

Maatschappelijke Ontwikkelingen
Economische Zaken

De Raad

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Sturingsmogelijkheden voor aanpak van
verloederde panden in Plaspoelpolder

datum 26 februari 2020
bijlage(n) -

1. Inleiding

Tijdens de behandeling van het Addendum bij de Toekomstvisie Plaspoelpolder in het Forum Stad 12 september 2019 heeft de heer Kooy (PvdA) gevraagd hoe buitenlandse eigenaren van vastgoed in de Plaspoelpolder betrokken kunnen worden bij de gewenste ontwikkeling van het terrein en eventueel kunnen worden gedwongen om hun verloederde panden aan te pakken.

2. Kern informatie

Het merendeel van de pandeigenaren in Plaspoelpolder zijn lokale of nationale partijen. Via informatievoorziening en gesprekken met de gemeente kunnen zij betrokken worden bij de gewenste ontwikkeling van de werklocatie.

Wanneer eigenaren toch niet bereikt kunnen worden, zijn er twee bestuurlijke instrumenten die ingezet kunnen worden bij (extreme) verloedering van panden. Het ene is een handhavingstraject op basis van de Welstandsnota, het Bouwbesluit 2012 en Woningwet en het andere is de naleving van een leegstandsverordening. Gelet op de toepassing en het verwachte effect van deze instrumenten ligt het gebruik van deze echter niet voor de hand. Hieronder beknopt een toelichting:

1. Handhavingstraject

In geval van bedreiging van de leefbaarheid, gezondheid, veiligheid of excessen kan op grond van het Bouwbesluit of de Welstandsnota een handhavingstraject worden gestart. Wanneer het handhavingstraject is opgestart en de eigenaar het verzoek tot noodzakelijke aanpassingen niet inwilligt, dan kan er last onder dwangsom worden opgelegd.

In geval van overtreding van bouwregelgeving die gepaard gaat met onveiligheid, dan kan ook een bestuurlijke boete of bestuursdwang worden opgelegd. Hier zijn wel randvoorwaarden aan verbonden, zoals de voorwaarde dat een bestuurlijke boete enkel van toepassing is voor herhalende overtreders met een minimum van € 8.100 tot een maximum van € 20.250.

Wanneer de eigenaar onder dreiging van de last onder dwangsom het pand niet aanpakt, dan kan de gemeente (naast de bestuurlijke boete) ook besluiten de eigenaar te verplichten om dit in beheer te geven aan de gemeente (Wet Victor). De eigenaar is vervolgens verplicht om de kosten van beheer te vergoeden totdat alle noodzakelijke aanpassingen zijn uitgevoerd en de betreffende kosten zijn voldaan. De toepassing van de Wet Victor is lastig, omdat aan strenge voorwaarden dient te worden voldaan. Daarnaast brengt het een financieel risico met zich, omdat de kosten van het beheer lang niet altijd op de eigenaar kunnen worden verhaald.

Kantttekeningen:

- Per pand zal een goed dossier moeten worden opgebouwd. Voor elk pand zal dit maatwerk zijn en een optelsom van verschillende gebreken. Tegelijkertijd speelt er wel het gelijkheidsbeginsel:

er kan niet slechts één pand worden aangepakt, dan dient ook wel een heel gebied aangeschreven te worden met een handhavingstraject.

- Er moet vanuit het gemeentebestuur met de afweging van personele (en daarmee) financiële consequenties een beslissing worden gemaakt om een juridisch arbeidsintensief en meerjarig proces in te gaan. En eventueel op den duur gemeentelijk grondpolitiek op de grond van de Wet Victor, waarbij panden in beheer of eigendom worden genomen wat financieel risico met zich brengt.

2. Leegstandsverordening

Wanneer de verloedering vooral gevolg is van leegstand, kan op basis van de Leegstandwet een leegstandsverordening worden vastgesteld. Hiermee kan de gemeente eigenaren verplichten om (gedeeltelijke) leegstand te melden. Wanneer dit niet wordt gemeld, kan een boete van maximaal € 7.500 worden opgelegd. De gemeente dient binnen drie maanden na de leegstandsmelding met de eigenaar te overleggen over de aanpak van de leegstand. Indien het overleg niet leidt tot een bevredigend resultaat, dan kan de gemeente stappen ondernemen:

- 1) leegstandbeschikking afgeven of het gebouw of een deel daarvan geschikt is voor gebruik;
- 2) en indien het geschikt is voor gebruik een nieuwe gebruiker voor te dragen als uiterste middel. Daarbij kunnen ook verplichtingen ten aanzien van het treffen van voorzieningen worden opgenomen. Een voordracht kan enkel wanneer de leegstand minimaal 12 maanden is.
- 3) een last onder dwangsom opleggen in het geval een eigenaar een door de gemeente aangedragen gebruiker niet tijdig een huurcontract aanbiedt van € 125 euro per kalenderdag met een maximum van € 5.000.

Kanttekeningen:

- Een bedrag van € 5.000,- zal in een aantal gevallen te laag zijn om een eigenaar te dwingen een huurcontract aan te gaan.
- Dit is geen vrijblijvend instrument. Het vergt investeringen in het ambtelijk apparaat en een goed registratiesysteem. Het vraagt om het inrichten van een front- en backoffice om vragen te beantwoorden, registraties te controleren en aanspreekpunt te zijn voor betrokken partijen en om intern afstemming te regelen tussen verschillende afdelingen.
- Een goed basisregistratiesysteem en bereikbaar loket zijn nodig om informatie over de vraag en het aanbod van leegstand vastgoed te melden, registreren en volgen.
- Dit instrument kan niet los worden ingezet, maar moet onderdeel zijn van een leegstandsstrategie. Bijvoorbeeld: bij het inzetten van de voordracht van een gebruiker moet een gemeente zelf een lijst hebben van geschikte gebruikers die het wil voordragen en inzicht hebben waar vraag naar is.

Conclusie

Het aanpakken van verloedering van panden via een handhavingstraject via de Welstandsnota / Bouwbesluit / Leegstandsverordening vergt zeer arbeidsintensieve (meerjarige) processen. Daarnaast brengt het veel (arbeids)kosten met zich mee voor de gemeente en is het niet zeker of het beoogd resultaat wordt bereikt. Het is de vraag of de hoogte van de boetes voldoende prikkel geeft om de verloedering (of leegstand) van het pand aan te pakken. Een dergelijke aanpak is dan ook een moeilijkheid wat niet alleen in Rijswijk speelt.

Zoals eerder in deze brief vermeld, is er in onze gemeente geen sprake van een grote groep buitenlandse eigenaren, maar zijn er vooral lokale eigenaren. De lokale eigenaren kunnen dan in eerste instantie beter via gesprekken aangesproken worden op de staat van hun panden.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

Er wordt ingezet op het verleiden van eigenaren om in een gezamenlijke gebiedsontwikkeling hun pand in een goede staat te brengen, zodat zij zich actief opstellen bij en verantwoordelijkheid nemen voor het bedrijventerrein (lieft georganiseerd). Dit wordt nu concreet gedaan in het Havengebied en recentelijk voor het middengebied van de Plaspoelpolder. Met behulp van accountmanagement worden ondernemers en eigenaren gematcht voor een geschikt gebruik van vastgoed, zodat leegstand verminderd. Door gesprekken aan te gaan met eigenaren wordt getracht om hun bewustzijn van hun vastgoed te vergroten, zodat zij meer sturen op de courantheid van hun pand/kavel.

Naast accountmanagement en het stimuleren van gebiedsontwikkeling, wordt er ingezet op community building. Er wordt vooral tijd en energie gestoken in diegenen die daadwerkelijk in het

gebied werken, reuring teweeg brengen en positieve impact willen hebben op het gebied. Op deze manier proberen wij de gebruikers van het gebied te faciliteren om te komen tot een werklocatie die prettig is om te werken en te verblijven.