

Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer

Portefeuillehouder: Heleen Keur

Van team: Team Omgeving

Adviseur: Arno Ter Hart

E-mail: a.ter.hart@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2021-059441**

Begrotingswijziging: **Nee**

Onderwerp: Voorstel tot het wijzigen van de Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016

Publiekssamenvatting:

Dit voorstel gaat over de uitbreiding van de Leegstandsverordening in een viertal buurten (Visbuurt, Van Galenbuurt, Oostsloot en Centrum) in Den Helder.

De Leegstandsverordening geldt op dit moment alleen voor winkels en kantoren in het centrum. Door deze verordening te laten gelden voor winkels, kantoren en woningen in de vier kwetsbare buurten (Centrum, Oostsloot, Van Galenbuurt en Visbuurt) verwachten we beter te kunnen optreden daar waar leegstand is. Aanpassing van de Leegstandsverordening voor de buurten waar het hier om gaat, is ondersteunend aan andere maatregelen die genomen worden om de leefbaarheid te verbeteren. Een leegstandsverordening biedt gemeenten de mogelijkheid om met vastgoedeigenaren van leegstaande panden het gesprek aan te gaan om tot ingebruikgeving van het pand te komen. Pandeigenaren in de genoemde vier buurten worden door de leegstandsverordening verplicht om leegstand te melden als panden langer dan zes maanden leeg staan. De gemeente houdt hiervoor een Leegstandslijst bij. De gemeente gaat vervolgens in overleg met de eigenaren van leegstaande panden en gaat meedenken over een mogelijke oplossing om het pand in gebruik te kunnen geven. Uiteindelijk kan de gemeente aan de eigenaar een gebruiker voordragen die dan binnen drie maanden een overeenkomst tot ingebruikname van het gebouw aan die gebruiker zal moeten aanbieden en de deze verplichten bepaalde voorzieningen te treffen om het pand weer op redelijke wijze in gebruik te kunnen nemen.

Geadviseerd besluit

1. De Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016 conform de bijlage te wijzigen, waardoor het werkingsgebied wordt uitgebreid en woonruimte ook onder de Leegstandsverordening gaat vallen.

Bijlagen

1. Kaart behorende bij Bijlage 1 van de Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016:
Werkingsgebied: Centrum, Visbuurt, Van Galenbuurt en Oostsloot in Den Helder

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

De aantrekkingskracht van de stad en het stadshart neemt toe, maar daarmee ook de druk op de buurten rond het stadshart waar woningen worden opgekocht als beleggingsobject. De particuliere huurmarkt voorziet deels in een behoefte, maar er komen ook steeds meer plekken waar de huurders in een té kwetsbare positie komen en het woongenot van huurder en omwonenden soms onevenredig is, of dreigt te worden, aangetast.

Om de leefbaarheid in deze wijken te verbeteren worden/zijn een aantal maatregelen genomen. In 2021 is het bestemmingsplan Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021 vastgesteld. Daarnaast wordt gewerkt aan een drietal andere maatregelen:

- Aanpassing huisvestingsverordening om opkoopbescherming mogelijk te maken.
- Uitbreiden leegstandsverordening naar woningen, nu alleen voor winkels in het centrumgebied.
- Aanpassing APV om woonoverlast aan te kunnen pakken.

Dit voorstel gaat over de uitbreiding van Leegstandsverordening in een viertal buurten (Visbuurt, Van Galenbuurt, Oostsloot en Centrum) in Den Helder.

De Leegstandsverordening geldt op dit moment alleen voor winkels en kantoren in het centrum. Door deze verordening te laten gelden voor winkels, kantoren en woningen in de vier kwetsbare buurten (Centrum, Oostsloot, Van Galenbuurten Visbuurt) verwachten we beter te kunnen optreden daar waar leegstand is. Aanpassing van de Leegstandsverordening voor de buurten waar het hier om gaat, is ondersteunend aan andere maatregelen.

Een leegstandsverordening biedt gemeenten de mogelijkheid om met vastgoedeigenaren van leegstaande panden het gesprek aan te gaan om tot ingebruikgeving van het pand te komen. Pandeigenaren in de genoemde vier buurten worden door de leegstandsverordening verplicht om leegstand te melden als panden langer dan zes maanden leeg staan. De gemeente houdt hiervoor een Leegstandslijst bij. De gemeente gaat vervolgens in overleg met de eigenaren van leegstaande panden en gaat meedenken over een mogelijke oplossing om het pand in gebruik te kunnen geven. Uiteindelijk kan de gemeente aan de eigenaar een gebruiker voordragen die dan binnen drie maanden een overeenkomst tot ingebruikname van het gebouw aan die gebruiker zal moeten aanbieden en de deze verplichten bepaalde voorzieningen te treffen om het pand weer op redelijke wijze in gebruik te kunnen nemen.

Doelen en resultaten

Door de Wijziging van de Leegstandsverordening vast te stellen, wordt beoogd de leegstand teruggedrongen in de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Samen met de andere genoemde maatregelen, zal dit bijdragen aan het behoud van de leefbaarheid in deze wijken.

Kaders en omstandigheden

Leegstandwet

De Leegstandwet geeft een samenhangend instrumentarium om leegstand te bestrijden. Om dit ook publiekrechtelijk te kunnen effectueren, is het nodig dat de gemeente een leegstandsverordening vaststelt. In de eerste plaats is er de meldingsplicht voor eigenaren na zes maanden leegstand. Dit is de eerste stap naar de getrapte besluitvorming die daarop kan volgen. Na de melding gaat de gemeente binnen drie maanden in overleg met de eigenaar van het gemelde pand. Dit leegstandoverleg kan uit meerdere gesprekken bestaan. Na het leegstandoverleg kan het college in een leegstandbeschikking vaststellen dat een gebouw (inclusief woningen), of een gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik. Tot slot kan het college, als de leegstand langer duurt dan tenminste twaalf maanden, een verplichtende voordracht doen aan de eigenaar, waarbij een gebruiker voor het leegstaande gebouw wordt voorgedragen. Deze voordracht heeft voor de eigenaar een verplichtend karakter, dat wil zeggen dat de eigenaar uiteindelijk een overeenkomst moet sluiten voor ingebruikname van het pand. Op het niet-naleven van de meldingsplicht en de voordracht kunnen sancties worden gesteld en worden gehandhaafd.

Argumenten en alternatieven

In de huidige Leegstandsverordening geldt een meldplicht voor eigenaren bij leegstand van een of meer daarbij aangewezen categorieën gebouwen of gedeelten daarvan, gelegen in de gemeente of daarbij aangegeven delen van de gemeente, zodra die leegstand langer duurt dan een in die

verordening aangegeven termijn van ten minste zes maanden (art. 3 Leegstandwet). De Leegstandsverordening van de gemeente Den Helder heeft nu betrekking op het centrumgebied en specifiek de daarin leegstaande gebouwen niet zijnde woonruimte.

De leefbaarheid in het centrum en de wijken daaromheen staat onder druk. De Leegstandsverordening geldt op dit moment alleen voor winkels en kantoren in het centrum. Door deze verordening te laten gelden voor gebouwen als bedoeld in de Woningwet in de vier kwetsbare buurten hopen we beter te kunnen sturen daar waar leegstand ontstaat. Het instrument is van belang in situaties waar leegstaande panden niet goed worden onderhouden.

De wijziging betreft de uitbreiding van het soort gebouw. De huidige verordening geldt alleen voor een gebouw of deel van een gebouw, niet zijnde woonruimte. De gewijzigde Leegstandsverordening gaat gelden voor een gebouw of deel van een gebouw als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van de woningwet en daarmee dus ook voor woningen.

Daarnaast wordt het werkingsgebied uitgebreid van een aantal straten in het centrum naar de gehele buurten: Centrum, Oostsloot, Van Galenbuurt en Visbuurt.

Aanpassing van de Leegstandsverordening voor de buurten waar het hier om gaat, kan ondersteunend zijn aan andere maatregelen. Voortvloeiend uit de melding kan de gemeente de eigenaar van een leegstaand gebouw, respectievelijk het leegstaand gedeelte daarvan, een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer duurt dan een in de leegstandsverordening aangegeven termijn van ten minste twaalf maanden (art. 5 Leegstandwet). De 12 maanden termijn voor de nieuwe toe te voegen wijken start na vaststelling van de Wijziging Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016.

Bestuurlijke vernieuwing

Dit voorstel is niet referendabel op grond van de Referendumverordening aangezien het een wijziging van een Verordening betreft.

Duurzaamheid

Dit voorstel bevat geen aspecten met betrekking tot duurzaamheid.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel. Bij de vaststelling van de Kadernota is binnen Team Openbare orde en veiligheid reeds extra ruimte gecreëerd, om opvolging te kunnen geven aan meldingen in verband met de leefbaarheid.

Uitvoering en planning

Na vaststelling van de Wijziging van de Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016 wordt deze bekendgemaakt in het elektronisch Gemeenteblad. De wijziging van de Leegstandsverordening treedt in werking op de dag na die waarop deze is bekendgemaakt.

Communicatie

Na vaststelling van de Wijziging Leegstandsverordening zal bijgevoegd persbericht worden verstuurd. Dit persbericht gaat ook over de Wijziging Huisvestingsverordening welke voor de zelfde gemeenteraadsvergadering gepland staat, dit aangezien de aanleiding dezelfde is, namelijk de leefbaarheid in de vier betreffende buurten.

Den Helder, 21 december 2021

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

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

secretaris



R.M. (Robert) Reus



Raadsvergadering d.d.	
Besluit nummer	2021-059441
Onderwerp	Voorstel tot het wijzigen van de Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 21 december 2021,

besluit:

1. De Leegstandsverordening gemeente Den Helder 2016 conform de bijlage te wijzigen, waardoor het werkingsgebied wordt uitgebreid en woonruimte ook onder de Leegstandsverordening gaat vallen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van