Beantwoording verhelderende/technische vragen

Vragen gesteld:
Via email/commissie/raad d.d.: 18-01-2023

Vragensteller: Linda Engels-Strijbosch **Partij:** PvdA

Portefeuillehouder: R. van den Berkmortel

Commissie RZ
Onderwerp: RIB Woningbouw gemeente Laarbeek, Bijlage 1

Vraag: Waarom zijn de aantallen leegstand in de woningvoorraad Laarbeek zo hoog? En kan de gemeente hier invloed op uit oefenen?

Antwoord:

1. **Waarom zijn de aantallen leegstand in de woningvoorraad Laarbeek zo hoog?**

De cijfers in bijlage 1 van de Raadsinformatiebrief laten een leegstand zien van 438 woningen, dit is 4,4% van de woningen. Deze cijfers zijn gebaseerd op de cijfers van de WOZ, waarbij is gekeken of er vanuit de WOZ wel of niet een gebruiker van de woning is. Hieruit blijkt dus dat 438 woningen geen gebruiker hadden op 1 januari 2022. Wanneer deze cijfers naast de Basisregistratie Personen (BRP) worden gelegd, blijkt dat er op 138 van de 438 adressen huishoudens ingeschreven staan. Dit zou de leegstand al verminderen naar 250 woningen.

Daarnaast doet het CBS ook onderzoek naar leegstand. Zij gebruiken hiervoor een andere meetmethode waardoor de CBS-cijfers een ander leegstandspercentage laten zien. Het CBS hanteert een nauwere definitie van leegstand en gebruikt, naast de WOZ, ook de Basisregistratie Personen (BRP), Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Landelijke Voorziening Waardering Onroerende Zaken (LV WOZ) en het Handelsregister (HR). Hierdoor komt het CBS op een lager leegstandscijfer uit dan Laarbeek. Het CBS geeft voor 2022 een leegstand van 170 woningen aan in gemeente Laarbeek, dit is 1,7%. Daarmee scoort Laarbeek beter dan het landelijke gemiddelde van 2,25% voor woningen in 2022.[1]

Wanneer de leegstandscijfers voor gemeente Laarbeek vergeleken worden met de leegstandscijfers van de omliggende Peelgemeenten, blijkt dat Laarbeek vergelijkbare cijfers kan opleggen ten opzichte van de andere Peelgemeenten.

De precieze oorzaken van de woningleegstand in Laarbeek zijn niet met zekerheid te zeggen

[1] CBS (2022). https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/50/minder-leegstaande-woningen-kantoren-en-winkels

omdat het om woningen gaat die niet in het bezit zijn van de gemeente. Leegstand kan diverse oorzaken hebben, mogelijk oorzaken zijn:

- De koopprijs is te hoog waardoor de woning niet wordt verkocht;
- De huurprijs is te hoog waardoor de woning niet wordt verhuurd;
- Er worden onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd in de woning. Dit is bijvoorbeeld regelmatig het geval bij woningen van de woningcorporatie, zij voeren het onderhoud van de woning uit als de vorige huurder het huurcontract heeft opgezet en het huurcontract van de nieuwe huurder nog niet is ingegaan. In de tussenperiode staat de woning leeg;
- Er moeten nog onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd in de woning voordat deze bewoonbaar is;
- De eigenaar heeft geen plannen om de woning te bewonen, verkopen of verhuren;
- De woning wordt illegaal bewoond waardoor er geen bewoners zijn geregistreerd op het adres.

2. En kan de gemeente hier invloed op uit oefenen?

De leegstand zo laag mogelijk houden is een wenselijke situatie in Laarbeek, gezien de hoge vraag naar woningen. Mogelijk instrumenten daarvoor zijn:

Leegstandsverordening

Het is een mogelijkheid om een leegstandsverordening in te stellen. Deze verordening maakt het mogelijk dat eigenaren van leegstaande panden (waaronder woningen) bij een leegstand van minimaal zes maanden verplicht zijn deze leegstand bij de gemeente te melden. Het niet naleven van deze meldingsplicht kan in het uiterste geval resulteren in een bestuurlijke boete. De meldingsplicht biedt de gemeente de mogelijkheid om met de eigenaar in contact te komen om de situatie te bespreken en samen tot een passende oplossing te komen.

Huisvestingsverordening

De gemeente is verplicht om voor 1 januari 2024 een huisvestingsverordening te hebben met een urgentieregeling. Een ander thema dat ook in een huisvestingsverordening opgenomen kan worden, is een zelfbewoningsplicht voor nieuwbouwwoningen. De mogelijkheid hiervoor wordt momenteel onderzocht.

Datum beantwoording: 24 januari 2023