Zaaknummer: 0098269460
Documentnummer: 0098766848

Memo

Aan:	de raad
Van:	College van Burgemeester & Wethouders
Team:	Beleid
Datum:	17 november 2025
Onderwerp:	Verkenning leegstandsverordening
Bijlage memo:	geen
N.a.v. toezegging raad d.d.:	2 juni 2025

VERKENNING VAN DE MOGELIJKHEDEN VOOR DE INZET VAN LEEGSTANDSVERORDENING IN WESTSTELLINGWERF

AANLEIDING

In de raadvergadering van 2 juni 2025 heeft de burgemeester de toezegging gedaan om de mogelijkheden te onderzoeken om een leegstandverordening in te kunnen zetten. Leegstandsverordeningen kunnen om verschillende redenen worden ingezet. In de context van de toezegging gaat het om het:

- voorkomen van verpaupering door langdurig leegstaande panden;
- voorkomen dat langdurig leegstaande panden worden ingezet voor ondermijning en criminele activiteiten.

In de gemeente Weststellingwerf is momenteel geen leegstandsverordening van kracht.

LEEGSTANDSWET

De Leegstandswet maakt het mogelijk om langdurige leegstand van gebouwen tegen te gaan. De wet is bedoeld om hergebruik van leegstaande panden te stimuleren en de maatschappelijk schade van leegstand te beperken (verpaupering voorkomen).

WAT IS EEN LEEGSTANDSVERORDENING?

Een leegstandsverordening is een gemeentelijke regeling op basis van de Leegstandswet. Hiermee kan de gemeente:
- Eigenaren verplichten leegstand te ***melden*** na een bepaalde termijn (minimaal 6 maanden).
- ***In overleg treden*** met eigenaren over mogelijke herbestemming of tijdelijk gebruik.
- In uitzonderlijke gevallen een ***gebruiker voordragen*** als het pand langer dan 12 maanden leegstaat. Het pand moet dan wel geschikt zijn om in te wonen.

De gemeente houdt dan een leegstandslijst bij.

VOORDELEN

- Inzicht in leegstaande panden binnen de gemeente.
- Stimulans voor eigenaren om panden sneller te verhuren of her-ontwikkelen.
- Mogelijkheid tot tijdelijk gebruik, bijvoorbeeld voor jongerenhuisvesting, ateliers of maatschappelijke functies.
- Versterking van de leefbaarheid in dorpen en wijken.

AANDACHTSPUNTEN
- De verordening vraagt om een goede registratie en handhaving.
- Er moet voldoende juridische onderbouwing zijn voor eventuele sancties.
- gemeente heeft, bij invoering van een leegstandsverordening, weinig sancties tot haar beschikking
- De inzet vereist extra capaciteit bij de afdeling Wonen/Ruimtelijke Ordening, VTH en Publieke Zaken.
- Er moet worden nagedacht over communicatie met eigenaren en mogelijke weerstand.
- De wet wordt in de praktijk vooral gebruikt voor tijdelijke verhuur/gebruik van leegstaande woningen en kantoren en niet zozeer voor ondermijning, criminaliteit en het fysiek aanpakken van verpauperde panden

LEEGSTANDCIJFERS (CBS)
In de afgelopen drie jaar zien we de volgende ontwikkeling m.b.t. (langdurige) leegstand in de gemeente Weststellingwerf (Bron CBS.nl) Leegstand volgens het CBS betreft; geen bewoning, bedrijvigheid of geregistreerd fiscaal gebruik.
In totaal heeft de gemeente ca. 11.850 woningen (peildatum 1-1-2025).
Het leegstandspercentage in de gemeente is ca. 4%.Het leegstandspercentage voor de provincie ligt op ca. 1.9% in 2025.

- **2023**: ±250 leegstaande woningen
- **2024**: ±400 leegstaande woningen
- **2025**: ±473 leegstaande woningen

Er is dus sprake van een geleidelijke stijging. Dit kan te maken hebben met sloop/nieuwbouw waardoor woningen langere tijd leegstaan, op te leveren woningen die (mogelijk) vertraging oplopen, 2e woningen die dus niet als hoofdverblijf worden gebruikt. Dat het percentage afwijkt van het provinciaal gemiddelde kan mogelijk vergelijkbare oorzaak hebben als waarom het percentage stijgt in onze gemeente, te weten 2^{e} woning, op leveren nieuwe woningen en sloop/nieuwbouw.
Daarnaast is de peildatum leegstand een momentopname. Wat de daadwerkelijke leegstand is en hoe de gemeente dit in beeld brengt staat beschreven onder “aanpak leegstand".

AANPAK LEEGSTAND
Binnen de gemeente wordt onderzocht door OOV en Publieke Zaken (penvoerder) wat de exacte reden is van de leegstand van verschillende panden. De totale lijst van ca. 473 woningen is teruggebracht naar een shortlist van zo'n 120 woningen. Criteria bij de totstandkoming van deze shortlist zijn dat het moet gaan om

- woningen die, op papier, langer dan één jaar leegstaan
- Geen vakantiewoningen en recreatiewoningen

Deze 120 woningen worden bezocht dan wel gecontroleerd op:

- BAG gegevens wie er wel/niet ingeschreven staan op het betreffende adres (BRP)

Dit is een samenspel tussen VTH, OOV en Publieke Zaken. Een eerste indruk geeft aan dat leegstaande panden niet persé leegstaande panden zijn maar bijvoorbeeld worden gebruikt als tweede woning. Denk daarbij ook aan bouw of verbouw van woningen, waardoor dit (nieuwe) adres soms 9 tot 12 maanden op papier leegstaat.

Daarnaast controleert en handhaaft VTH de zogenaamde risicoadressen op ondermijnende criminaliteit zoals:

- Bewoning door arbeidsmigranten in slechte omstandigheden
- Mensenhandel, waaronder illegale prostitutie
- Druggerelateerde activiteiten zoals hennepkwekerijen
- Een slechte staat (bouwtechnisch)

Aanpakken verpaupering kan met de volgende instrumenten:

- Welstandstoezicht
- Handhaven
- En bij gevaarlijke situaties – bestuursdwang en dwangsom

Aanpak ondermijning in leegstaande panden kan met deze instrumenten:

- Handhaven met gebruikmaken van bestuursrechtelijke instrumenten, zoals een Last onder Dwangsom.

Daarnaast bieden de Wet goed Verhuurderschap en de Wet Betaalbare huur aanknopingspunten om verhuurders aan te pakken daar waar het gaat om: de maximale hoogte van de huurprijs, verplicht uitvoeren van noodzakelijk onderhoud, woondiscriminatie, intimidatie en onredelijke servicekosten.

VERKENNING VAN ERVARINGEN IN ANDERE GEMEENTEN

De ons omringende gemeenten (OWO), Heerenveen en Smallingerland beschikken allemaal niet over een leegstandsverordening.

CONCLUSIE

Een leegstandsverordening is niet noodzakelijk

- Er is onvoldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar (Fte)
- Er loopt een project om inzicht te krijgen op leegstaande panden en te handhaven bij misstanden, zoals ondermijnende criminaliteit. In dit project kan het toezien op verpaupering worden meegenomen.