

## Nota van Antwoord; leegstandsverordening

---

### Inleiding

Eén van de doelen van de Woonvisie Hilversum is om woningzoekenden optimale keuzemogelijkheden te bieden. Dit bereiken we onder andere door te streven naar een zo goed mogelijke benutting van de bestaande woningvoorraad. Onnodige en langdurige woningleegstand past niet bij dat streven. De leegstandsverordening voorkomt en bestrijdt woningleegstand. Door de eigenaren van leegstaande woningen te verplichten dit te melden bij de gemeente wordt bovendien een beter inzicht verkregen in hoe, waar en waarom woningleegstand zich voordoet in de gemeente Hilversum. Met het hierop volgende verplichte leegstandsoverleg begint het gesprek met de pandeigenaren om samen te kijken naar knelpunten en (tijdelijke) oplossingen. Op deze manier gaan we ook de negatieve effecten van (langdurige) leegstand op de leefbaarheid in buurten tegen; denk aan verval en verloedering van woningen en de nabije omgeving, maar ook aan de impact op het gevoel van veiligheid dat woningleegstand met zich meebrengt.

### Terinzagelegging

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum heeft via publicaties laten weten dat zij van plan is de invoering van een leegstandsverordening voor te leggen aan de gemeenteraad. Daarbij is aangegeven dat de conceptversie van de leegstandsverordening, vóórdat de verordening voor definitieve besluitvorming voorligt bij de gemeenteraad, eerst ter inzage wordt gelegd. De termijn van deze terinzagelegging liep van woensdag 4 december 2024 tot en met dinsdag 21 januari 2025. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn in totaal 2 zienswijzen naar voren gebracht.

### Zienswijzen

Deze Nota van Antwoord maakt, voorzover de zienswijzen zich richten tegen het ontwerp van de onderhavige verordening, onderdeel uit van het ontwerpbesluit. In deze Nota van Antwoord leest u wat de gemeente Hilversum heeft gedaan met de ontvangen zienswijzen. De opmerkingen, argumenten en vragen uit de ingediende zienswijzen behandelen we hierop volgend.

### Thematisch samengevatte reactie ingediende zienswijzen

*Nut en noodzaak: In welke mate komt woningleegstand voor in de gemeente Hilversum en waarom richt de leegstandsverordening zich enkel op woningen en niet op gebouwen in het algemeen?*

Voor de inzet van een leegstandsverordening is onderbouwing nodig op basis van nut en noodzaak, subsidiariteit en proportionaliteit. Daarvoor is inzicht nodig in de aard en omvang van het probleem en de verschillende aanpakrichtingen of mogelijk in te zetten instrumenten. Onderzoeks- en adviesbureau RIGO beschrijft in de 'Leegstandsanalyse woningen Hilversum' (zie Bijlage) op welke manier en in welke mate woningleegstand zich voordoet in de gemeente Hilversum. Het laat zien dat Hilversum gemiddeld presteert vergeleken bij enkele referentiegemeenten maar ook dat er ongewenste en langdurige vormen van leegstand voorkomen in onze gemeente. In gemeenten waar de leegstandsverordening al is ingevoerd leert de ervaring dat het gesprek met de eigenaar vaak al leidt tot een oplossing. Hoewel we weten dat, en vaak ook waar, woningleegstand zich voordoet blijft het lastig om met pandeigenaren in contact te komen. Door de eigenaren van leegstaande woningen te verplichten dit te melden bij de gemeente wordt een beter inzicht verkregen in hoe, waar en waarom woningleegstand zich voordoet. Met het hierop volgende verplichte leegstandsoverleg begint het gesprek met de pandeigenaren om te kijken naar knelpunten en (tijdelijke) oplossingen. Door slechts deze eerste twee stappen van de mogelijke vier stappen van de leegstandsverordening in te voeren blijft inmenging en complexiteit beperkt, maar krijgt de gemeente wél de informatie en het contactmoment om samen met de eigenaar van de woning op zoek te gaan naar een oplossing.

Het onderzoek van RIGO onderbouwt nut en noodzaak, subsidiariteit en proportionaliteit voor de inzet van een leegstandsverordening op woningleegstand. Bij vaststelling kijkt de gemeente bij de evaluatie naar een eventuele uitbreiding van de leegstandsverordening met alle “gebouwen” in plaats van enkel “woningen”. Zo hebben we de kans om de verordening te beoordelen op effectiviteit en kunnen we een betere inschatting maken of toevoeging van onder meer kantoorpanden wenselijk is.

*Capaciteit: Zorgen zijn geuit over de beschikbare gemeentelijke capaciteit.*

De leegstandsverordening verplicht het melden van leegstand van een woning wanneer dit langer dan zes maanden duurt. Om de leegmelding te doen komt een laagdrempelig digitaal formulier op de gemeentesite ([www.hilversum.nl](http://www.hilversum.nl)). Ook het verplichte leegstandsoverleg richten we zo efficiënt mogelijk in. Bovendien komt er budget vrij, zodra de leegstandsverordening wordt vastgesteld door de raad, ten behoeve van de invoering, uitvoering en handhaving van de verordening.

### **Behandeling gestelde vragen**

Als onderdeel van de ingediende zienswijzen zijn ook vragen gesteld aangaande leegstandsverordening:

*1. Wat is de concrete aanleiding voor het opstellen van deze leegstandsverordening? Zijn er specifieke voorbeelden van problematische leegstand in Hilversum die deze regelgeving rechtvaardigen?*

Het onderzoek van RIGO toont aan dat er ongewenste en langdurige vormen van leegstand voorkomen in onze gemeente. Door de jaren heen hebben enkele van de meer extreme gevallen (méér dan tien of zelfs twintigjarige woningleegstand) ook het lokale nieuws gehaald. Bij de gemeente zijn meerdere van dit soort gevallen langsgekomen waar steeds weer tegen het feit aangelopen wordt dat de instrumenten om iets tegen woningleegstand te kunnen ondernemen ontbreken. Zoals hierboven vermeld onder het kopje ‘Nut en noodzaak’ blijft het zo bijzonder lastig om met pandeigenaren van leegstaande woningen in contact te komen. Waar de ervaring leert dat het gesprek met de pandeigenaar vaak al leidt tot een oplossing. Via de leegstandsverordening proberen we voor beide partijen de beste uitkomst te behalen.

*2. Is er een analyse gedaan waaruit blijkt dat leegstand van woningen significant bijdraagt aan problemen binnen de gemeente?*

Zie wederom het kopje ‘Nut en noodzaak’ en voor het volledige onderzoek de ‘Leegstandsanalyse woningen Hilversum’ in de Bijlage.

*3. Waarom richt deze verordening zich uitsluitend op woningen en niet op andere leegstaande objecten, zoals kantoorpanden of winkelpanden?*

Het onderzoek van RIGO onderbouwt nut en noodzaak, subsidiariteit en proportionaliteit voor de inzet van een leegstandsverordening op woningleegstand. Bij vaststelling kijkt de gemeente bij de evaluatie naar een eventuele uitbreiding van de leegstandsverordening met alle “gebouwen” in plaats van enkel “woningen”. Zo hebben we de kans om de verordening te beoordelen op effectiviteit en kunnen we een betere inschatting maken of toevoeging van onder meer kantoorpanden wenselijk is.

*4. Hoe wordt bepaald welke gebieden binnen de gemeente als ‘werkingsgebied’ worden aangewezen?*

De keuze om het werkingsgebied van de verordening de gehele gemeente Hilversum te laten beslaan is gebaseerd op het onderzoek van RIGO en ervaringen van gemeenten waar de leegstandsverordening reeds is ingevoerd.

*5. Wat is de meerwaarde van de leegmelding na zes maanden, en wat gebeurt er praktisch met deze informatie?*

De gemeente houdt een leegstandslijst bij. Hierin staat onder andere waar en waarom woningleegstand zich voordoet. Met deze informatie krijgt de gemeente een beter beeld bij hoe de gemeente Hilversum te maken heeft met woningleegstand en wat daarbij de knelpunten zijn. Dit zorgt er vervolgens voor dat we samen met de pandeigenaren aan oplossingen kunnen gaan werken. Op de langere termijn bestaat ook de mogelijkheid dat we beleid op basis van de inzichten anders kunnen inrichten om leegstand van woningen te voorkomen.

*6. Hoe worden eigenaren ondersteund bij het oplossen van leegstand, of ligt de nadruk alleen op registratie en mogelijke boetes?*

Het voornaamste doel van de leegstandsverordening is om in gesprek te komen met pandeigenaren van langdurig en/of onnodig leegstaande woningen. Met het leegstandsoverleg begint de dialoog om tot oplossingen te komen. We bespreken knelpunten welke pandeigenaren ervaren, waardoor de woning op dat moment leegstaat, en bekijken de mogelijkheden de woningleegstand op te lossen.

*7. Welke middelen heeft de gemeente om leegstand ambtshalve vast te stellen? En wat gebeurt er als een eigenaar niet tijdig meldt?*

Na vaststelling van de leegstandsverordening door de raad gaat de gemeente de invoering en uitvoering ervan voorbereiden. De gemeente richt te zijner tijd de procedures in. Ook komt wanneer de verordening wordt vastgesteld budget vrij ten behoeve van de invoering, uitvoering en handhaving. Wanneer een eigenaar de leegstand van de woning niet tijdig meldt kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.

*8. Hoe vaak wordt de leegstandlijst bijgewerkt, en hoe wordt transparantie hierover gewaarborgd?*

Na vaststelling van de leegstandsverordening door de raad gaat de gemeente de invoering en uitvoering ervan voorbereiden. De gemeente richt te zijner tijd de procedures in.

*9. Heeft de gemeente overwogen om stimuleringsmaatregelen in te voeren, zoals subsidies of belastingkortingen, om leegstand tegen te gaan in plaats van dit verplichtende beleid?*

In samenwerking met onderzoeks- en adviesbureau RIGO heeft de gemeente bekeken welke opties mogelijk zijn om woningleegstand aan te pakken. Een van de uitkomsten daarbij was dat het van belang is eerst een goed beeld te verkrijgen van hoe leegstand zich voordoet in onze gemeente. Wanneer bepaalde knelpunten naar voren komen bestaat de mogelijkheid beleid zo aan te passen dat deze in de toekomst weggenomen kunnen worden. In welke vorm dat eventueel gaat gebeuren valt nu nog niet te zeggen.

*10. Hoe denkt de gemeente leegstand in nieuwbouwprojecten of andere functies, zoals kantoren en winkels, aan te pakken?*

Voor nu richten we ons met de leegstandsverordening op het in kaart brengen van woningleegstand en het daarop volgende gesprek met de pandeigenaren. Onderdeel van de invoering van de verordening is het plannen van een evaluatiemoment evenals het vergaren van kennis om leegstand te voorkomen en te bestrijden.

*11. Hoeveel extra administratieve lasten en kosten brengt deze regeling met zich mee voor eigenaren, met name particulieren?*

De leegmelding bestaat uit het invullen van een laagdrempelig digitaal formulier op de gemeentesite ([www.hilversum.nl](http://www.hilversum.nl)). Ook het verplichte leegstandsoverleg richten we natuurlijk zo efficiënt mogelijk in. Extra administratieve lasten blijven hierdoor zoveel mogelijk beperkt.

*12. Wordt er rekening gehouden met uitzonderingssituaties, zoals langdurige renovatie of juridische geschillen?*

De leegstandsverordening geldt voor alle woningen in de gemeente Hilversum. Ook in het geval van langdurige renovatie of juridische geschillen dient dus een leegmelding gedaan te worden.

*13. Hoe gaat men om met de leegstaande woningen boven winkels?*

Zie antwoord bij vraag 12.

*14. Hoe en wanneer wordt geëvalueerd of deze verordening daadwerkelijk bijdraagt aan het terugdringen van leegstand?*

Bij invoering van de leegstandsverordening plannen we ook een evaluatiemoment in. Onderdeel van de evaluatie is onder meer hoe effectief en efficiënt de verordening is. Ook kijken we, zoals eerder vermeld, naar de wenselijkheid de leegstandsverordening aan te passen, bijvoorbeeld door uitbreiding tot alle leegstaande “gebouwen”.

*15. Is er ruimte voor aanpassing van de regels als blijkt dat de praktijkuitvoering inefficiënt of ineffectief is?*

Zie antwoord bij vraag 14.

#### **Afsluitend**

De zienswijze leidt niet tot een wijziging in de stukken. Bij vaststelling kijkt de gemeente bij de evaluatie wel naar een eventuele uitbreiding van de leegstandsverordening met alle “gebouwen” in plaats van enkel “woningen”. De gemeente neemt de ingebrachte zienswijzen ook dan ter harte. Op 2 april 2025 ligt de leegstandsverordening ter vaststelling voor bij de gemeenteraad.