

# **Rapportage Leegstand woningen Aalten op 1-1-2010**

Afd. Omgeving  
Mw. C.M. Snels  
december 2010

## **Inleiding**

In de Woonvisie is aangegeven dat er tot 2020 zo'n 1000 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd moeten worden om zo voldoende woonruimte te hebben om alle Aaltense huishoudens te kunnen accommoderen. Bij deze berekening is uitgegaan van het woningbestand per 1-1-2009 van ruim 11.000 woningen. Inmiddels heeft het CBS dat aantal bijgesteld en zijn er in 2009 bijna 100 woningen opgeleverd waardoor we per 1-1-2010 op 11228 zelfstandige woningen uitkomen.

In de Woonvisie hebben we al aangegeven dat monitoren van de woningmarkt een belangrijk item is. Onder dat monitoren valt ook het onderzoeken of er meer of minder dan normale leegstand bij woningen is.

Bij het opstellen van de Woonvisie hebben we het leegstandsaspect bewust buiten de rapportage gelaten omdat de te raadplegen bestanden een behoorlijk aantal fouten bleken te bevatten. In 2009 is de Basisadministratie voor gebouwen(BAG) gevuld en daardoor zijn de te gebruiken bestanden thans aanmerkelijk verbeterd.

### **1. Onderzoek leegstand per 1-1-2010**

We hebben met peildatum 1-1-2010 het Bevolkingsbestand(personenregistratie GBA) en het woningbestand (gebouwenregistratie BAG-met functie woning) aan elkaar gekoppeld om zo de administratief leegstaande woningen eruit te filteren.

Dat resulteerde in een lijst met 416 adressen. Op een woningaantal van 11.228 woningen is dit bijna 3,7%.

Als een normale mutatie leegstand wordt gemiddeld in den lande zo'n 1,5 tot 2% aangehouden.

Er is daarom ingezoomd op deze lijst. Klopt alles wel is dan de 1<sup>e</sup> vraag.

Welnu de resultaten van het 1e onderzoek in januari 2010 zijn als volgt:

106 woningen stonden te koop

33 woningen stonden te huur

11 woningen waren in verbouw/cq worden gesloopt

Resteerde ruim 250 woningen waarvan onduidelijk is waarom deze leeg staan.

Klein deel is recent leeggekomen ivm overlijden. Dat is uiteraard een normaal verschijnsel.

Daarnaast schijnen enkele woningen in de praktijk een andere functie te hebben( bed & breakfast) en zijn er woningen bij bedrijven wellicht onttrokken aan de woonfunctie. Dit moest worden nagegaan. Dat zou nog kunnen resulteren in een correctie qua aantal woningen en aanpassing functies in bestemmingsplannen.

Ook staan er wat 2<sup>e</sup> woningen in het buitengebied/agrarische percelen leeg en bovenwoningen bij winkels in het kernwinkelgebied van Aalten.

Opgemerkt werd dat er wat woningen die verhuurt worden aan Estinea formeel leeg staan. Er is daarop contact gezocht met Estinea. Afgezien van enkele administratief niet doorgegeven verhuizingen, blijkt dat er een aantal adressen als afzonderlijke woning te boek staan terwijl deze worden gebruikt als gemeenschappelijke huiskamer dan wel als slaapwacht/kantoorruimte voor het aanwezige personeel. Deze adressen zijn inmiddels afgevoerd als woning.

Ook aan de Ludgerstraat staan formeel 9 appartementen leeg. Deze worden voor de duur van 1 jaar gebruikt als wisselwoning door bewoners van Beth San. Vanuit Marga Klompé is er bewust voor gekozen om deze mensen niet formeel te laten verhuizen.

### **2. Burgerzaken/GBA**

Het restant aan adressen is vervolgens door Burgerzaken nog 2x gecontroleerd aan het GBA. Inmiddels bleken er op 3 maart 2010 al weer 29 adressen bewoners te hebben. Eind juni 2010 bleek dat met nog eens 39 adressen het geval te zijn.

Het aanschrijven van de resterende adressen om te controleren of er toch niet al iemand woont heeft volgens Burgerzaken geen zin. Zij adviseerden ter plekke te controleren of er inderdaad bewoning plaatsvindt.

### 3. Handhaving/controle bezoek

Het Team handhaving heeft gedurende de zomerperiode 161 adressen/woningen gecontroleerd met behulp van een vakantiekracht. Deze controle heeft dus plaatsgevonden bij de resterende woningen waarvan onduidelijk was waarom deze leegstaan.

Het resultaat van deze huis aan huis controle is als volgt:

- 23 panden blijken geen woning (meer) te zijn. Op basis van een rapportage worden ze uit het woningbestand gehaald. Betreft ook wat bovenwoningen bij bedrijven.
- 2 woningen zijn samengevoegd. Worden uit het woningbestand gehaald als afzonderlijk adres.
- 2 woningen bleken nog niet te bestaan. Worden nog uit het woningbestand gehaald.
- 51 woningen zijn bewoond. Er is een brief afgegeven dat bewoners zich moeten inschrijven op dat adres bij het GBA. Onbekend hoelang al feitelijk in gebruik.
- 1 woning wordt verhuurd aan (wisselende) Poolse werknemers
- 70 woningen staan leeg
- 9 woningen zijn volledig in gebruik als vakantiewoning
- 3 woningen tijdelijk in gebruik als galerie in afwachting nieuwe plannen??

#### Resultaat:

Het totale woningbestand moet op basis van dit onderzoek door team Handhaving met zo'n -27 worden gecorrigeerd.

Stel dat de 52 woningen al op 1-1-2010 waren bewoond, dan is toch de feitelijke leegstand minimaal 364 woningen op een bestand van 11.201 woningen. **Dat is ruim 3,25%.**

Van 70 woningen bleef onduidelijk waarom ze leeg staan.

### 4. Aanschrijven eigenaren door VRO.

Begin november jl zijn er nog 56 eigenaren aangeschreven met het verzoek om binnen 2 weken aan te geven waarom hun woning al zo lang leeg staat.

#### Resultaat

25 reageert niet

7 Woningen in de verbouw

6 woningen inmiddels bewoont

14 staan inderdaad leeg, diverse argumenten

2 worden er tijdelijk verhuurd

2 woningen konden worden onttrokken omdat deze samengevoegd zijn.

### 5. Wat is het gevolg voor de gemeente van deze leegstand?

1. Qua WOZ geen gevolg. Immers slechts de eigenaar betaald WOZ. Een leegstaande woning levert dus net zoveel op als een bewoonde woning.
2. Reinigingsrechten ed. Zolang er niets wordt aangeboden(ROVA) geen probleem.
3. Uitkering gemeentefonds, deels op basis aantal woningen, deels op basis aantal inwoners. Voor aandeel woningen tellen ze dus mee, maar met bewoning zouden er meer inkomsten zijn.
4. Woningaantallen te bouwen: deze leegstaande woningen tellen mee voor ons woningbezit en zolang ze leegstaan hebben ze geen functie voor huishoudens. Daardoor kunnen er dus minder nieuwe woningen elders worden toegevoegd.
5. Indien de woning dient als 2<sup>e</sup> woning dan wordt er Forensenbelasting in rekening gebracht. Deze woningen behoren tot de normale frictie leegstand van 1,5 -2 %

### 6. Welke middelen hebben we als gemeente om leegstand tegen te gaan?

Al Googelend valt er wel wat te vinden over dit onderwerp.

#### Rotterdam

De gemeente Rotterdam onderzoekt al enkele jaren de leegstand van woningen. Administratieve leegstand is voor een deel te verklaren door het bezit van twee woningen of door samenvoeging van adressen die niet zijn gemeld bij de gemeente. Tienduizend particuliere woningen die volgens de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) leeg zouden staan, zijn onderzocht. In de helft van de gevallen bleek er toch iemand te wonen.

Voor de restant leegstaande woningen is een afspraak gemaakt met de gas/electraleverancier om bestanden te vergelijken. Op die manier worden (woon)fraude en overtredingen van de GBA-wet opgespoord. Zo wordt nagegaan of energie wordt geleverd op een adres dat volgens de gemeente leeg zou staan en, omgekeerd, of iemand staat ingeschreven op een adres waarvoor geen contract voor de levering van energie.

#### Leegstandtaks

Rotterdam denkt er aan om verloedering van winkelstraten en –buurten te bestrijden. Bijvoorbeeld door boetes op te leggen voor leegstand. Vastgoedeigenaren die hun panden te lang leeg laten staan in winkelgebieden krijgen een boete. De 'leegstandtaks' is een maatregel die Rotterdam wil nemen om winkelgebieden in de stad te revitaliseren.

#### België

In België zijn al geruime tijd regels om de leegstand te bestrijden. Daar is het heffen van belasting mogelijk om leegstand tegen te gaan.

“Aan de eigenaars (of houders van een zakelijk recht) van leegstaande en verkrotte gebouwen en/of woningen in het vlaamse gewest wordt een belasting opgelegd, waarvan de opbrengst wordt aangewend om het gemeentelijk beleid tot herstel van de leef- en omgevingskwaliteit van de achtergestelde buurten en tot de bestrijding van de kansarmoede, te ondersteunen.”

#### Leegstandswet

Het is mogelijk om een te koop staande woning tijdelijk te verhuren (minimaal 6 maanden) opzegtermijn drie maanden. Deze regeling is met name bedoeld om eigenaren tegemoet te komen bij dubbele woonlasten.

Vanaf eind oktober jl. worden we als gemeente gepolst of we hieraan mee willen werken. De gemeente moet hiervoor vergunningen afgeven op grond waarvan de huurbescherming voor huurders niet ontstaat. Kennelijk gaat er bij eigenaren dus de behoefte ontstaan om hiervan gebruik te maken. Een goede zaak dat woningen, zelfs tijdelijk, weer in gebruik worden genomen.

De nieuwe Wet kraken en leegstand (1-10-2010 inwerkingtreding) regelt alleen de mogelijkheid voor gemeenten om een leegstandsverordening op te stellen voor gebouwen geen woning zijnde. Deze wet geeft dus geen soelaas voor de problematiek in Aalten.

#### VNG-site

Rotterdam en enkele andere gemeenten zoals Den Haag, Amsterdam, Tilburg hebben het Rijk in 2008 al gevraagd om instrumenten om leegstand van woningen tegen te gaan. Gedacht wordt aan de vorm van een belasting, omdat dat in België zo goed werkt.

Rigoplan heeft in opdracht van VROM onderzoek gedaan naar de Vlaamse situatie en daarover in januari 2010 een rapportage uitgebracht. Het is onduidelijk wat VROM met deze rapportage gaat doen. Volgens de VNG loopt er geen actie meer bij VROM om een leegstandstaks te initiëren.

### **7. Conclusie/aanbeveling**

De feitelijke leegstand van woningen op 1-1-2010 in de gemeente Aalten bedraagt zeker **3,25%** en dat lijkt hoog. Middelen om de leegstand van woningen aan te pakken ontbreken op dit moment.

We gaan de leegstand van woningen jaarlijks monitoren. Maar de hoeveelheid werk die er in 2010 in is gaan zitten was eenmalig. Voortaan nemen we aan dat de basisbestanden correct zijn.

Wel wordt aanbevolen om jaarlijks de eigenaren van langdurig (minimaal 12 maanden) leegstaande woningen aan te schrijven met verzoek aan te geven waarom de woning leeg is. Dit om meer inzicht te krijgen in de oorzaken van de leegstand en deels in de hoop dat men gaat beseffen dat er controle plaatsvindt en men toch de woonruimte in gebruik gaat geven.

CS

December 2010