

Beantwoording van de schriftelijke vragen, gesteld door de fractie D66 over leegstaande panden, de “rotte kiezen van de stad”.

Aan de leden van de gemeenteraad

Op 22 mei 2025 heeft de fractie D66 de navolgende vragen gesteld over leegstand in de binnenstad, onder de titel Leegstaande panden, de “rotte kiezen van de stad”. Het antwoord vindt u onder de vraag:

Inleiding op de vragen:

De afgelopen jaren is onze stad zichtbaar opgeknapt en is er in een gezamenlijkheid gewerkt aan een aantrekkelijker en levendiger Den Helder. Tegelijkertijd zijn er nog altijd panden in de stad die al geruime tijd leegstaan, de “rotte kiezen van de stad”. Zo staan onder andere het voormalige bakkerijpand aan de Wezenstraat 15, beter bekend als Bakker Bays, en het pand aan de Polderweg 38 al geruime tijd leeg en zijn ook zichtbaar verloederd. Leegstand heeft niet alleen negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid in de buurt, maar betekent ook dat mogelijkheden voor woningbouw, ondernemerschap en maatschappelijke projecten onbenut blijven.

Vraag 1. Deelt het college de mening dat leegstaande panden een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid en veiligheid in onze stad?

Antwoord: Ja, de leegstand van panden kan van invloed zijn op het gevoel van sociale veiligheid bij bewoners en bezoekers van de binnenstad. In de afgelopen jaren heeft de gemeente samen met partners als de Helderse Ondernemersvereniging (HOB), De vereniging van Eigenaren van Commercieel Onroerendgoed Binnenstad (VECOB), Zeestad en Helder Vastgoed/Woningstichting Den Helder de basis gelegd voor een gezamenlijke aanpak.

Het thema is daarom ook opgenomen in het beleidsplan Toezicht, Handhaving, Vergunningen en Veiligheid 2023-2026 (‘Verbinden en Samenwerken’), in de interventiematrix ondermijning 2025 en in het Integraal Jaarplan 2025 van het Basisteam (driehoek) Den Helder.

Vraag 2. Heeft het college een actueel overzicht van panden die langdurig leegstaan in Den Helder? Zo ja, (a) hoeveel van deze panden zijn particulier bezit, en hoeveel zijn in handen van de gemeente, en (b) staat de gemeente in contact met deze particulieren en wordt er gehandhaafd bij te lange leegstand en verloedering?

Antwoord: De gemeente houdt een overzicht bij van panden die officieel niet bewoond zijn. Dat zijn woningen waar geen inschrijvingen bekend zijn. Het gaat in Den Helder om zeer veel panden. Hier zitten vakantiewoningen en zogenaamde tweede woningen bij. Ook kan er sprake zijn van verhuur aan NATO-militairen die zich niet hoeven in te schrijven in de gemeente. Een deel van de panden wordt gebruikt voor onrechtmatige bewoning.

In de Leegstandsverordening van Den Helder is een artikel opgenomen die de eigenaar van een pand gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente Den Helder verplicht de leegstand van het gebouw te melden aan het college, zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden. Het werkingsgebied omvat alle gebouwen in de buurten Centrum, Visbuurt, Van Galenbuurt en Oostslootbuurt in Den Helder.

Slechts een beperkt aantal leegstaande panden is in bezit bij de gemeente. In het stadshart gaat het om twee panden aan de Spoorstraat. Beide locaties staan op de nominatie om te worden herontwikkeld. Hierover vindt gesprek plaats met Zeestad en Helder Vastgoed (Woningstichting Den Helder). De ruimtes kunnen niet in gebruik worden gegeven vanwege de slechte staat van onderhoud. Deze vergt grote investeringen in asbestsanering, klimaatinstallaties en isolatie. Als het niet mogelijk blijkt leegstaande panden in gebruik te geven worden deze doorgaans gesloopt om ongewenst gebruik te voorkomen. Dit is bijvoorbeeld de praktijk in de Koningsdriehoek, het gebied rond de Koningstraat. Sloop is in het geval van de genoemde twee panden aan de Spoorstraat nog niet mogelijk omdat ze onderdeel zijn van een groter complex.

De gemeente kan een last onder dwangsom opleggen wanneer er sprake is van onveilige situaties en/of welstandexces, en wanneer pandeigenaren niet tot actie overgaan. De handhaving ziet op meer dan alleen de veiligheid voor de omgeving en welstand. Ook het risico op woonfraude en mensenhandel komt aan de orde. Er is een woonfraude team dat regelmatig leegstaande panden bezoekt en contact heeft met de eigenaren.

Vraag 3. Wordt er binnen het gemeentelijk vastgoedbeleid actief gestuurd op het terugdringen van leegstand? Zo ja, welke concrete acties zijn het afgelopen jaar ondernomen om leegstand aan te pakken?

Antwoord: Een van de beoogde resultaten van de stedelijke vernieuwing het terugdringen van leegstand. Soms maakt vastgoed plaats voor openbare ruimte, soms wordt vastgoed getransformeerd. Voorbeelden van herontwikkeling tot openbare ruimte zijn de aanleg van het stadspark en het project Kroonpassage. In overeenstemming met het coalitieakkoord zet het college in op "de transformatie van winkels naar woningen" om de leegstand van commerciële ruimte in het stadshart te beperken. De realisatie van de Koningsdriehoek is een langlopend project. Op dit moment lopen er daarnaast twee pilots. Met woningcorporatie Woontij is de gemeente in gesprek over de aanpak van het zogenoemde Bram Lensencomplex gelegen tussen de Koningstraat, Spoorstraat en Hoogstraat. Hiermee wordt geanticipeerd op de verhuizing van de huidige commerciële functie naar het voormalige V&D-gebouw. Daarnaast voert het college constructief overleg met eigenaren van de panden rond de kruising Wezenstraat-Californiëstraat. Er zijn momenteel 3 planologische procedures in behandeling ten behoeve van de realisatie van woningen.

Het huidige gemeentelijk vastgoedbeleid staat ten dienste van de stedelijke vernieuwing maar ziet niet specifiek op het terugdringen van leegstand. Het college is dit jaar gestart met de actualisatie van het vastgoedbeleid in samenhang met de actualisatie van het grondbeleid. Hierover zal het college uw raad naar verwachting aan het einde van het jaar adviseren. In het voorstel voor het vernieuwde kader verwerkt het college de ervaringen die het college heeft in de aanpak van de leegstand van panden.

Vraag 4. Ziet het college kansen om leegstaande panden (tijdelijk) beschikbaar te stellen voor maatschappelijke of culturele initiatieven, startende ondernemers of woningzoekenden (bijvoorbeeld jongeren of statushouders)?

Antwoord: De samenwerkingspartners in de stedelijke vernieuwing hebben panden in eigendom die op de nominatie staan om te worden herontwikkeld tot woningen of openbare ruimte. In het kader van de handhaving op leegstand heeft de gemeente contact met andere eigenaren. Het tijdelijk in gebruik geven van deze panden aan derden kan een waardevolle bijdrage leveren aan het behoud van beeldkwaliteit en sociale veiligheid. Het gebeurt wanneer de investeringen voor tijdelijk gebruik te verantwoorden zijn. Indien noodzakelijk verleent het college planologische medewerking.

Den Helder, 8 juli 2025.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

J.A. (Jan) de Boer MSc.
burgemeester



K. (Koen) van Veen
secretaris

