

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d. :
Commissie : Samenleving
Portefeuillehouder : Dhr. R. Scholte (wethouder)
Zaaknummer : 1335901
Productiedatum : 10 september 2025

Onderwerp

Dit voorstel gaat over het vaststellen van de Leegstandsverordening Bloemendaal 2025

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2025;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De Leegstandsverordening Bloemendaal 2025 vast te stellen;
2. De daarvoor benodigde formatieruimte beschikbaar te stellen.

De raad voornoemd, d.d.

de griffier,

de voorzitter,



Voorgesteld besluit

1. De Leegstandsverordening Bloemendaal 2025 vast te stellen;
2. De daarvoor benodigde formatieruimte beschikbaar te stellen.

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

Binnen de gemeente Bloemendaal staan in 2024 circa 230 gebouwen (woningen en niet-woningen) leeg (CBS). Dit betekent dat deze gebouwen op dit moment niet actief worden benut. In de huidige woningschaarste is elke vorm van leegstand onwenselijk. Om deze leegstand terug te dringen en uitbreiding ervan in de toekomst te voorkomen, is een Leegstandsverordening vereist. De Leegstandsverordening biedt de gemeente de mogelijkheid om een gebouw een functie toe te wijzen, zodra deze minimaal zes maanden aaneengesloten leeg heeft gestaan. Dit biedt mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad uit te breiden, door de leegstaande gebouwen, waaronder woningen, middels dit instrument een functie te geven en zelfs als gemeente een gebruiker voor te dragen. Dit zal bijdragen aan het terugdringen van de leegstand. Tevens wordt hiermee uitvoering gegeven aan een van de beoogde doelen uit de Woonvisie Bloemendaal 2023-2026, zijnde het implementeren van de Leegstandsverordening.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de Leegstandsverordening Bloemendaal 2025 wordt beoogd de bestaande leegstand van gebouwen binnen de gemeente Bloemendaal terug te dringen en nieuwe vormen van leegstand te voorkomen. Tevens wordt hiermee uitvoering gegeven aan een van de beoogde doelen uit de Woonvisie Bloemendaal 2023-2026, zijnde het implementeren van de Leegstandsverordening.

Politieke keuzeruimte

Op grond van artikel 149 van de Gemeentewet heeft de gemeenteraad de bevoegdheid een Leegstandsverordening vast te stellen. Tevens heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om een besluit te nemen over de benodigde personele middelen (budgetrecht).

Gedachtegang

Argumenten

1. Leegstand is onwenselijk en niet verenigbaar met de huidige woningschaarste

Van leegstand is sprake als een gebouw of een gedeelte daarvan niet wordt gebruikt door de eigenaar of een andere gebruiker. Binnen de gemeente Bloemendaal wordt er met regelmaat (langdurige) leegstand geconstateerd, voornamelijk bij woonruimten, zonder dat er plannen bekend zijn voor het herbestemmen van deze ruimte. Volgens de Landelijke Monitor Leegstand van het CBS stonden in Bloemendaal in 2024 2% van alle woonruimten en 4% van het maatschappelijk vastgoed leeg. Cijfers over de leegstand van industrieel vastgoed, winkels en kantoren zijn niet bekend. De gemiddelde leegstand van het totaal aantal verblijfsobjecten in Bloemendaal in 2024 (2%) ligt net onder het gemiddelde van het provinciaal niveau (3% Noord-Holland). Dit betreft circa 208 woningen.

Langdurige leegstand is zeer onwenselijk en niet verenigbaar met de huidige schaarste aan woonruimte in onze gemeente en de behoefte aan woonruimte.

2. De Leegstandswet biedt een instrument om leegstand aan te pakken

Op basis van de Leegstandswet heeft de raad de bevoegdheid om een Leegstandsverordening vast te stellen. Een Leegstandsverordening is een instrument dat langdurige leegstand kan aanpakken, omdat het de gemeente sturingsmogelijkheden geeft op het zo passend mogelijk invullen van onbenutte woon-/bedrijfsruimte en overige leegstaande gebouwen.

De Leegstandsverordening verplicht eigenaren en beheerders van vastgoed na zes maanden van leegstand een melding te maken bij de gemeente (meldplicht). De gemeente bundelt deze meldingen en houdt deze informatie bij in een leegstandslijst.

De gemeente kan vervolgens in gesprek met de eigenaar over de invulling van het gebruik van het gebouw. Na overleg, of bij uitblijven van medewerking van de eigenaar, kan de gemeente een leegstandsbeschikking vaststellen, waarin wordt vastgesteld of het gebouw geheel of gedeeltelijk geschikt is voor gebruik. Indien de leegstand langer aanhoudt dan twaalf maanden, kan de gemeente een gebruiker voordragen voor het gebouw dan wel een gedeelte van het gebouw. De eigenaar is vervolgens verplicht om de gebruiker binnen drie maanden na de voordracht een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van het gebouw.

Voor het niet melden van de leegstand van een gebouw dat langer dan zes maanden leegstaat, kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen. Ditzelfde geldt als de eigenaar nalaat binnen vier weken melding te maken van de beëindiging van het gebruik van een gebouw binnen één jaar na de verplichte voordracht.

Op bovenstaande wijze wordt leegstand teruggedrongen, en wordt ingebruikname van onder andere woon-/bedrijfsruimte afgedwongen.

Passief of actief handhavend optreden

Er kan een keuze worden gemaakt tussen passief en actief handhavend op te treden. Bij actief handhavend optreden zal actief gezocht worden naar panden die meer dan een half jaar leeg staan. Bij passief handhavend optreden gebeurt dit alleen wanneer er een melding/verzoek tot handhaving bij langdurige leegstand wordt gedaan. Beiden vergen ambtelijke capaciteit, wat op dit moment niet beschikbaar is. Dit wordt nader toegelicht onder het kopje 'middelen'.

Kanttekeningen

Het is nog niet duidelijk wat de redenen van leegstand zijn, hoelang panden gemiddeld leegstaan en of het inderdaad haalbaar is om panden voor bewoning door anderen dan de eigenaar te benutten. Bij het benutten van leegstaande gebouwen moet gekeken worden naar de geschiktheid voor wonen. Zo is het niet wenselijk dat een winkelpand in een winkelstraat al dan niet tijdelijk bewoond wordt. Tevens is nog niet bekend hoeveel leegstandsmeldingen er verwacht kunnen worden na inwerkingtreding van de Leegstandsverordening. Afgelopen jaar en begin dit jaar gezamenlijk zijn er 4 meldingen binnen gekomen ten aanzien van leegstaande woningen. Het is dan ook nog onduidelijk wat het effect is van een Leegstandsverordening en de inzet van tijd en middelen opweegt tegen de opbrengst (extra bewoning van nu leegstaande woningen).

Tot slot maakt de Leegstandsverordening inbreuk op het eigendomsrecht. Dit kan stuiten op bezwaar van onze inwoners wie jaarlijks slechts enkele maanden hun woning in Bloemendaal bewonen.

Alternatieven

Geen Leegstandsverordening implementeren

De raad heeft de mogelijkheid om niet in te stemmen met het vaststellen van een Leegstandsverordening. Dit is echter onwenselijk gezien de hoge mate van woningschaarste en de mogelijkheden die het instrument biedt om de bestaande (leegstaande) woningvoorraad beter te benutten wat bijdraagt aan het terugdringen van de woningschaarste.

Overwegingen van het college

Met het vaststellen van de Leegstandsverordening Bloemendaal 2025 wordt beoogd de bestaande leegstand van gebouwen binnen de gemeente Bloemendaal terug te dringen en nieuwe vormen van

leegstand te voorkomen. Tevens wordt hiermee uitvoering gegeven aan een van de beoogde doelen uit de Woonvisie Bloemendaal 2023-2026, zijnde het implementeren van de Leegstandsverordening.

Middelen

Financiële middelen

Een gedeelte van de taken die voortvloeien uit de Leegstandsverordening, kunnen worden opgevangen binnen de huidige formatie. De uitvoering van het toezicht, namelijk het op locatie constateren van de leegstand en de daaruit voortvloeiende administratie, dient echter uit te worden gevoerd door een toezichthouder. In de Kadernota bent u hierover geïnformeerd. Bij de concept Begroting 2026 wordt een voorstel opgenomen voor het uitbreiden van extra formatie voor de toezichthoudende taak.

Zie verder onder 'personele middelen'.

Personele middelen

Op dit moment is er geen capaciteit beschikbaar om uitvoering te geven aan de toezichthoudende rol die voortvloeit uit de Leegstandsverordening. Het vinden van een medewerker die een halve FTE (of minder) wil werken is naar verwachting moeilijk. Echter, gezien de toenemend aantal toezichthoudende werkzaamheden binnen de Omgevingswet (door groei van het aantal vergunningen en complexiteit), zal een gecombineerd voorstel worden voorgelegd in de concept begroting 2026 voor een volledige FTE. Het verzoek tot formatie voor deze verordening is dan ook onderdeel van de besluitvorming.

Zolang de formatie niet is ingevuld (tijdelijk of vast) kan er geen toezicht worden uitgevoerd.

Gebaseerd op het voorstel tot passief acteren op de leegstandsmeldingen wordt verwacht dat een formatie van 0,5 FTE per jaar nodig is. Dit staat gelijk aan € 51.000,- (salaris incl. werkgeverslasten) per jaar.

Voor het begrotingsjaar 2025 zijn de uit de positieve besluitvorming voortvloeiende extra personele lasten afhankelijk van in werking treden van de verordening alsmede de start en bezetting van de toezichthoudende activiteiten. De € 51.000 voor 2025 is dan ook niet reëel. Voorgesteld wordt de extra personele lasten voor 2025 te dekken uit de lopende personeelsbegroting.

Voor de begrotingsjaren 2026 en verder zullen de extra personeelslasten integraal onderdeel uitmaken van de personeelsbegroting waarover uw raad bij de kadernota is geïnformeerd. In de concept begroting 2026 zal dit worden opgenomen.

Organisatorische middelen

N.v.t.

Fiscale consequenties

De BTW op de gemeentelijke kosten ter uitvoering van de Leegstandsverordening worden gecompenseerd uit het BTW compensatiefonds.

Participatie

De invoering van de Leegstandsverordening komt voort uit de beleidsinstrumentarium zoals benoemd in de Woonvisie 2023-2026. Om te komen tot de Woonvisie heeft participatie plaatsgevonden.

Communicatie

Er zal een communicatietraject worden opgesteld om vastgoedeigenaren te informeren over de nieuwe regelingen.

Samenwerking (Heemstede)

N.v.t.

Vervolgproces

Nadat de Leegstandsverordening is vastgesteld, wordt de Leegstandsverordening Bloemendaal 2025 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, en zal de verordening in werking treden. Twee jaar na inwerkingtreding van de verordening zal de werking ervan worden geëvalueerd, en zal de gemeenteraad hiervan op de hoogte worden gesteld.

Bijlagen

- Raadsvoorstel 'Vaststellen Leegstandsverordening Bloemendaal 2025'
- Leegstandsverordening Bloemendaal 2025

Achterliggende documenten

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.



