

Beantwoording artikel 32 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

15 juli 2025

Kenmerk

Z/25/085134 / D/25/187341

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller

Bos, Cecilia

Onderwerp

Beantwoording Schriftelijke vragen art. 32 RvO van Progressief Oudewater inzake Leegstand

Beantwoording van de vragen

Op 7 november 2024 heeft de gemeenteraad unaniem het college verzocht om in het eerste kwartaal van 2025 een leegstandsverordening op te stellen en voor te leggen aan de gemeenteraad (link onder). In het Algemeen Dagblad van 3 juni (link onder) lezen wij dat de leegstand in Oudewater 40% (0,8 procentpunt) hoger is dan de algemene norm voor frictieleegstand. 2,8% van de woningen in Oudewater staat leeg, ofwel 128 woningen. Om deze reden heeft Progressief Oudewater de volgende vier vragen gesteld over de motie van het ontbreken van de leegstandsverordening aan het College.

Vraag 1:

In een nota van 30 april schrijft het college dat het college de wens van de gemeenteraad niet zal uitvoeren. Dit gebeurt met het immer gebruikte argument 'capaciteitstekort'. Wij horen dit argument nu al jaren. Wanneer is dit capaciteitstekort opgelost? Heeft het college inmiddels ambtelijke capaciteit aangetrokken om alsnog aan de motie uitvoering te geven?

Op dit moment is geen capaciteit en budget beschikbaar voor de uitvoering van het instrument leegstandsverordening. Voor het opstellen van de verordening en de gehele uitvoering zal daarom externe inhuur noodzakelijk zijn. Een leegstandsverordening kan interessant zijn als instrument en daarom wil het College dit als instrument graag integraal afwegen tegenover overige instrumenten in het nieuwe Woonprogramma.

Geschat wordt dat voor de totstandkoming van een leegstandsverordening €40.000 nodig zal zijn. Dit zijn opstartkosten. Hieronder valt onderzoekwerk, het opstellen van de verordening en werkzaamheden voor de procedure naar de besluitvoering. Daarnaast moet 0.3 fte beschikbaar komen voor de uitvoering van de verordening. Met een uurtarief van €110,- per uur voor externe inhuur komt dit neer op een bedrag van €61.000,- aan jaarlijkse vaste kosten. De uitvoering van de leegstandsverordening bestaat uit een aantal stappen en is tijdsintensief. Wanneer de eigenaar zich niet aan de regels houdt moet tot handhaving worden overgegaan met bijhorende procedures. Tussen het moment dat een eigenaar een melding maakt, en de laatste stap in het proces zit gemiddeld 9 maanden.

De uitvoering van een leegstandsverordening bestaat uit de volgende stappen:

- Een meldingsplicht instellen voor eigenaren wanneer een woning langer dan 6 maanden leeg staat.
- De meldingen registreren in een 'leegstandslijst'
- Na melding van leegstand in overleg treden met de eigenaar, hoe de woning zo snel mogelijk weer in de verhuur kan gaan. Wat moet hiervoor allemaal geregeld gaan worden?

- Afgeven van een leegstandsbeschikking (vergunning).
- Handhaving: bij achterblijven van een oplossing draagt de gemeente een geschikte gebruiker (huurder) voor.
- Handhaving: opleggen van een sanctie (boete) bij niet naleven van de regels uit de vergunning.

Vraag 2: De raad heeft verzocht de verordening in het eerste kwartaal van 2025 aan de raad voor te leggen. Een leegstandsverordening kan snel winst op leveren in het beschikbare woningaanbod en daarmee sneller woningen opleveren dan nieuwbouw. Waarom ligt hier onvoldoende prioriteit?

In de prestatieafspraken met de Woningraat is al wel vastgelegd dat de gemeente en Woningraat samenwerken om leegstaand tegen te gaan door actief signalen van leegstand op te pikken en door te geven. Voor de woningcorporatie is het niet wenselijk dat een woning leeg staat, dus er wordt altijd naar gestreefd om een woning zo snel mogelijk weer te verhuren. Bij signalen wordt actief het gesprek met de huurder aangegaan om tot een oplossing te komen. Op dit moment staan 13 woningen van de Woningraat leeg. Dit betreft 2 woningen die in de verkoop staan, 1 wisselwoning, en 10 woningen die leegstaan vanwege groot en klein mutatieonderhoud met als doel om de woningen z.s.m. weer te verhuren. Er is hier op dit moment dus geen sprake van daadwerkelijke leegstand bij de sociale huurwoningen in Oudewater.

Vraag 3: In veel gemeenten wordt de leegstandverordening niet gezien als 'papieren tijger', maar als een effectief instrument om het woonaanbod te vergroten, mits de procedures worden verkort. Waarom denkt het college dat wat in andere gemeenten wel werkt in Oudewater niet zal werken?

Als we naar de regiogemeenten kijken zien we de gemeenten Woerden en Montfoort geen leegstandsverordening hebben. De gemeente Lopik heeft wel een verordening, maar zet niet actief in op de Handhaving. Het percentage leegstaande woningen ligt in deze gemeenten rond de 3 a 4%, in Oudewater is dit 4%. Dit is net wat hoger dan de gewenste 'frictieleegstand'. Volgens de VNG is een gangbare norm voor 'frictieleegstand' in een gemeente 2%, en vanuit vastgoed eigenaren gezien is de gangbare norm zelfs 5 tot 6%.

Met frictieleegstand worden woningen bedoeld die op papier leeg staan, maar in werkelijkheid niet echt leeg staan. Dit zijn vaak woningen in afwachting van verkoop of verbouwing, een administratieve leegstand (zoals bij overlijden), of door de tijd tussen vertrek van de oude bewoner en de intrek van de nieuwe bewoner.

In Oudewater is het percentage leegstand net wat hoger dan de gewenste frictieleegstand. De vraag is dan of een leegstandsverordening een effectief instrument is. De opzet en de uitvoering van dit instrument vraagt veel capaciteit en kosten, terwijl het uiteindelijk maar op een klein deel van het totaal aantal woningen betrekking heeft. Voor gemeenten (zoals Oudewater) met relatief weinig inwoners en dus woningen vraagt deze verordening veel inspanning waarbij weinig resultaat wordt verwacht.

Vraag 4: Vindt het college het uit te leggen dat 128 woningen in Oudewater constant niet beschikbaar zijn voor bewoning, terwijl de woningnood enorm is?

Uit de statistieken van CBS blijkt dat 4% van de woningen in Oudewater als onbewoond gekenmerkt staan, wat gemiddeld neerkomt op het genoemde aantal van 128 woningen in uw vraag. Wel moet hierbij een belangrijke kanttekening worden geplaatst. Niet alle woningen die als onbewoond staan aangemerkt zijn beschikbaar voor nieuwe bewoning. Er is altijd sprake van een 'frictieleegstand', zoals al toegelicht in het antwoord op vraag 3. Dit betekent dat hoewel volgens de statistieken 128 woningen leeg zouden staan, slechts een heel klein deel daarvan maar beschikbaar is voor nieuwe bewoning. Verder blijkt uit de evaluatie van de leegstandswet dat; *"Ook langdurige leegstand (langer dan een jaar) vaak een begrijpelijke verklaring heeft. Voorbeelden zijn obstakels om tot functieverandering te komen, een erfenskwestie, of omstandigheden waardoor een verbouwing langer duurt. [Evaluatie van de Leegstandwet \(2024\)](#)"* Kortom, er is vaak sprake van administratieve leegstand die goed te verklaren is.

Frictieleegstand wordt ook als een voorwaarde genoemd voor een goed werkende woningmarkt. Wanneer geen enkele woning leeg staat, kan er ook geen gewenste doorstroming meer plaatsvinden op de woningmarkt. Daarom is het zelfs belangrijk dat een beperkt aantal woningen leegstaat omdat de doorstroming anders achterblijft.

Bijlagen

Vragen reglement van orde: D/25/187340