Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0084

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026
Nummer voorstel	:	RVB25-0084
Datum voorstel	:	13-01-2026
Portefeuillehouder(s)	:	Dhr. D.P.E. Hopmans
Contactpersoon	:	Dhr. L.A.M. Kuijpers MSc
Afdeling	:	Economie, Recreatie en Vrijetijdsbesteding
Contactpersoon Email	:	b.kuijpers@bergenopzoom.nl
Programmanummer en -naam	:	3. Economie en werkgelegenheid, vrijetijdseconomie en onderwijs

Voorstel:

1. De Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vast te stellen.
2. Bij de belastingvoorstellen 2027 het tarief van OZB niet-woningen gebruikers met 45% te verlagen en gelijktijdig het tarief OZB niet-woningen eigenaren met 35% te verhogen

Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☑	☐
Financiële consequenties	☑	☐
Gevolgen voor de schuldenlast	☐	☑
Inspraakverordening van toepassing	☐	☑

Communicatieparagraaf:

Na vaststelling van dit voorstel wordt het raadsbesluit gepubliceerd via gemeentelijke kanalen en het Gemeenteblad. Bij verdere uitwerking worden pandeigenaren en ondernemers in het werkingsgebied actief geïnformeerd via een brief, waarin zij worden gewezen op de meldplicht bij een leegstand van zes maanden of langer.

Samenvatting:

Met dit voorstel geeft het college uitvoering aan motie 70 (2019) om te komen tot een leegstandsverordening voor bedrijfspanden in het commercieel centrum en de aanloopstraten van Bergen op Zoom. Dit met als doel

het versterken van levendigheid, aantrekkelijkheid en economische dynamiek in de binnenstad, waar leegstand van commerciële panden directe impact heeft op het straatbeeld, het ondernemersklimaat en beleving. De verordening ziet nadrukkelijk niet op woningen, omdat woningleegstand een ander vraagstuk en doel kent. De leegstandsverordening biedt de gemeente een aanvullend juridisch instrument om langdurige leegstand binnen het werkingsgebied beter in beeld te brengen, in gesprek te gaan met eigenaren over het nemen van maatregelen en, waar nodig, gerichter te kunnen sturen op een oplossing. De verordening vormt een sluitstuk op het ingezette stimulerend beleid en de uitvoering van de Visie Toekomstbeeld Binnenstad. Hiermee laat de gemeente zien dat zij de leegstand in de binnenstad serieus neemt, met hulp waar mogelijk en pressie waar nodig.

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
1	Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026	Bijgevoegd

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0084

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering	:	05-03-2026
Nummer	:	RVB25-0084
Onderwerp	:	Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vast te stellen.
2. Bij de belastingvoorstellen 2027 het tarief van OZB niet-woningen gebruikers met 45% te verlagen en gelijktijdig het tarief OZB niet-woningen eigenaren met 35% te verhogen

Inleiding

Binnen het commercieel centrum en de aanloopstraten van Bergen op Zoom staan momenteel circa 65 bedrijfspanden leeg. Dat niveau is de afgelopen jaren relatief stabiel gebleven. Een deel betreft langdurige leegstand, met name in de Lombardenstraat, Sint-Josephstraat en delen van de Wouwsestraat. Leegstand ondermijnt de levendigheid en aantrekkingskracht van de binnenstad, kan leiden tot verloedering van gevels en openbare ruimte, verzwakt de economische dynamiek en gaat ten koste van de beleving en verblijfskwaliteit. Binnen de Visie Toekomstbeeld Binnenstad is vastgesteld dat leegstand actief wordt teruggedrongen. Dit als onderdeel van de transitie naar een compacter en toekomstbestendig commercieel centrum met meer functiemenging en als belangrijke stap richting een leefbare, aantrekkelijke en economisch vitale BeLeefstad. Met de opnieuw vastgestelde Beleidsregels Binnenstad (2025) zijn ontwikkel- en transformatiekansen voor eigenaren verruimd. Daarnaast wordt gewerkt aan aanvullende kaders en maatregelen binnen de bredere aanpak, waaronder de Impulsaanpak Winkelgebieden, de brancheringsstrategie en het Afwegingskader commerciële voorzieningen.
In de opvolging van de motie in 2019 waarin de raad verzocht stimuleringsmaatregelingen te onderzoeken die leegstand van bedrijfspanden tegen te gaan, is toegezegd om een voorstel voor een leegstandverordening uit te werken. Met dit raadsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan die toezegging en kan dit het sluitstuk vormen op de bredere aanpak.
Het werkingsgebied bestaande uit het commercieel centrum en de aanloopstraten sluit aan bij de afbakening uit de Visie Toekomstbeeld Binnenstad: juist in dit gebied heeft leegstand een directe impact op uitstraling, loop en beleving van de binnenstad. De verordening ziet op bedrijfspanden (niet-woningen) binnen dit gebied; woningen vallen buiten de reikwijdte.

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het tegengaan van leegstand is een belangrijke stap richting een leefbare, aantrekkelijke en economisch vitale binnenstad: een herkenbare BeLeefstad. De leegstandverordening vormt het juridisch sluitstuk op de ingezette leegstandsaanpak en de uitvoering van de Visie Toekomstbeeld Binnenstad Bergen op Zoom. Daarmee laat de gemeente zien dat zij de leegstandsaanpak serieus neemt en beschikt zij over een instrument om waar nodig zwaarder te kunnen sturen.
Met de leegstandverordening beoogt de gemeente vooral grip te krijgen op langdurige leegstand waar vrijwillige medewerking niet vanzelfsprekend is. De verordening helpt om structureel in gesprek te komen met eigenaren, ook wanneer betrokkenheid beperkt is of actie uitblijft. Door de meldplicht en registratie verbetert de informatiepositie van de gemeente: leegstand, eigendom, gebruik en achterliggende oorzaken en dynamiek worden beter zichtbaar. Deze informatie wordt benut om gerichter te sturen en waar nodig het bredere maatregelenpakket bij te stellen. Daarnaast biedt de verordening een duidelijk pressiemiddel richting onwillige of afwachtende eigenaren wanneer voortgang uitblijft.
Succes wordt primair afgemeten aan een versterkte informatiepositie en structurele gesprekslijnen en – op termijn – het doorbreken van langdurige leegstand. De verordening wordt als pilot voor drie jaar ingevoerd en na drie jaar geëvalueerd; bij bewezen effectiviteit wordt bezien of voortzetting wenselijk is.

Uitwerking voorstel

Met dit raadsvoorstel wordt de Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vastgesteld, op grond van artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet. De verordening geldt voor leegstaande bedrijfspanden (niet-woningen) binnen het aangewezen werkingsgebied in het commercieel centrum en de aanloopstraten; het gebied is vastgelegd in de bijlage.
De verordening werkt via een getrapte aanpak. Kern is dat leegstand vanaf zes maanden gemeld moet worden bij de gemeente, waarna de gemeente met de eigenaar in overleg treedt over hergebruik, tijdelijke invulling of transformatie en het vastleggen van vervolgstappen. Wanneer medewerking uitblijft of voortgang onvoldoende is, biedt de verordening de mogelijkheid om op te schalen via een leegstandsbeschikking en in uiterste gevallen een zwaardere stap richting ingebruikname, zoals binnen het huidig wettelijk kader een voordracht van een gebruiker.

Landelijke wijziging Leegstandwet
Landelijk wordt gewerkt aan wijziging van de Leegstandwet. Dit kan met name gevolgen hebben voor onderdelen zoals de voordracht van een gebruiker. De verordening is opgesteld op basis van het huidige kader en wordt zo nodig geactualiseerd.

Consequenties van het voorstel

De uitvoering van de leegstandverordening vraagt structurele inzet voor het voeren van leegstandsgesprekken met eigenaren, het signaleren en stimuleren van hergebruik of transformatie. Daarnaast dient het meldingsportaal en het leegstandsregister te worden beheerd en het afgeven van beschikkingen en eventuele handhavingsbesluiten. De totale structurele inzet wordt begroot op € 120.000 (1,1 fte).

Voorgesteld wordt om de structurele kosten te dekken door het tarief voor de OZB niet-woningen voor gebruikers te verlagen met 45% (van 0,2405% naar 0,1305%) en gelijktijdig het OZB-tarief voor de niet-woningen eigenaren te verhogen met 35% (van 0,3094% naar 0,4194%). Bij leegstand kan er geen aanslag OZB niet-woningen gebruikers worden opgelegd. Wel de OZB-aanslag niet-woningen eigenaren. Door deze verschuiven stijgt de OZB-opbrengst vanaf 2027 met € 120.000.
Dit voorstel om een gedeelte van het OZB-tarief te verschuiven van niet-woningen gebruikers naar niet-woningen eigenaren sluit aan bij uw motie uit 2019 “Stimuleringsmaatregel om leegstand van bedrijfspanden tegen te gaan” en krijgt hiermee een dubbel repressief effect: enerzijds wordt hiermee voorzien in structurele dekking van de benodigde uitvoeringscapaciteit, anderzijds versterkt de verschuiving de prikkel voor eigenaren tot actief beheer en het tegengaan van langdurige leegstand.
Voor 2026 worden de kosten eenmalig geraamd op € 75.000 – € 90.000. Deze middelen zijn o.a. bedoeld voor de inrichting van de benodigde systemen, communicatiemiddelen en opstarturen. In het 1e Concernbericht 2026 wordt teruggekomen op deze dekking. Daarbij wordt bezien of incidentele middelen binnen het programma 4 Economie beschikbaar zijn of dat de kosten voor 2026 t.l.v. het begrotingssaldo dienen te komen.
Na vaststelling door de raad wordt de verordening gepubliceerd en worden meldproces/registratie en communicatie richting eigenaren ingericht, zodat de verordening per 1 juli 2026 in werking kan treden.
Juridische verwijzingen en standaardteksten worden daarbij gecontroleerd en waar nodig geactualiseerd.

Duurzaamheid

-

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico’s

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten				x
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak			x	
3. Imago gemeente			x	
4. Algemene en externe omgeving			x	
5. Veiligheid	x			
6. Financiën			x	
7. Juridisch				x
8. Planning		x		
9. Kwaliteit uitvoering			x	
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners				x

Beheersmaatregelen risico's hoog

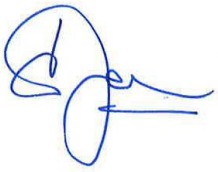
Risico	Effect	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke
Realiseren maatschappelijke effecten	De verordening heeft vooral effect bij 'onwillige' eigenaren. Verordening heeft mogelijk beperkt resultaat als leegstand vooral markttechnisch is (huurprijs, ruimtevraag retail en horeca).	Combineren met stimulerend, flankerend beleid en vooral postioneren als sluitstuk binnen een bredere aanpak (druk waar nodig, hulp waar kan).	Afdeling ERV
Juridisch	Kans op bezwaar en beroep bij beschikkingen bij onvoldoende onderbouwing; risico op disproportionele inbreuk op eigendomsrecht	Primair inzetten op constructieve stimulering tot herinvulling. Alleen overgaan tot formele besluiten bij duidelijke noodzaak, met zorgvuldig opgestelde motivering.	Afdeling RO&V & ERV
Capaciteit organisatie en samenwerking partners	Om de uitvoering goed te doen, kunnen de uitvoeringslasten hoog uitvallen. Dit kan druk geven op de begroting en ambtelijke capaciteit bij RO&V en Economie.	Borging capaciteit en structurele evaluatie.	Afdeling RO&V & ERV

Alternatieven
Geen leegstandverordening vaststellen en de aanpak voortzetten via vrijwillige gesprekken en ondersteuning, zonder verplichte melding/registratie en zonder juridisch instrument achter de hand richting onwillige eigenaren.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,



mr. C.G. Jacobs

De loco-burgemeester,



D.P.E. Hopmans MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0084

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 13 januari 2026, nr. RVB25-0084;

gelet op artikel 149, 216, 220 tot en met 220f en 220h van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet

BESLUIT:

1. De Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vast te stellen.
2. Bij de belastingvoorstellen 2027 het tarief van OZB niet-woningen gebruikers met 45% te verlagen en gelijktijdig het tarief OZB niet-woningen eigenaren met 35% te verhogen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 maart 2026

De griffier,	De voorzitter,
drs. E.P.M. van der Meer	drs. M. Mulder MSc.