

Open brief aan de gemeenteraad van Haarlem:

Haarlem, 8 april 2022



Betreft: Initiatiefvoorstel "Leegstandsverordening Haarlem"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Het bestuur van de Vereniging Eigenaren Binnenstad Haarlem ("VEBH") heeft met belangstelling kennisgenomen van het initiatiefvoorstel "Leegstandsverordening Haarlem" zoals gepresenteerd tijdens de raadsvergadering d.d. 17 februari 2022.

De VEBH erkent van harte dat vastgoedeigenaren een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid dragen. De VEBH is ook niet principieel tegen het invoeren van een leegstandsverordening in de gemeente Haarlem. Daarbij moeten nut, noodzaak en proportionaliteit naar onze mening echter wel uiterst kritisch worden bezien. Te meer nu de voorgestelde leegstandsverordening verstrekken gevolgen kan hebben voor eigenaren van in Haarlem gelegen vastgoed - daaronder begrepen de leden van de VEBH. Naar onze mening is de voorgestelde leegstandsverordening vooralsnog niet de aangewezen weg. Wij geven u graag het volgende in overweging.

De beleving van de eigenaar

De voorgestelde leegstandsverordening vormt de basis voor zicht op langdurig leegstaande woningen, winkels en kantoren in de gemeente Haarlem. De voorgestelde verordening creëert - en in voorkomende gevallen: forceert - daarnaast een ingang bij de eigenaren van langdurig leegstaande objecten. Zo vormt de voorgestelde verordening de opmaat voor een inhoudelijk gesprek tussen de gemeente Haarlem en de eigenaar van een specifiek leegstaand object binnen de gemeentegrenzen.

Aan dat inhoudelijke gesprek gaat voor een eigenaar een verplichte leegstandsmelding - op straffe van een geldboete - vooraf. Een eigenaar kan na dat inhoudelijke gesprek ook worden geconfronteerd met de verplichting om werkzaamheden in het leegstaande object te (laten) verrichten. Bovendien kan de gemeente een gebruiker voordragen waarmee de eigenaar - onder dreiging van bestuursdwang - een overeenkomst dient te sluiten. Dat vastgoedeigenaren de voorgestelde leegstandsverordening in meer of mindere mate zullen ervaren als een inperking van hun autonomie en van een essentiële waarde als contractsvrijheid ligt dus voor de hand.

Heldere visie op 'de markt' vereist

Desondanks een constructief gesprek met een specifieke eigenaar kunnen voeren - en de voorgestelde verordening niet tot een dode letter te laten verworden - vereist gedegen voorbereiding door de gemeente Haarlem. Wat wordt de inzet van de gemeente in een gesprek dat voor de eigenaar kan resulteren in een leegstandsbeschikking en de voordracht van een gebruiker? Heeft de gemeente Haarlem voldoende zicht op potentiële gebruikers en de in de markt gebruikelijke huurovereenkomsten om dergelijke gesprekken constructief en effectief met alle eigenaren te kunnen voeren? De oproep van indieners om de ontwikkeling van een 'makelpunt' in Zaandam "te volgen" overtuigt in deze context niet. Is er daarnaast voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar om deze gesprekken - over het invullen van langdurige leegstand, maar bijvoorbeeld ook het transformeren van leegstaande kantoren - telkens goed voorbereid, constructief en effectief aan te gaan?

1001-25-1111111111

