

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2267988
Steller: B. Haubrich
Datum commissie: 25 november 2025
Datum raadsvergadering: 9 december 2025

Team: SO
Teammanager: Tom Plat
Portefeuillehouder: A. Helling
E-mail: b.haubrich@hoorn.nl

Onderwerp

Leegstandverordening voor woningen

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	
2	
3	
4	
5	

De raad besluit

de Leegstandverordening Woonruimten gemeente Hoorn 2025 vast te stellen.

Samenvatting

In Hoorn staan meerdere woningen langdurig leeg. Leegstand is in deze periode van een zeer krappe woningmarkt ongewenst. De gemeente gebruikt op dit moment geen instrumenten om hiertegen op te treden. Het invoeren van een Leegstandverordening geeft de gemeente een instrument om de omvang van het probleem in beeld te krijgen.

Met het invoeren van de Leegstandsverordening worden eigenaren verplicht om leegstand van woningen na 6 maanden leegstand te melden. Met deze informatie kan de gemeente een leegstandslijst maken en bijhouden, om inzicht te krijgen in de omvang van de leegstand. Dit is de eerste fase van het tegengaan van leegstand, ter voorbereiding op het verwachte wetswijziging van de Leegstandwet vanuit het Rijk.

Het Rijk is bezig met een wetsvoorstel om de handhavinginstrumenten voor gemeenten voor het tegengaan van leegstand te vergroten. Deze wet gaat naar verwachting op 1 januari 2027 in. De gemeente krijgt dan betere handhavinginstrumenten en kan effectiever optreden. Dat wordt de tweede fase van het tegengaan van leegstand van woningen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Na inzet van toezicht en handhaving is gebleken dat meerdere woningen in Hoorn langdurig leegstaan. Leegstand is in deze periode van een zeer krappe woningmarkt ongewenst.

Belang

De gemeente is verantwoordelijk voor een levendige stad.

Centrale vraag

Op welke manier wil de raad ervoor zorgen dat leegstand van woningen in Hoorn wordt beperkt?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Tegengaan van leegstand en meer inwoners helpen aan een passende woning.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De Leegstandverordening voor woningen draagt niet direct bij aan het bereiken van de duurzaamheidsambitie.

4. Kaders

Leegstandwet

De bevoegdheid voor de gemeenteraad om een Leegstandverordening vast te stellen, staat in artikel 2 van de Leegstandwet. De gemeenteraad kan zo'n verordening vaststellen, maar is daar niet toe verplicht.

Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bereidt een wetswijziging van de Leegstandwet voor. Dit voorstel moet nog naar de Raad van State voor advies. Daarna volgt een voorstel aan de Tweede Kamer. Zodra deze wet gewijzigd is, wordt voorgesteld om de Leegstandverordening voor woningen aan te passen. Door de voorgestelde wetswijziging krijgen gemeenten effectievere bevoegdheden om leegstand tegen te gaan. In het wijzigingsvoorstel staat dat de gemeentebestuur een woonruimte mag betreden bij het vermoeden van langdurige leegstand. Ook mag de gemeentebestuur volgens het voorstel het energieverbruik van een pand opvragen bij de netbeheerder om te controleren of het pand leegstaat. Dit komt efficiënte handhaving ten goede. Tot slot wordt een verplichte termijn voorgesteld waarbinnen een pand weer in gebruik moet zijn. Het is aan de eigenaar om binnen deze termijn een bewoner of gebruiker te vinden.

5. Argumenten

Meerdere woningen in Hoorn staan langer dan 6 maanden leeg. Van deze langdurig leegstaande woningen zijn minstens veertien woningen in eigendom van een buitenlandse belegger. Deze belegger laat de woningen leegstaan met een winstoogmerk. Doordat de woningen in prijs stijgen is het voordeliger om de woningen leeg te laten en op een later moment leeg weer door te verkopen. Ook andere gemeenten proberen deze vorm van belegger tegen te gaan. Ook zij zijn gestart met het invoeren van een Leegstandsverordening.

Daarnaast is opgemerkt dat woningen als leegstaan zijn gemeld in het BRP, maar wel worden bewoond. Het betreft ongeveer 300 adressen. Dit komt onder andere doordat buitenlandse werknemers niet worden ingeschreven en door het gebruik van de woning als vakantieadres. De gemeente probeert dit te voorkomen met behulp van controles aan de woningen. Een Leegstandsverordening kan bijdragen aan het vergemakkelijken van deze controles.

De gemeente Hoorn gebruikt op dit moment geen instrumenten om tegen de ongewenste leegstand op te treden. Het invoeren van een Leegstandverordening geeft de gemeente een instrument in handen om

de omvang van het probleem in beeld te krijgen, ter voorbereiding op het verwachte wetsvoorstel. De gemeente zet een soortgelijke verordening al in op het kernwinkelgebied voor winkels.

De belangrijkste voor- en nadelen zijn hieronder opgesomd:

Voordelen

- De pandeigenaar moet contact opnemen met de gemeente wanneer er sprake is van leegstand;
- Beter inzicht op leegstand;
- Gemeente kan handhaven bij niet nakomen meldingsplicht;
- Basisregistratie Personen (BRP) op orde;
- Corrigerende en preventieve werking doordat de eigenaar zich eerder zal melden of ongeregistreerde bewoners laat registreren.

Nadelen

- Het vastleggen en monitoren van leegstand is een tijdrovend administratief proces als alle stappen worden gevolgd;
- Benodigde ambtelijke capaciteit

Wanneer de raad besluit tot vaststelling van deze verordening beschikt de gemeente over de volgende instrumenten (eerste fase):

- Meldingsplicht: een pandeigenaar moet leegstand melden zodra de leegstand langer duurt dan de in de verordening aangegeven termijn van zes maanden. Dit biedt een duidelijker beeld van de leegstandsomvang. Wanneer de eigenaar niet voldoet aan de meldingsplicht, kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.
- Leegstandslijst: de gemeentebestuur houdt een lijst bij van gemelde woningen en van woningen waarvan ambtshalve wordt geconstateerd dat deze leegstaan. Als uit de melding blijkt dat deze legitiem is (zoals een aankomende verbouwing of woonadres in het buitenland), wordt geen verdere actie ondernomen.

Met deze instrumenten zet de gemeente een eerste stap in het tegengaan van leegstand. De verordening helpt de gemeente bij het in beeld krijgen van de omvang van het probleem en het op orde krijgen van de gegevens in de BRP. Qua uitvoer is het advies om het instrument in te zetten binnen de bestaande processen en uitvoeringsprogramma. Daarmee is de inschatting dat een beperkte extra capaciteit noodzakelijk is. Op deze manier kan de uitvoering binnen de huidige ambtelijke capaciteit worden uitgevoerd.

Het Rijk bereidt een wetsvoorstel voor om de handhavinginstrumenten voor gemeenten ten behoeve van leegstand te vergroten. Deze gaan naar verwachting op 1 januari 2027 in. De gemeente krijgt dan naar verwachting nieuwe (handavings-) instrumenten en kan effectiever optreden. De gemeente krijgt onder andere de bevoegdheid om in een leegstandsbeschikking een verplichte termijn op te nemen waarbinnen een pand weer in gebruik moet zijn. Het is aan de eigenaar om binnen deze termijn een bewoner of gebruiker te vinden. Dat wordt de tweede fase van het tegengaan van leegstand van woningen. Het inzetten van extra (handavings-) instrumenten vanaf 2027 kost extra ambtelijke capaciteit. Na inwerking treden van de wet is meer duidelijkheid over de mogelijkheden van de wet en zullen de mogelijkheden van de wet voor ons als gemeente worden uitgewerkt. Bij het voorstel daarvoor wordt duidelijk gemaakt welke financiële gevolgen dat heeft en hoe dat kan worden gedekt.

Alternatief

Binnen de huidige wetgeving kan de gemeente opvolgend op de leegstandslijst ook gebruik maken van een leegstandsoverleg en verplichte voordracht. In dit voorstel is er voor gekozen om deze twee bevoegdheden niet in te zetten omdat eerst inzicht verkregen wil worden van de omvang van het probleem. Wanneer deze bekend is kan ingeschat worden hoeveel capaciteit deze extra taken met zich meebrengt. Het gaat om de volgende instrumenten:

- Leegstandoverleg: de gemeente gaat bij gebruik van dit instrument binnen drie maanden na melding van de leegstand met de pandeigenaar in gesprek. Het doel van het gesprek is kennis te maken met de pandeigenaar en de mogelijkheden van het pand te verkennen.
- Verplichte voordracht: als overleg tussen gemeente en pandeigenaar niets oplevert, kan de gemeente in een leegstandsbeschikking vaststellen of het gebouw geschikt is voor gebruik. Als dat zo is, kan de gemeente een potentiële gebruiker van het leegstaande pand voordragen. Dat is mogelijk zodra de leegstand langer duurt dan de in de verordening aangegeven termijn van ten minste twaalf maanden. De pandeigenaar is verplicht om de voorgedragen gebruiker een overeenkomst tot ingebruikname van het pand aan te bieden binnen een termijn van 3 maanden na de voordracht. Gedurende deze periode krijgt de pandeigenaar nog wel de tijd om in een andere huurder te voorzien die het pand binnen redelijke termijn in gebruik zal nemen. Het instrument van verplichte voordracht verdwijnt na de wetswijziging.

6. Maatschappelijk draagvlak en participatie

Door leegstand van woningen te melden kan de gemeente actie ondernemen. Het maatschappelijk draagvlak voor het oplossen van het woningtekort is hoog.

7. Financiële gevolgen

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen voor het begrotingsresultaat. Het bijhouden van een leegstandslijst gebeurt binnen de huidige ambtelijke capaciteit.

8. Communicatie

De verordening wordt in het gemeenteblad gepubliceerd. Aanvullend wordt via de website en het stadsnieuws bekend gemaakt dat nieuwe regels gelden.

9. Realisatie

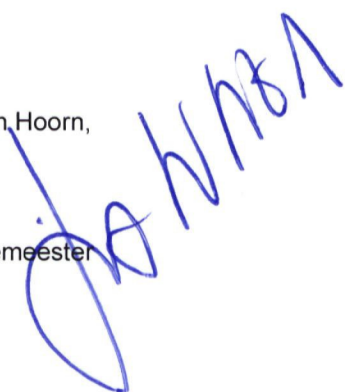
De website van de gemeente wordt ingericht met informatie en een formulier om leegstand te melden. Een leegstandslijst wordt bijgehouden en leegstaande panden kunnen worden gecontroleerd.

Hoorn, – 6 NOV. 2025

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris,



de burgemeester