

BESTUURSOPDRACHT

Onderwerp	:	Onderzoek woningleegstand
Bestuurlijk opdrachtgever	:	Jasper Bloem (wethouder)
Ambtelijk opdrachtgever	:	Hendri Kasteel
Ambtelijk opdrachtnemer	:	Bram Polman (team RED)
Ambtelijk coördinator/ projectleider	:	Bram Polman
Startdatum gehele proces	:	01-12-2024
Gereeddatum	:	01-09-2025
Besproken in MT vergadering	:	16-01-2025
Vastgesteld in B&W vergadering	:	

1. Probleemstelling/ achtergronden

Op 26 februari 2024 heeft de gemeenteraad van Zutphen de motie 'Leegstandsverordening' (2024-M0006) aangenomen. In deze motie roepen zij het college op om:

- Een raadsvoorstel inzake een leegstandsverordening voor te bereiden en deze ter vaststelling voor te leggen aan de raad. Waarbij de focus ligt op de woningmarkt.
- Hiervoor ook in overleg gaat met de raad en deskundigen om zo snel mogelijk een voorstel aan de raad voor te leggen na de Omgevingsvisie.

Naar aanleiding van deze motie is in de programmabegroting het volgende opgenomen: 'We onderzoeken de langdurige leegstand van woningen ten behoeve van de op te stellen leegstandsverordening'.

Uit navraag bij de indieners van de motie, gaat de motie ook over leegstaande niet-woningen in woonwijken en de binnenstad.

2. Beoogd effect van het onderzoek

- De leegstand is verder gespecificeerd en geduid.
- De voor- en nadelen van een leegstandsverordening.
- De opties om leegstand van woningen aan te pakken zijn onderzocht.

3. De opdracht en hoofddoel

3.1 De opdracht:

- Het onderzoeken van de leegstand van woningen.
- Het opstellen van een voorstel aan de raad hoe het beste kan worden omgegaan met de leegstand van woningen.

3.2 Hoofddoel:

- De leegstand van woningen in kaart brengen.
- Een aanpak om problematische leegstand van woningen aan te pakken.
- De consequenties van een leegstandsverordening in kaart brengen

4. Kaderstelling en randvoorwaarden

- Algemeen: de algemene kaders zijn vastgelegd in het coalitieakkoord, Woonvisie 2019-2024 en de ontwerp Omgevingsvisie Zutphen 2040. Specifiek voor leegstand is de Leegstandswet van toepassing.

5. Organisatie en verantwoordelijkheden

De bestuursopdracht wordt verleend door het college.

Bestuurlijk opdrachtgever: Jasper Bloem

De bestuurlijk opdrachtgever volgt, beoordeelt en accordeert het project op hoofdlijnen.

De ambtelijk opdrachtgever: Hendri Kasteel

De ambtelijk opdrachtgever zorgt dat de middelen beschikbaar zijn en heeft rechtstreeks contact bij de ambtelijk opdrachtnemer.

De ambtelijk opdrachtnemer: Bram Polman

De ambtelijk opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het behalen van het projectresultaat en zorgt voor een goed functionerende ambtelijke multidisciplinaire samenwerking en maakt afspraken over taken en rollen. Ook is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de planning en het budget.

Interne projectgroep

Een interne projectgroep wordt gevormd voor het onderzoeken van de leegstand en de aanpak van leegstand. De selectie van deelnemers waarborgt de integraliteit over verschillende beleidsterreinen. Allen participeren actief in het denkproces, bieden feedback, onderzoeken haalbaarheid en uitvoerbaarheid van scenario's. Inzet is benodigd vanuit diverse teams van de gemeente. Het gaat onder andere om de teams IM, Wijkregie en Veiligheid en de clusters Wonen, Vergunningen, Toezicht en Juridische zaken. Per fase verschilt de inzet in en samenstelling van de groep.

Cluster wonen is verantwoordelijk voor de verwerking van de input van de vakdisciplines. Deze groep komt eens in de zoveel tijd bij elkaar om de voortgang te bespreken. Taken van de interne projectgroep:

- Het komen tot een methode voor het bepalen van woningleegstand.
- Bepalen van de consequenties, voor- en nadelen van een leegstandsverordening.
- Het komen tot een aanpak om problematische woningleegstand te bestrijden.

Capaciteit

Er worden twee bijeenkomsten van twee uur met interne collega's gepland. Voorstel is dat het cluster Wonen met team IM een methode opstelt om de leegstand van woningen te bepalen. De methode en de resultaten daarvan bespreken we in een eerste bijeenkomst met de verschillende disciplines. Vervolgens wordt met de interne collega's bepaald welk deel van de leegstand problematisch is volgens vooraf opgestelde criteria. Dit wordt ook gedaan voor niet woningen in woonwijken en de binnenstad. Deze resultaten worden bij de portefeuillehouder voorgelegd. In een tweede bijeenkomst wordt besproken hoe de problematische leegstand aangepakt kan worden. In het tweede deel van deze bijeenkomst wordt besproken of een leegstandsverordening het geschikte middel is.

De inbreng per team is verschillend. Vanuit IM is bijvoorbeeld meer input nodig dan vanuit Vergunningen. Deze inzet is goedgekeurd door het MT.

Ureninzet

- 50 uur voor cluster Wonen van team RED;
- 30 uur voor team IM;
- 8 uur per deelnemer van de clusters Vergunningen en Toezicht (team VenH), Juridische zaken (team BenC) en de teams Wijkregie en Veiligheid.

6. College en gemeenteraad

Het college gaat over het vaststellen van de bestuursopdracht en het voorstel aan de raad met de uitkomsten van dit onderzoek. De gemeenteraad heeft de motie 'Leegstandsverordening' aangenomen. De uitkomst van deze bestuursopdracht gaat in een voorstel naar de raad.

7. Participatie

Voor een onderzoek is geen participatie nodig.

8. Inzet tijd en middelen (inclusief financiering)

Voor deze bestuursopdracht is capaciteit benodigd, maar niet direct budget. Dit budget is wellicht wel nodig wanneer acties uit de op te stellen aanpak uitgevoerd gaan worden.

In de begroting is € 40.000 beschikbaar gesteld voor het uitwerken van een leegstandsverordening.

9. Globale planning

Opstellen methode voor het bepalen van leegstand	Q1 2025
Bestuursopdracht bespreken en vaststellen in college	Q1 2025
Bijeenkomst met interne collega's betreft het in kaart brengen van de problematische leegstand	Q2 2025
Bijeenkomst aanpak problematische leegstand en leegstandsverordening	Q2 2025
Raadsvoorstel onderzoek en aanpak problematische leegstand	Q3 2025