RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4095474

Onderwerp: Invoeren Leegstandsverordening

Kernboodschap

Leegstand vinden we onwenselijk in tijden van woningnood. Met dit voorstel introduceren we in Arnhem de leegstandsverordening. Hierdoor kunnen we woningeigenaren aanspreken op leegstaande woningen. De verordening heeft eerder dit jaar ter inzage gelegen. Op de ter inzagelegging zijn geen reacties gekomen.

Voorstel

1. De Leegstandsverordening gemeente Arnhem 2025 vast te stellen volgens bijgevoegd voorstel.

Inleiding

Via voorliggend voorstel regelen we de invoering van de Leegstandsverordening gemeente Arnhem 2025. Dit gebeurt naar aanleiding van motie 22M43, waarin wordt aangegeven dat beleggers woningen kunnen opkopen en leeg kunnen laten staan totdat de termijn van de Opkoopbescherming verstrijkt. Middels de Leegstandsverordening wordt het verplicht voor woningeigenaren om leegstand te melden bij de gemeente. Naar aanleiding van een leegstandsmelding wordt er vanuit de gemeente contact gezocht met de eigenaar en wordt besproken hoe de woning zo snel mogelijk weer bewoond kan worden. De gemeente kan hierbij ook enkele verplichtende maatregelen opleggen. Met de invoering van de Leegstandsverordening wordt motie 22M43 afgedaan.

Uit CBS-cijfers over leegstand blijkt dat er in 2022 in totaal 520 woningen langdurig leegstaan. Langdurige leegstand betekent volgens de definitie van het CBS dat de woning meer dan één jaar leegstaat (NB: de leegstandsverordening gaat uit van langdurige leegstand na een halfjaar). Die 520 woningen zorgen voor in totaal zo'n 50.000m2 langdurig leegstaande woonruimte. In Arnhem staat 0,66% van het totale woningbezit meer dan een jaar leeg.

Het gemiddelde percentage aan woningen dat in Nederland langdurig leegstaat is 0,76%. Arnhem heeft dus minder leegstand dan het gemiddelde in Nederland.

Binnen de gemeente Arnhem is de leegstand relatief gelijk verdeeld over de wijken.

RAADSVOORSTEL

Leegstand heeft verschillende oorzaken. Zo staan er bijvoorbeeld panden leeg die worden gerenoveerd, verbouwd of waar er sloop- en nieuwbouwplannen zijn (frictieleegstand). Ook worden sommige panden verhuurd aan toeristen zonder vast of tijdelijk huurcontract.

Beoogd effect

Het opkopen van woningen te bemoeilijken en de leegstand van bestaande woningen te voorkomen door het invoeren van de Leegstandsverordening gemeente Arnhem 2025. Hiermee vergroten we de beschikbaarheid van woningen in het (goedkope en middeldure) koop- en huursegment.

Argumenten

1.1 De Leegstandsverordening biedt instrumenten om leegstand tegen te gaan.

Op basis van de Leegstandswet kan de gemeente de Leegstandsverordening in werking laten treden. De Leegstandsverordening maakt het voor vastgoedeigenaren verplicht om leegstand van langer dan een halfjaar na de invoering van de Leegstandsverordening te melden bij de gemeente. Vervolgens moet de gemeente contact opnemen met de vastgoedeigenaar om te bespreken hoe het pand of panden weer in gebruik worden genomen. Binnen deze concept-Leegstandsverordening is er gekozen om de Leegstandsverordening alleen te laten gelden voor woningen. Van de Leegstandsverordening zijn woningen van corporaties uitgezonderd.

Door de leegstandsmeldingen creëert de gemeente ook een leegstandsregister. Dit register geeft een verfijnder beeld van de leegstand in Arnhem. Daarmee weten we niet alleen waar er leegstand is, maar ook hoe lang die duurt en of de vastgoedeigenaar concrete stappen zet om het pand weer te gebruiken.

Als een vastgoedeigenaar niet coöperatief is, of de leegstand niet meldt, dan kan de gemeente met de Leegstandsverordening handhavend optreden. Er zijn drie instrumenten die het college dan kan inzetten:

a. Vaststellen van een leegstandsbeschikking: hiermee kan het college verplichten aan de woning binnen een termijn maatregelen te treffen, zodat de woning weer redelijkerwijs bewoonbaar is.
b. Voordracht van een huurder: het college kan een bewoner voordragen aan de eigenaar als de leegstand langer dan 12 maanden duurt. De eigenaar is vervolgens verplicht om binnen drie maanden een huurovereenkomst aan te bieden aan de voorgedragen bewoner.
c. Bestuurlijke boete: ten slotte kan het college een bestuurlijke boete opleggen. De bedragen hiervan worden bepaald in de verordening.

Hiermee hebben wij enkele krachtige instrumenten om de leegstand in de gemeente tegen te gaan.

Het wordt ook mogelijk voor inwoners om leegstand van woningen in de buurt te melden. Deze melding wordt in behandeling genomen en als blijkt dat het gaat om leegstand die niet

Gemeente Arnhem

is gemeld, dan zal handhavend worden opgetreden.

1.2 *De Leegstandsverordening geldt binnen de hele gemeente Arnhem.*
De Leegstandwet geeft de mogelijkheid om de Leegstandsverordening ruimtelijk te beperken, door het bijvoorbeeld alleen in de binnenstad geldig te laten zijn. Zo kunnen leegstand in gebieden met bovengemiddelde leegstand worden aangepakt, zonder dat woningeigenaren in delen van de gemeente met weinig leegstand ook verplicht worden om leegstand te melden bij de gemeente.

We kiezen er in Arnhem voor om de Leegstandsverordening in de gehele gemeente te laten gelden. Uit cijfers blijkt dat leegstand redelijk gelijk verspreid over de stad plaatsvindt. Daardoor is er geen noodzaak om de Leegstandsverordening alleen in specifieke gebieden in te zetten.

1.3 *De Leegstandsverordening geldt alleen voor woningen.*
Een Leegstandsverordening kan ook gelden voor gebouwen met andere gebruiksfuncties, zoals winkels of kantoren. We hebben besloten om de Leegstandsverordening te focussen op woningen, omdat deze categorie gebruiksfunctie veruit de meeste leegstand kent in Arnhem. Van de 700 gebouwen die in Arnhem leegstaan hebben 520 de gebruiksfunctie wonen. De overige gebouwen zijn bijvoorbeeld winkels, kantoren, industriegebouwen en gebouwen waar bijeenkomsten worden georganiseerd.

Daarnaast is de woningmarkt ook anders dan de markt voor gebouwen met een andere gebruiksfunctie. De woningmarkt typeert zich door de snelheid waarmee weer verhuurd kan worden. Daarom zien we leegstand van meer dan een halfjaar als problematisch, waardoor die leegstand moet worden gemeld. De kantorenmarkt is veel dynamischer, waarbij een bepaalde mate van leegstand nodig is om de markt goed te laten functioneren en waarbij het soms langer kan duren om een geschikte huurder te vinden. Bovendien is een groot deel van de leegstaande kantoren dat geschikt is voor transformatie naar een andere functie al onderdeel van een gebiedsontwikkeling of project.

1.4 *In de Leegstandsverordening maken we een uitzondering voor toegelaten instellingen (woningcorporaties).*
Toegelaten instellingen zien we als onze Premium Partners. Er vindt veel overleg en afstemming plaats tussen gemeente en de woningcorporaties, onder andere over het beschikbaar maken van zoveel mogelijk sociale huurwoningen. Daarnaast willen corporaties zelf hun leegstand zo veel mogelijk beperken, omdat het leidt tot huurderving. Er zijn bij woningcorporaties geen financiële prikkels om bezit leeg te laten staan. Daarom zou het voorbarig zijn om via de Leegstandsverordening nogmaals met de woningcorporaties contact op te nemen waarom hun bezit leegstaat.

Langdurige leegstand komt desondanks soms bij woningcorporaties voor. Dit komt bijvoorbeeld doordat een woning grondig onderhoud of renovatie nodig heeft nadat iemand is verhuisd. Het kan ook voorkomen bij woningen waar er sloop- en nieuwbouwplannen zijn. Binnen de leegstandsverordening krijgen inwoners de kans om leegstand in hun buurt te

melden. Als we meldingen krijgen over langdurige leegstand van corporatiebezit, dan gaan we in gesprek met die corporatie binnen de bestaande overlegstructuren.

1.5 *De invoering van een Leegstandsverordening past binnen een breder pakket aan maatregelen om leegstand van gebouwen tegen te gaan.*
Vanuit Openbare orde & Veiligheid loopt er nu bijvoorbeeld een pilot rondom het crimineel gebruik van leegstaande panden. Er wordt een analyse uitgevoerd om inzichtelijk te maken wat de aard en omvang is van dit fenomeen in Arnhem. Afhankelijk van de uitkomsten van deze analyse worden er interventies op uitgezet in samenwerking met onze partners zoals de politie.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Effectiviteit onduidelijk, daarmee ook onzekerheid over de doelmatigheid.*
Het is onduidelijk in hoeverre de Leegstandsverordening effectief is in het terugdringen van de leegstand in Arnhem. De ervaringen met de leegstandsverordening in andere gemeenten zijn ook wisselend.[1] Via een Leegstandsverordening kan leegstand zelf niet verboden worden, alleen het niet melden van leegstand.

Aan de andere kant is de ervaring bij andere gemeenten dat het al nuttig is om een gesprek te hebben met woningeigenaren als hun pand(en) langdurig leegstaan. Dit gesprek zet volgens andere gemeenten vastgoedeigenaren aan om hun woningen weer spoedig verhuurbaar te maken.

1.2 *Beperkte mogelijkheden voor gemeente bij voordracht huurder.*
De Leegstandsverordening maakt het mogelijk dat het college een nieuwe huurder voordraagt. Hoewel de woningeigenaar verplicht is om een huurovereenkomst aan te bieden, kan het college niet bepalen wat de huurprijs of de huurvoorwaarden worden. De vastgoedeigenaar kan alsnog een onredelijk voorstel doen die de beoogde huurder moet afslaan.

1.3 *Handhaving vraagt extra capaciteitsinzet.*
De invoering van de Leegstandsverordening betekent de introductie van een nieuwe, coördinerende taak binnen de ambtelijke organisatie. Er zal structurele formatie worden geworven om deze nieuwe taak adequaat uit te voeren.

Handhaving van de meldingsplicht uit de verordening zal, naast de bovengenoemde, coördinerende taak ook ingeregeld moeten worden.

Participatie

De Ontwerp Leegstandsverordening Arnhem is op 2 april 2024 ter inzage gelegd door het college van Burgemeester en Wethouders. Op 15 april 2024 is uw raad daarover geïnformeerd middels een raadsbrief. Iedereen heeft de kans gehad om deze ontwerpverordening te reageren tot en met 3 juli

[1] https://vng.nl/sites/default/files/2020-12/leegstand-te-lijf-2.0_202012116.pdf, pagina's 24-26.

2024. Hier zijn geen zienswijzen op binnengekomen. Vandaar dat er ook geen zienswijzennota is opgesteld.

Financiën

Voor de uitvoering en handhaving van de Leegstandsverordening is budget beschikbaar binnen de bestaande begroting. Vanaf de begroting van 2022 zijn er additionele, structurele middelen opgenomen om regelingen uit te voeren die toezien op de regulering van de woningmarkt. Hiervoor is €100.000 per jaar beschikbaar, waar de uitvoering van de Leegstandsverordening uit wordt bekostigd.

Voor de uitvoering van de Leegstandsverordening is €50.000 om een leegstandscoördinator te bekostigen en €10.000 voor de communicatie en informatiecampagne. Deze zijn onderdeel van de €100.000 die jaarlijks beschikbaar is.
Middelen hiervoor zijn in de begroting van Wonen opgenomen.

Uitvoering

Na vaststelling door de raad zal de Leegstandsverordening en de geactualiseerde Huisvestingsverordening worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad.

Er is een informatiecampagne nodig om inwoners (digitaal en fysiek) te informeren. Daarnaast worden grotere vastgoedeigenaren in Arnhem (buiten de woningcorporaties om) geïnformeerd over de Leegstandsverordening.

De handhaving op de leegstand is één van de taken die bij de gemeente komt te liggen, samen met de handhaving op de Wet goed verhuurderschap, de Wet betaalbare huur en de Verhuurvergunning. Later dit jaar wordt de Verhuurverordening aangeboden aan uw raad, waarin nader wordt ingegaan op de samenhang van deze taken in de uitvoering.

Communicatie

De verordening wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad. Voor de bekendheid van de Leegstandsverordening starten we in 2025 een informatiecampagne. Deze informeert woningeigenaren over de inzet van de Leegstandsverordening en binnen welke termijnen ze leegstand moeten melden.

Naast de Leegstandsverordening wordt er ook gehandhaafd op de Wet goed verhuurderschap, Wet betaalbare huur en de Verhuurvergunning. Deze hebben allemaal effect op woningeigenaren die woningen verhuren. Daarom wordt er een integrale communicatiestrategie opgezet om woningeigenaren te informeren over de nieuwe wet- en regelgeving.

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 4095474

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van dd. [**datum en nummer**];

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet;

gelet op de motie van de gemeenteraad "*Zorg dat Arnhemse huizen geen lege beleggingsobjecten worden" van 16 februari 2022, nummer 22M43*;

Besluit:

vast te stellen de volgende verordening:

LEEGSTANDSVERORDENING GEMEENTE ARNHEM 2025

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Eigenaar:	degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw of woning;
Gebouw:	gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
Gebruiker:	één of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door burgemeester en wethouders als gebruiker van een daartoe aangewezen gebouw;
Leegstand:	het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze verordening;
Toegelaten instelling:	verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, zoals bedoeld in artikel 19 Woningwet.
Werkingsgebied:	een door de raad aangewezen gebied of delen daarvan, binnen de gemeente, met per categorie aangegeven gebouwen of woningen waarvan leegstand moet worden gemeld overeenkomstig de regels van deze verordening;
Woning:	Een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongelegenheid vormt.

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

1. Deze verordening geldt voor gebouwen die zijn aangemerkt als woningen binnen de hele gemeente Arnhem.
2. Toegelaten instellingen vallen buiten de toepassing van de verordening.

Artikel 3. Plicht tot leegmelding

1. De eigenaar van een woning gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente is verplicht de leegstand van het gebouw te melden aan burgemeester en wethouders, zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. De leegmelding is ook van toepassing op woningen die door een leegstandbeheerbedrijf worden beheerd.
3. Voor de leegmelding wordt gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld papieren of digitaal formulier.
4. Bij de leegmelding worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
   a. naam en adres van de eigenaar;
   b. adres van de woning;
   c. kadastrale aanduiding van de woning;
   d. ingangsdatum van de leegstand.
5. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens en bescheiden verlangen van de eigenaar na de melding van leegstand.
6. In afwijking van het eerste lid is de eigenaar verplicht de leegstand van de woning binnen vier weken te melden, wanneer het gebouw of de woning na een verplichtende voordracht als bedoeld in artikel 8 binnen één jaar weer leeg komt te staan.

Artikel 4. Leegstandlijst

1. Burgemeester en wethouders houden een leegstandlijst bij waarin de volgende woningen worden opgenomen:
   a. overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gedane leegmeldingen door de eigenaar;
   b. woningen waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gemeld had moeten worden door de eigenaar.
2. De leegstandlijst bevat de gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 3, vierde lid, voor zover deze beschikbaar zijn en de datum van inschrijving van de woning in de leegstandlijst.
3. De opname van de woning in de leegstandlijst wordt aan de eigenaar bekendgemaakt.

Artikel 5. Actueel houden leegstandlijst en beëindiging inschrijving

1. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve en op aanvraag van de eigenaar, de inschrijving doorhalen indien de woning niet langer leegstaat. De doorhaling wordt aan de eigenaar bekendgemaakt.
2. De inhoud en de datum van de doorhaling worden in de leegstandlijst aangetekend.
3. De inschrijving wordt geacht te zijn doorgehaald, indien de woning sinds de leegmelding meer dan één jaar in gebruik is geweest.

Artikel 6. Overleg met eigenaren

Burgemeester en wethouders treden na ontvangst van de leegmelding als bedoeld in artikel 3, eerste lid, dan wel een ambtshalve constatering als bedoeld in artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b, in overleg met de eigenaar over het gebruik van de woning binnen drie maanden na de melding van leegstand.

Artikel 7. Leegstandbeschikking

1. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg als bedoeld in artikel 6, of indien de eigenaar geen medewerking verleent aan dit overleg een leegstandbeschikking vaststellen.
2. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of de woning geschikt is voor gebruik.
3. Burgemeester en wethouders kunnen, indien de woning noodzakelijke voorzieningen behoeft om weer op redelijke wijze tot gebruik te kunnen dienen, de eigenaar verplichten om binnen een door hen te bepalen termijn de door hen aan te geven voorzieningen te treffen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het bepaalde in de leegstandbeschikking.

Artikel 8. Voordracht gebruiker

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebruiker voordragen aan de eigenaar indien de woning in een leegstandbeschikking is aangewezen als geschikt voor gebruik en als de leegstand langer duurt dan twaalf maanden.
2. De eigenaar is verplicht de gebruiker als bedoeld in het eerste lid binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van de woning.
3. Het tweede lid is niet van toepassing indien de eigenaar binnen drie maanden na de voordracht een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die de woning binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

Artikel 9. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete per woning opleggen voor overtreding van artikel 3, eerste lid en zesde lid, overeenkomstig de onderstaande boetetabel.
2. De bedragen in de boetetabel worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Boete leegmelding ex artikelen 3, eerste lid, en 7, derde lid, van de Leegstandwet	Hoogte
Particuliere verhuurder of eigenaar	€ 3.500
Professionele verhuurder (meer dan één woning)	€ 10.300

Artikel 10. Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de door burgemeester en wethouders aangewezen personen.

Artikel 11. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2025
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Leegstandsverordening gemeente Arnhem.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [**datum**].

De voorzitter, De griffier,