

Aan: Gemeenteraad van Hillegom

Van: Fractie D66

Datum: 10 maart 2011

Betreft: Discussienota inzake aanpak leegstand in Hillegom

## **Doel en inhoud notitie**

Het doel van de terugdringing van leegstand is primair het (anders) benutten van de schaarse ruimte. De bedrijvigheid kan hierdoor worden bevorderd en de verloedering wordt een halt toegeroepen. Daardoor zal de aantrekkelijkheid en het imago van de streek en in het bijzonder die van Hillegom kunnen worden verbeterd. Een wijk of bedrijfsterrein knapt op zodra er wordt gewoond of er bedrijvigheid ontstaat. In een woonwijk ontstaat er meer sociale cohesie, een gevarieerd aanbod van winkels en horecagelegenheden zullen de kwaliteit en de aantrekkingskracht van het centrum opkrikken. Bedrijfsverzamelgebouwen kunnen een voedingsbodem vormen voor onderlinge handel en dienstverlening, zeker indien een dergelijk gebouw elkaar aanvullende bedrijven bevat. Een fraai dorp, met een mooie entree, trekt meer bezoekers, potentiële bewoners en toeristen etc.

In deze notitie wordt kort weergegeven:

1. wat wordt verstaan onder leegstand
2. wat het doel is van het terugdringen van leegstand
3. met welke kaders en regelgeving de gemeente rekening moet of kan houden
4. welke maatregelen en acties er genomen kunnen worden om leegstand terug te dringen
5. Conclusie

### **1. Begrip leegstand**

Het begrip leegstand wordt in beginsel gebruikt voor leegstand van onroerend goed met een woonbestemming. In het kader van deze notitie wordt dit begrip breder geïnterpreteerd: het gaat om leegstand van woningen, maar ook van bedrijfspanden en kantoren. Naast leegstaande bedrijven en woningen, kan het dus ook winkels, horeca of woningen boven winkels betreffen. Het is goed denkbaar dat de te onderscheiden vormen van leegstand elk een andere aanpak eisen. Voor wat betreft het moment waarop leegstand ontstaat, gebruikt de Wet kraken en leegstand een termijn van minimaal 6 maanden.

### **2. Doel terugdringing van leegstand**

Het is evident is dat leegstand van woningen, kantoren en bedrijfspanden niet wenselijk is. Hoewel niet limitatief, is een aantal voor de hand liggende nadelen van leegstand te noemen:

- kapitaalvernietiging voor de eigenaar omdat het gebouw niet voor het beoogde doel wordt benut
- niet benutten van de woon- of werkcapaciteit van de leegstaande gebouwen
- verpaupering van het pand en van de directe omgeving, omdat het niet of nauwelijks onderhouden wordt door de eigenaar
- bij antikraak zeer beperkt onderhoud door eigenaars en bewoners
- negatief imago van een buurt of bedrijfsterrein of zelfs het dorp, waardoor een vicieuze cirkel naar nog meer leegstand ontstaat
- derving van inkomsten van de gemeente uit de Onroerend Zaak Belasting (OZB)
- verlies van toekomstperspectief voor een heel gebied als gevolg van niet meer investeren door een eigenaar

### 3. Kaders en regelgeving terugdringing leegstand

De gemeente heeft een aantal instrumenten in handen om leegstand terug te dringen. Dit betreft de Leegstandwet en de nieuwe Wet Kraken en Leegstand. Hieronder volgt kort een samenvatting van beide wetten. Daarnaast wordt kort beschreven wat is geregeld in de structuurvisies en welke afspraken er zijn gemaakt in de zogenaamde “Kantorentop”.

#### Leegstandswet

Op basis van de Leegstandswet kan een woning tijdelijk worden verhuurd (“antikraak”). Doel hiervan is om de leegstand van woonruimte te verminderen door tijdelijke verhuur te vereenvoudigen. Er gelden strikte voorwaarden. Zo moet het een sloopwoning betreffen, die binnen redelijke termijn gesloopt wordt en het college moet een vergunning verlenen. De vergunning geldt voor maximaal 5 jaar. Er geldt geen huurbescherming.

Sinds kort geldt nog een andere regeling voor woningeigenaren die hun oude woning nog niet hebben verkocht. Ook zij kunnen via de gemeente een beroep doen op de Leegstandswet. Dat maakt het voor hen mogelijk de woning te verhuren, zonder dat de huurder een beroep kan doen op de Huurbeschermingswet. De ontheffing geldt alleen voor particuliere woningbezitters. Vastgoedbezitters die bijvoorbeeld twintig woningen of meer hebben kunnen geen beroep doen op de vrijstellingsregeling. Daarnaast moet de woning voor minimaal een half jaar worden verhuurd. De huurder kan de huur per maand opzeggen, de verhuurder moet een termijn van drie maanden in acht nemen.

#### Wet kraken en leegstand

Per 1 oktober 2010 is een nieuwe wet van kracht: de Wet Kraken en Leegstand. Deze wet maakt kraken strafbaar. Het OM kan overgaan tot handhaving. Daarnaast **kan** de gemeenteraad op basis van deze wet in de leegstandverordening bepalen dat de leegstand van niet-woonruimte door de eigenaar wordt gemeld aan het college, zodra die leegstand langer duurt dan een in die verordening aangegeven termijn van ten minste zes maanden. Het college houdt dan een lijst bij van deze gebouwen. Op deze lijst houdt hij ook de gebouwen of gedeelten daarvan bij, waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand gemeld had moeten worden door de eigenaar.

Het college voert binnen drie maanden na ontvangst van de melding overleg met de eigenaar over het gebruik van dat gebouw. Het college kan na dat overleg, of zonder overleg indien de eigenaar aan dat overleg geen medewerking verleent, in een leegstandsbeschikking vaststellen of het gebouw respectievelijk het gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik.

Het college kan vervolgens een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer duurt dan een in de leegstandverordening aangegeven termijn van ten minste twaalf maanden. Het kan dan gaan om natuurlijke personen of rechtspersonen. Het college kan de eigenaar verplichten om binnen een door hen te bepalen termijn de door hen aan te geven voorzieningen te treffen; en zo nodig andere voorwaarden aan de uitvoering van het besluit stellen (bijv. opknappen van de omgeving, onderhoud plegen etc.).

Zie voor een voorbeeld hoe de wet kraken en leegstand kan worden ingezet de Leegstandsverordening van Amsterdam (bijlage)

#### Structuurvisies Hillegom en ISG

Hillegom en Holland Rijnland hebben in Structuurvisies vastgelegd welke bestemming geldt voor het gebied in en rondom Hillegom tussen nu en 2020/2030. Door de besluitvorming over de structuurvisies wordt het gebruik van leegstaande panden beperkt. Voor de eigenaren betekent dit dat zij met een voorstel moeten komen dat past binnen de bestemming zoals vastgelegd in de structuurvisies. (Zie ook monitor bedrijventerrein 2009 van Holland Rijnland 2009 en Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020).

#### Slotverklaring kantorentop

De grote omvang van de structurele leegstand van kantoren in Nederland neemt voor met name de eigenaren en de overheid (als regisseur van de openbare ruimte) problematische vormen aan. In een verklaring van de Kantorentop die maandag 25 mei in Rijswijk is gehouden tussen Minister Huizinga van VROM, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), gezaghebbende vertegenwoordigers van beleggers, ontwikkelaars, huurders, het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeentes Amsterdam en Heerlen is gesteld dat dit met “vereende krachten” moet worden aangepakt.

Elk van de betrokken partijen kan hier aan bijdragen. De opdracht aan de gemeenten is om gezamenlijk met andere overheden een lange termijn duurzaam (her)ontwikkelingsbeleid op te stellen voor kantorenlocaties (zowel planning als uitgifte van kantorenlocaties), waarbij de balans tussen opnamemogelijkheden van de markt en de bestaande voorraad wordt meegenomen en waarbij een belangrijk instrument voor het aanpakken van de bestaande voorraad is: het op lokaal niveau voeren van overleg over dit beleid met lokale (institutionele én in het bijzonder ook particuliere) eigenaren, waarbij o.a. het alternatief gebruik van structureel leegstaande kantoren wordt gestimuleerd. Verzoek aan de **beleggers** is *door in eigen kring te stimuleren*:

- te (her)investeren in (tijdsbestendige en duurzame) op met name binnenstedelijke locaties
- terughoudend te zijn in de aankoop van panden op locaties die snel zullen verouderen
- overleg te voeren op lokaal niveau over de huidige en toekomstige voorraadontwikkelingen.

De **ontwikkelaars** wordt gevraagd *in eigen kring te stimuleren* om bij voorkeur te investeren in de duurzame (her)ontwikkeling van verouderde kantorenlocaties en gebouwen en alleen indien de vraag/aanbodverhoudingen dat toelaten, te investeren in nieuwe duurzame kantoorprojecten binnen bestaand stedelijk gebied, die tegemoet komen aan de veranderende wensen van kantoorhoudende organisaties.

Tot slot wordt aan de **gebruikers** gevraagd *door in eigen kring te stimuleren* bij voorkeur te kiezen van meer binnenstedelijke en bestaande verduurzaamde kantoorobjecten met een bij voorkeur goede openbaar vervoer- ontsluiting en een zorgvuldige afweging te maken tussen het betrekken van duurzame nieuwbouwkantoren en het benutten van verduurzaamde bestaande kantoren.

#### Conclusie t.a.v. wet- en regelgeving, structuurvisies en kantorentop

Op basis van de Leegstandswet en de Wet Kraken en Leegstand heeft de gemeente voldoende mogelijkheden om leegstand van woningen en bedrijfspanden/kantoren tegen te gaan.

Op basis van de Leegstandswet worden in Hillegom woningen “antikraak” bewoond. Leegstaande woningen moeten op basis van deze wet worden gemeld (vraag: is dat waar?).

Vanaf 1 oktober 2010 (de ingangsdatum van de wet) kan de gemeenteraad een verordening opstellen, waardoor leegstand van niet-woningen gemeld moet worden, bijv. zodra de leegstand langer gaat duren/zal gaan duren dan ten minste 6 maanden.

Het college kan vervolgens de eigenaar dwingen andere gebruikers te accepteren, die door het college worden aangeboden.

Door de vaststelling van de structuurvisies is de gemeente Hillegom gebonden aan een bepaalde bestemming voor een pand. Dit wil zeggen dat het college in beginsel niet (structureel) kan afwijken van een vastgelegde bestemming. In de kantorentop echter wordt weer meer ruimte geschapen voor gemeenten en provincies om maatregelen te nemen tot terugdringing van leegstand van kantoren.

#### **4. Maatregelen en acties om leegstand terug te dringen**

De gemeente Hillegom zou de volgende maatregelen kunnen nemen om leegstand terug te dringen:

1. De gemeente voert op basis van de Wet Kraken en Leegstand een meldingsplicht in van leegstaande woningen en bedrijfspanden/kantoren. De gemeente maakt gebruik van het recht om gebruikers aan te wijzen.
2. De gemeente inventariseert de leegstaande panden, al dan niet met een meldingsplicht, treedt in overleg met de eigenaren over hun plannen met de panden, maar laat het aan de eigenaren over om met plannen t.a.v. hun leegstaande panden te komen. De gemeente inventariseert, faciliteert en enthousiasmeert. Het college handelt in beginsel binnen de structuurvisies.
3. De gemeente verzoekt de GOM om ten aanzien van leegstaande panden met voorstellen te komen ter bestrijding van leegstand.
4. De gemeente wijkt af van de structuurvisies en het convenant bedrijventerreinen 2010-2020 door – na overleg met de eigenaren van de leegstaande panden - (eventueel tijdelijk) andere bestemmingen te kiezen dan in de structuurvisies staan vermeld. Dit betekent dat in nauw overleg met HRL en de provincie tot aanpassing van de Structuurvisies moet worden besloten.

##### Ad 1

Voor wat betreft woningen (incl. woningen boven winkels) zou een meldingsplicht en een aanbiedingsplicht mogelijk kunnen zijn, zoals geregeld in de Wet Kraken en Leegstand.

Voor wat betreft bedrijfspanden ligt het niet voor de hand dat de gemeente zelf met nieuwe gebruikers voor woningen en bedrijfspanden komt, zoals mogelijk wordt gemaakt door de Wet Kraken en Leegstand. De gemeente heeft zich te houden aan de structuurvisies en het zou bizar zijn als de gemeente zelf met voorstellen komt die daarvan afwijken. Daarnaast is de gemeente als regiegemeente hoogstwaarschijnlijk niet in staat om bedrijvigheid te organiseren binnen de bestaande bestemmingen op een schaal zoals gewenst voor diverse bedrijfsterreinen. Tot slot is het de vraag of er voldoende capaciteit is bij de gemeente om de meldingsplicht te handhaven. Het aanbieden van gebruikers lijkt dan ook niet wenselijk en haalbaar.

#### Ad 2.

De gemeente zou kunnen overgaan tot een inventarisatie van leegstaande panden. Dit kan door - zo nodig - een verordening op te stellen waarin een meldingsplicht is opgenomen<sup>1</sup> en vervolgens met de eigenaren in overleg te treden over hun visie t.a.v. hun pand. De vraag is echter: wat heeft de gemeente eigenaren te bieden? Indien de structuurvisies gehandhaafd blijven, zal dit de opstelling van eigenaren niet veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Er zullen dus nieuwe ideeën en creatieve oplossingen bedacht moeten worden, die perspectief geven op zinvol gebruik en inkomsten op de korte of (middel)lange termijn. Dit vraagt een behoorlijke vrije rol van het college en de bereidheid om niet al te strikt vast te houden aan de vastgelegde bestemming. Het is de vraag of het college deze rol op zich wil en kan nemen.

Mocht dit voor het college niet wenselijk of mogelijk zijn, dan kan gedacht worden aan het initiëren van een regionale organisatie (bijvoorbeeld in Holland Rijnland-verband), gelijkend op de organisatie Steenworp in Haaglanden. Deze organisatie adviseert bedrijven die van plan zijn te verhuizen naar een andere locatie binnen de regio Haaglanden. Ook startende bedrijven die zich in de regio willen vestigen kunnen rekenen op de ondersteuning van Steenworp<sup>2</sup>.

#### Ad 3.

Door de GOM zou een belangrijke rol gespeeld kunnen worden bij het oplossen van bestaande knelpunten. Echter: de GOM heeft slechts een beperkte capaciteit, waardoor er een sterke prioritering plaatsvindt. Bovendien heeft de GOM zich ook te houden aan de Structuurvisies, waardoor al snel de conclusie kan worden getrokken dat de problemen van Hillegom, vooral als gevolg van het gebrek aan ontsluiting, op korte termijn niet worden opgelost. De oplossing is eerder gepland voor 10 tot 15 jaar na nu. Voor de GOM staat al bij voorbaat vast dat alleen op de plekken met perspectief geïnvesteerd wordt. Dit betreft hoogstwaarschijnlijk een beperkt aantal plekken in Hillegom. Voor de overige, niet kansrijke plekken, betekent dit verlenging van leegstand met nog eens 10 a 20 jaar (bovenop de huidige 15 a 20 jaar). Ook zou de mogelijkheid benut kunnen worden om door sloop van leegstaande bedrijfspanden in het buitengebied weer bollengrond aan het areaal toe te voegen ter compensatie van bollengrond die elders bebouwd gaat worden.

#### Ad 4.

Langdurige leegstand is een teken dat bestaande bestemmingen en infrastructuur geen zinvolle mogelijkheden (meer) geven voor ondernemers om op die plek te investeren. Zoals onder ad 2 beschreven, kunnen er – in overleg met de eigenaren, beleggers en ontwikkelaars - creatieve oplossingen worden gezocht. Dit kan door de bestemming te versoepelen.

Probleem is echter dat sommige panden of stukken grond in handen zijn van projectontwikkelaars of investeerders die wachten op betere ontsluiting of bewust afwachten totdat er een woonbestemming aan een stuk grond wordt gegeven. Panden zijn afgeschreven, waardoor er ook geen aanleiding is om actie te ondernemen. Deze eigenaren zullen niet positief staan tegenover ander gebruik van het gebouw of de grond dan grootschalige bedrijvigheid of woningbouw, wat het meeste oplevert.

---

<sup>1</sup> Voordeel van een meldingsplicht is dat bekend is welke panden leegstaan, waarmee tevens de gelegenheid wordt geschapen om met eigenaren in overleg te treden. Overigens zal de melding wel gehandhaafd moet worden, anders zal al snel niemand leegstand melden.

<sup>2</sup> Steenworp beoogt de werkgelegenheid in de regio Haaglanden te behouden en waar mogelijk laten groeien. Naast startende ondernemers weten ook steeds meer MKB-bedrijven en internationale organisaties Steenworp te vinden. Met name in hun oriëntatiefase helpt Steenworp deze organisaties door een totaaloverzicht van het beschikbare bedrijfsroerendgoed (BOG) te bieden. Dit overzicht maakt Steenworp met behulp van het Bedrijfspanden Informatie Systeem (BIS). Dit is een database met al het beschikbare BOG, van bestaande locaties tot nieuwbouwwontwikkelingen. Deze database kan iedereen raadplegen op [www.steenworp.nl](http://www.steenworp.nl).

## 5. Conclusie

Voor wat betreft leegstaande woningen is het mogelijk dat de gemeente een meldingsplicht introduceert, waardoor de gemeente nieuwe bewoners kan aanbieden via de bestaande kanalen. Het is echter de vraag of hier in Hillegom een knelpunt ligt. Dit zou onderzocht moeten worden.

Voor wat betreft leegstaande bedrijfspanden en kantoren levert een bestemming in de structuurvisies een beperking op, zeker zolang de ontsluiting van Hillegom (NOG) niet gerealiseerd is. Deze kan een nieuwe impuls opleveren voor economische bedrijvigheid in deze gebouwen. In dit memo is bekeken of binnen de bestaande structuurvisies (her)gebruik van leegstaande bedrijfspanden mogelijk is. In afwachting van de ontsluiting van Hillegom kan kleinschalige bedrijvigheid een oplossing zijn. Daartoe zou de gemeente een inventarisatie van panden kunnen opstellen op basis van de Wet Kraken en Leegstand en vervolgens contact kunnen opnemen met de eigenaren. Dit levert in elk geval een compleet beeld op van de motieven van eigenaren om hun pand leeg te laten staan en van door de eigenaren geopperde oplossingen. .

Concreet kan gedacht worden aan:

- Uitvoering van de structuurvisies op plaatsen waar deze op korte termijn succesvol kunnen zijn (bijvoorbeeld bij de uitwerking van het stedenbaanconcept)
- Heroriëntatie ten aanzien van de keuze van de locatie van bedrijventerreinen door uitblijven van ontsluiting; kiezen voor plaatsen waar al ontsluiting aanwezig is of termijn zal worden gerealiseerd (Kennemerlandroute/Noordelijke Ontsluitingsweg Greenport)

Op basis van deze inventarisatie zou de raad tot betere beleidsafwegingen kunnen komen. Mogelijk zou dit op korte termijn kunnen leiden tot alternatief (tijdelijk) gebruik of nieuwbouw voor arbeidsmigranten of starters.