voorstel

Zwolle

Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum 25-4- 2024

Onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen van SP over de situatie aan de Dokter Spanjaardweg 11.
Versienummer	
Portefeuillehouder	Dorrit de Jong
Bijlagen	45-vragen Dokter Spanjaardweg 11

Ontwerp besluit
Kennisnemen van de beantwoording van de artikel 45 vragen van SP over: de situatie aan de Dokter Spanjaardweg 11.

Datum 25-4- 2024

Inleiding
De fractie SP heeft op 18 april 2024 schriftelijke vragen gesteld over: Dokter Spanjaardweg 11.

Kernboodschap
De fractie SP legt het college van B&W in totaal 9 vragen voor:

Vraag 1: Wat is de concrete planning met betrekking tot sloop en nieuwbouw van het pand aan de Dokter Spanjaardweg 11? Kunt u daarbij aangeven welke stappen en procedures doorlopen moeten worden inclusief termijnen.
Dit pand is onderdeel van de ontwikkeling van het Centrumgebied Oosterenk. De planning is om voor de zomer 2024 een Ruimtelijk Ontwikkelplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden. Daarna volgt het voorbereiden en in procedure brengen van een Wijzigingsbesluit Omgevingsplan (2024/2025), de bouwplanuitwerking en de procedure Omgevingsvergunning (2025). Over totale projectplanning, het moment van slopen en start nieuwbouw moeten in samenhang met andere bouwplannen op Oosterenk en de herinrichting van de openbare ruimte nog nadere afspraken met de ontwikkelaar worden gemaakt. De start bouw is, exclusief een eventuele beroepsprocedure, op zijn vroegst in 2026.

Vraag 2: Is het college ook van mening dat het zonde is dat er nu maar 9 mensen wonen (0 als het aan de eigenaar ligt) terwijl hier in het verleden prima ruimte was voor 42 mensen?
Dit pand is zoals eerder genoemd onderdeel van de ontwikkeling van het Centrumgebied Oosterenk. In de betreffende casus wensen de eigenaar en ontwikkelaar het gebouw te slopen om de toekomstige woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Om tot sloop te kunnen overgaan dient het kantoorgebouw vrij van bewoning te zijn.

Het beter benutten van een leegstand pand kan tijdelijk helpend zijn om de druk op de woningmarkt te verlichten. De gemeente heeft geen leegstandsverordening en hiermee geen sturingsmiddelen om eigenaren aan te spreken op het verhuren van leegstaande panden. Ook heeft de gemeente geen zeggenschap in het aantal huurders waar een leegstaand pand aan wordt verhuurd dan wel op het aantal anti-kraakbewoners, indien anti-kraak wordt toegepast.

Op dit moment wordt door RIGO een doorlichting van het beleidsinstrumentarium uitgevoerd. Hierin wordt ook onderzocht wat de voor- en nadelen zijn van het invoeren van een leegstandsverordening.

Vraag 3: Heeft het college contact gehad met Jansen Vastgoed over deze situatie? Wat was daarvan de uitkomst?
Het college heeft geen contact gehad met de eigenaar over deze situatie.

Ambtelijk is er contact geweest met Jansen Vastgoed (handelend namens de eigenaar) in verband met het handhavingsdossier (illegale bewoning kantoorpand) en de vergunningenprocedure (legalisering bewoning). Daarnaast is er ambtelijk regelmatig contact met de gebiedsontwikkelaar over de gebiedsontwikkeling.

Vraag 4: Heeft het college contact gehad met de bewoners van het pand? Wat was daarvan de uitkomst?
Ja, op 3 april heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen wethouder de Jong en twee bewoners van het pand. Het was een goed gesprek waarin ervaringen zijn gedeeld over de woningnood in algemene zin.

Vraag 5: Is het college met ons van mening dat het pand aan de Dokter Spanjaardweg 11 geschikt is voor bewoning door aanzienlijk meer mensen dan nu in het kader van de leegstandswet?
De Leegstandswet heeft geen betrekking op de tijdelijke bewoning van kantoorpanden. Deze wet is enkel geldig voor woningen en woongebouwen (Leegstandswet, artikel 15 lid 1). Dokter Spanjaardweg 11 is een kantoorpand.

De gemeente heeft, zoals eerder gezegd, geen sturingsmiddelen om eigenaren te verplichten leegstaande panden te verhuren. De eigenaar van een pand beslist of een pand wordt verhuurd dan wel via zogeheten anti-kraak in bruikleen wordt verstrekt en over het aantal personen dat dit pand tijdelijk mogen bewonen op basis van die verhuur of anti-kraak. De gemeente heeft geen sturingsmiddelen om eigenaren hierin iets te verplichten.

Vraag 6: Is het college bereid een bemiddelende rol te nemen om te komen tot afspraken tussen bewoners en de eigenaar zodat het pand in goede staat gebracht kan worden en tegen redelijke huur verhuurt in het kader van de Leegstandswet?
De gemeente heeft tot nu geen bemiddelende rol genomen tussen beide partijen, mede gezien de rechtelijke situatie. De gemeente is niet voornemens dit in de toekomst te veranderen. De Leegstandswet heeft namelijk geen betrekking op de tijdelijke bewoning van kantoorpanden.

Vraag 7: Is het college ook van mening dat bewoners uitzetten voor leegstand in de huidige wooncrisis niet is uit te leggen? Zo ja, bent u dan ook bereid de eigenaren van andere leegstaande panden aan te spreken en te wijzen op de mogelijkheid tot verhuur?
Het college is zeer begaan met de huidige situatie op de woningmarkt. Zoals eerder gesteld dient de eigenaar in de betreffende casus het gebouw te slopen om de toekomstige woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Om tot sloop te kunnen overgaan dient het kantoorgebouw vrij van bewoning te zijn.

Daarnaast heeft de gemeente geen sturingsmiddelen om eigenaren te verplichten leegstaande panden te verhuren.

Vraag 8: Kunt u reflecteren op de analyse en daarbij ingaan op:

a. Het juridisch instrumentarium dat de gemeente heeft om de rechten en woonzekerheid van bewoners zonder vastgesteld huurrecht (bijv. anti-kraak) te versterken en waar nodig te handhaven.

Bij anti-kraak gaat het om leegstaande, niet voor bewoning bestemde, gebouwen die tijdelijk (deels) op basis van bruikleen voor bewoning gebruikt gaan worden (Beleidsregel waarborgen veiligheid van bewoners in antikraakpanden, 2020). Het doel van anti-kraak is door middel van tijdelijke bewoning, (illegaal) kraken en/of verdere achteruitgang van de staat van het gebouw te voorkomen. Het aantal anti-kraakbewoners in een specifiek pand wordt doorgaans afgestemd op dat doel. In het geval van anti-kraak is er geen sprake van huurbescherming. De gemeente heeft wettelijk geen juridische instrumenten om de rechten en woonzekerheden van anti-kraakbewoners te versterken of te handhaven.

b. Mogelijkheden die de gemeente heeft om contractvormen als bruikleenovereenkomsten te ontmoedigen ten bate van vormen die meer woonzekerheid bieden voor bewoners?

Contractvormen als bruikleenovereenkomsten zijn de enige mogelijke contractvormen bij anti-kraak. Zonder bruikleenovereenkomsten is het onwaarschijnlijk dat gebouweigenaren panden open zullen stellen voor tijdelijke bewoning.

c. De mogelijkheden om het verhuren van leegstaande panden via de leegstandswet te stimuleren en de rol die de gemeente daar volgens u in kan spelen.

Datum 25-4- 2024

De Leegstandswet is enkel van toepassing op woningen en woongebouwen. De wet richt zich niet op leegstand in kantoorpanden. Zoals eerder genoemd geldt in de gemeente geen leegstandsverordening, waarmee er geen sturingsmiddelen zijn om eigenaren aan te spreken op het verhuren van leegstaande panden.

Openbaarheid
Deze nota is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer