein in Haarlem-West. Nu, ruim een jaar later, is er voor 61 van de 306 woningen nog geen huurder gevonden. Vooral de duurste appartementen zijn nog vrij. Ook wordt een inkomenseis van 3,5 keer de huur gevraagd.

Een van de maatregelen die het bedrijf heeft genomen om de verhuur sneller te laten verlopen is dat de huur omlaag is gegaan. "De prijzen van de duurste woningen hebben we met ongeveer honderd euro verlaagd. Het lijkt niet veel, maar dat kan voor sommige mensen net het verschil maken."

Afbeelding 1. Langdurige leegstand in Plaza West, Haarlem. [Nu.nl 18 oktober 2021](https://nu.nl/18-oktober-2021).



De Amerikaanse durfinvesteerdere van Blackstone lieten, nadat een van hun panden in juni gekraakt werd, in een keer een zogenoemde leegstandsmelding voor 328 adressen doen. Eerder werden er al zes andere lege woningen aangemeld. Al die woningen waren op dat moment dus in hun bezit, maar stonden leeg.

Dat meldt wethouder Rutger Groot Wassink, die tijdelijk wethouder Wonen is, in antwoord op vragen van de SP. De partij vroeg om opheldering nadat het pand in de Sint Willibrordusstraat in De Pijp **werd ontruimd door de politie**. Volgens **de krakers** stond het "al jaren leeg weg te rotten".

"Gezien de grote woningnood in Amsterdam vindt het college het langdurig leeg laten staan van woningen maatschappelijk onaanvaardbaar", schrijft Groot Wassink. Hij zegt dat het stadsbestuur "met alle mogelijke middelen" langdurige leegstand van woningen bestrijdt. "Het is een plicht woningen te gebruiken waarvoor ze bedoeld zijn, namelijk bewoning."

Afbeelding 2. Langdurige leegstand Blackstone 330 woningen in Amsterdam. [AT5, 28 augustus 2021](#).

Beoogd resultaat

Met het vaststellen van de leegstandsverordening wordt beoogd langdurige leegstand toereikend te handhaven en panden beschikbaar te houden en te maken voor de woonfunctie, winkelfunctie en de kantorenfunctie.

In Zaanstad is in het Plan van Aanpak (raadsstuk [2021/7937](#)) een "makelpunt" opgenomen als nader te onderzoeken optie om aanbieders van ruimte en vragers van ruimte (startende ondernemers, ateliers, etc.) bij elkaar te brengen in een digitaal platform. De gemeente Haarlem zal dit initiatief volgen.

Argumenten

- Door gebruik te maken van een model leegstandsverordening zijn de juridische risico's beperkt;
- Door een leegstandsverordening vast stellen krijgt de gemeente Haarlem inzicht in langdurige leegstand;
- Door een leegstandsverordening vast te stellen kan de gemeente Haarlem toereikend handhaven op langdurige leegstand;
- Door een leegstandsverordening vast stellen komen langdurige leegstaande panden met een woonfunctie beschikbaar voor bewoning;
- Door een leegstandsverordening vast stellen komen langdurige leegstaande panden beschikbaar met een winkelfunctie voor winkels, of herbestemming;
- Door een leegstandsverordening vast stellen komen langdurige leegstaande kantoren met een kantoorfunctie beschikbaar voor werkgelegenheid, of herbestemming;

Initiatiefvoorstel leegstandsverordening gemeente Haarlem 2022 – ingediend door PvdA Haarlem/ GroenLinks Haarlem/ SP Haarlem/ Actiepartij/ D66 Haarlem/ CDA Haarlem/ Jouw Haarlem/ ChristenUnie)

Raadsbesluit

De raad besluit,

Gelezen de reactie van het college van burgemeester en wethouders,

1. De leegstandsverordening conform bijlage 1. **ongewijzigd** vast te stellen;
2. De leegstandsverordening treedt in werking **per 1 juli 2022**.
3. In de eerstvolgende financiële cyclus afdoende ambtelijke capaciteit – nader uit te werken door het college van B&W- beschikbaar te stellen voor uitvoering en handhaving van de leegstandsverordening **(het college wordt nadrukkelijk reactie gevraagd om de handhavingskosten in beeld te brengen om hierover een definitieve afweging te maken (ook over het werkingsgebied) bij vaststelling van het initiatiefvoorstel)**;
4. Roept het college op de ontwikkeling van het ‘makelpunt’ in Zaanstad te volgen en de raad hierover te informeren wanneer een evaluatie beschikbaar is;

Bijlage 1. Leegstandverordening gemeente Haarlem

Artikel 1. Definities In deze verordening wordt verstaan onder:

- eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw of woning;
- gebouw: gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- gebruiker: een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door burgemeester en wethouders als gebruiker van een daartoe aangewezen gebouw;
- leegstand: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze verordening;
- werkingsgebied: een door de raad aangewezen gebied of delen daarvan, binnen de gemeente, met per categorie aangegeven gebouwen of woningen waarvan leegstand moet worden gemeld overeenkomstig de regels van deze verordening;
- woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige wooneenheid vormt

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

Deze verordening geldt voor:

- Woningen gelegen binnen de gemeentegrens;
- Winkelpanden gelegen binnen de gemeentegrens;
- Kantorerenpanden gelegen binnen de gemeentegrens;

Artikel 3. Plicht tot leegmelding

1. De eigenaar van een gebouw of woning gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente is verplicht de leegstand van het gebouw te melden aan burgemeester en wethouders, zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. De leegmelding is ook van toepassing op gebouwen die door een leegstandbeheerbedrijf worden beheerd.
3. Voor de leegmelding wordt gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld papieren of digitaal formulier.
4. Bij de leegmelding worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd: a. naam en adres van de eigenaar; b. adres van het gebouw of de woning; c. kadastrale aanduiding van het gebouw of de woning; d. aantal te verhuren vierkante meters van het gebouw of de woning; e. aantal leegstaande vierkante meters van het gebouw of de woning; f. bouwjaar van het gebouw of de woning; g. laatste gebruiksbestemming; h. ingangsdatum van de leegstand;
5. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens en bescheiden verlangen.
6. In afwijking van het eerste lid is de eigenaar verplicht de leegstand van het gebouw of de woning binnen vier weken te melden, wanneer het gebouw of de woning na een verplichtende voordracht als bedoeld in artikel 8 binnen één jaar weer leeg komt te staan.

Artikel 4. Leegstandlijst

Initiatiefvoorstel leegstandsverordening gemeente Haarlem 2022 – ingediend door PvdA Haarlem/ GroenLinks Haarlem/ SP Haarlem/ Actiepartij/ D66 Haarlem/ CDA Haarlem/ Jouw Haarlem/ ChristenUnie)

1. Burgemeester en wethouders houden een leegstandlijst bij waarin de volgende gebouwen of woningen worden opgenomen: a. overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gedane leegmeldingen door de eigenaar; b. gebouwen of woningen waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gemeld had moeten worden door de eigenaar.

2. De leegstandlijst bevat de gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 3, vierde lid, voor zover deze beschikbaar zijn en de datum van inschrijving van het gebouw of de woning in de leegstandlijst.

3. De opname van het gebouw of de woning in de leegstandlijst wordt aan de eigenaar bekendgemaakt.

Artikel 5. Actueel houden leegstandlijst en beëindiging inschrijving

1. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve en op aanvraag van de eigenaar, de inschrijving doorhalen indien het gebouw of de woning niet langer leegstaat. De eigenaar wordt bekendgemaakt met doorhaling.

2. De inhoud en de datum van de doorhaling worden in de leegstandlijst aangetekend.

3. De inschrijving wordt geacht te zijn doorgehaald, indien het gebouw of de woning sinds de leegmelding meer dan één jaar in gebruik is geweest.

Artikel 6. Overleg met eigenaren Burgemeester en wethouders voeren binnen drie maanden na ontvangst van de leegmelding als bedoeld in artikel 3, eerste lid, dan wel een ambtshalve melding als bedoeld in artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b, overleg met de eigenaar over het gebruik van het gebouw of de woning.

Artikel 7. Leegstandbeschikking

1. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg als bedoeld in artikel 6, of indien de eigenaar geen medewerking verleent aan dit overleg een leegstandbeschikking vaststellen.

2. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of het gebouw of de woning geschikt is voor gebruik.

3. Burgemeester en wethouders kunnen, indien het gebouw of de woning noodzakelijke voorzieningen behoeft om weer op redelijke wijze tot gebruik te kunnen dienen, de eigenaar verplichten om binnen een door hen te bepalen termijn de door hen aan te geven voorzieningen te treffen.

4. Burgemeester en wethouders kunnen andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het bepaalde in de leegstandbeschikking.

Artikel 8. Voordracht gebruiker

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebruiker voordragen aan de eigenaar indien het gebouw of de woning in een leegstandbeschikking is aangewezen als geschikt voor gebruik en als de leegstand langer duurt dan twaalf maanden.

2. De eigenaar is verplicht de gebruiker als bedoeld in het eerste lid binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van het gebouw of de woning.

3. Het tweede lid is niet van toepassing indien de eigenaar binnen drie maanden na de voordracht een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die het gebouw of de woning binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

Initiatiefvoorstel leegstandsverordening gemeente Haarlem 2022 – ingediend door PvdA Haarlem/ GroenLinks Haarlem/ SP Haarlem/ Actiepartij/ D66 Haarlem/ CDA Haarlem/ Jouw Haarlem/ ChristenUnie)

Artikel 9. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van artikel 3, eerste lid en zesde lid, overeenkomstig de boetetabel in bijlage [1 OF 2] bij deze verordening.

2. De bedragen in artikel 11. bij deze verordening worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 10. Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de door burgemeester en wethouders aangewezen personen.

Artikel 11. Boetetabel

Overtreding	overschrijding termijn	te melden oppervlakte < 250 m ²	te melden oppervlakte > 250 m ²
Artikel 3 eerste lid	één maand	€ 500	€ 1.000
Het niet melden van de leegstand van een gebouw dat langer leeg staat dan zes maanden	drie maanden	€ 2.000	€ 4.000
	zes maanden	€ 3.750	€ 7.500
Artikel 3 vijfde lid	één maand	€ 500	€ 1.000
Het niet binnen vier weken melden van de beëindiging van het gebruik van een gebouw binnen één jaar na een voordracht	drie maanden	€ 2.000	€ 4.000
	zes maanden	€ 3.750	€ 7.500