Brief aan de raad

2026-0067389

Afdeling:
Ruimtelijke
Ontwikkeling

Onderwerp: Uitwerking alternatieve aanpak leegstand (Toezegging 26T02-A)

23 juni 2026

Aan de leden van de raad,

Op 3 februari 2026 heeft u een kaderdialoog gevoerd over leegstand in Zwijndrecht en de mogelijke inzet van een leegstandsverordening. Uit de gepresenteerde cijfers bleek dat de leegstand in Zwijndrecht relatief beperkt is en dat het aantal woningen dat langer dan één jaar leegstaat lager is dan vooraf werd aangenomen. De gezamenlijke conclusie was dat het op dit moment niet wenselijk is om een leegstandsverordening in te voeren.

Tijdens de kaderdialoog heeft u aangegeven dat het wenselijk is om alternatieve manieren om leegstand tegen te gaan verder uit te werken. Met deze brief informeren wij u over de uitgewerkte alternatieve aanpak van leegstand, bestaande uit drie onderdelen, en over de aanvullende en reeds lopende inzet binnen de gemeente Zwijndrecht.

Alternatieve aanpak van leegstand
De alternatieve aanpak bestaat uit drie samenhangende onderdelen die samen langdurige leegstand kunnen tegengaan. Deze onderdelen zijn: inzicht op adresniveau (adresonderzoek), nadere duiding van leegstand en benadering van eigenaren.

1. Inzicht op adresniveau (adresonderzoek)
Een gerichte aanpak van leegstand begint met goed inzicht. Leegstand kent uiteenlopende oorzaken en vraagt daarom om maatwerk. Een adresonderzoek is een goed instrument binnen gemeenten om administratieve leegstand te identificeren. Hierbij worden gegevens uit meerdere beschikbare bronnen, zoals BRP en BAG, gecombineerd om vast te stellen welke woningen langer dan één jaar leegstaan en waar er dus sprake is van structurele leegstand.

Kosten en inzet
De kosten van een adresonderzoek liggen rond de € 5.000 - € 10.000 (eenmalig). De benodigde inzet is 60-80 uur.

2. Nadere duiding van leegstand
Na het adresonderzoek kan in kaart worden gebracht welke langdurig leegstaande adressen al bij de gemeente bekend zijn. Het gaat onder meer om woningen waar sprake is van:

- Verbouwing of renovatie;
- Herontwikkeling of transformatie;
- Tijdelijke leegstand in verband met verkoop, verhuizing of andere omstandigheden.

In deze gevallen is de leegstand vaak van tijdelijke aard en is aanvullende inzet vanuit de gemeente niet nodig. De leegstand is tijdelijk of planmatig en lost zich veelal vanzelf op.

Kosten en inzet
De benodigde inzet is 40-60 uur.

3. Benadering van eigenaren
Voor adressen waarvan de oorzaak van leegstand niet bekend is, stellen wij voor om de eigenaren actief te benaderen. Dit is een effectieve maatregel die in veel gemeenten wordt toegepast. Door eigenaren te vragen naar de reden van leegstand en eventuele belemmeringen, ontstaat vaak snel duidelijkheid en kunnen oplossingen worden verkend.

Indien daar aanleiding toe is, kan een vervolggesprek worden aangeboden. In dat gesprek kan de gemeente, waar passend, meedenken en ondersteuning bieden om het pand weer geschikt te maken voor gebruik, bijvoorbeeld door het bespreken van mogelijkheden en het wegnemen van praktische of procedurele knelpunten. Wij verwachten dat deze aanpak leidt tot hernieuwde bewoning van een deel van de woningen en tot meer inzicht in de oorzaken van de resterende leegstand, dat wordt meegenomen bij de evaluatie. Ervaringen uit andere gemeenten laten ook zien dat een groot deel van de langdurige leegstand kan worden opgelost door dit directe contact.

Kosten en inzet
De benodigde inzet is 80-120 uur.

<u>Aanvullende mogelijkheden</u>
Naast de drie onderdelen van de alternatieve aanpak kan ook de OZB een rol spelen bij het terugdringen van langdurige leegstand.

OZB-verdeling tussen eigenaren en gebruikers van niet-woningen
Naast de drie onderdelen van de alternatieve aanpak kan ook worden gekeken naar de OZB-verdeling tussen eigenaren en gebruikers van niet-woningen. Dit betreft een aanvullende mogelijkheid die losstaat van de aanpak van leegstand bij woningen. Het gaat hierbij om het onderzoeken of een andere verdeling van de OZB-lasten binnen de bestaande wettelijke kaders kan bijdragen aan het beperken van langdurige leegstand van niet-woonpanden.

Een wijziging in de OZB-verdeling heeft potentieel brede gevolgen. Zo hangt de verdeling ook samen met andere gemeentelijke regelingen, zoals het Ondernemersfonds. Een wijziging kan daarom financiële en organisatorische effecten hebben voor zowel ondernemers als de gemeente. Deze mogelijke gevolgen moeten zorgvuldig worden uitgewerkt. Dit dient in samenwerking met de GBD gedaan te worden, zodat juridische en financiële aspecten volledig in beeld komen.

Gelet op de grote diversiteit binnen de categorie niet-woningen, variërend van scheepswerf en sportvereniging tot kantoorgebouwen, is het noodzakelijk om allereerst inzicht te verkrijgen in de aard en omvang van eventuele problematische leegstand, alsmede in de typen objecten waarop deze betrekking heeft. Op basis van deze analyse kan worden bepaald of, en zo ja op welke wijze, het instrument van de OZB doelmatig en proportioneel kan worden ingezet om leegstand te ontmoedigen, mede gezien de brede en mogelijk ingrijpende effecten van aanpassingen in de systematiek van de OZB-heffing.

Kosten en inzet
Nog niet bekend: afhankelijk van de beleidsopties en benodigde juridische toetsing.

<u>Bestaande inzet</u>
Naast de alternatieve aanpak zetten wij al in op verschillende maatregelen die bijdragen aan het beperken van langdurige leegstand:

- Samenwerking met vastgoedeigenaren en woningcorporaties;
- Leegstandsverhuur als instrument om tijdelijke leegstand te overbruggen en de bestaande voorraad zo goed mogelijk te benutten;
- Reguliere monitoring van adressen waar leegstand eerder is gesignaleerd.

Kosten en inzet
De interne inzet is momenteel 20-40 uur per jaar (structureel).

Totale inzet en capaciteit
De beoogde inzet kan niet binnen de bestaande capaciteit worden opgevangen. Voor de uitvoering van de aanpak dient daarom volledig externe capaciteit ingehuurd te worden. De totale inzet wordt geraamd op circa 180-260 uur voor 2027, afhankelijk van het aantal adressen dat nadere aandacht vraagt. Daar bovenop komen de kosten voor het adresonderzoek. Dit komt neer op totale kosten tussen € 25.000 en € 45.000.

Gezien de beperkte omvang van de langdurige leegstand achten wij het niet doelmatig om de volledige alternatieve aanpak uit te voeren. Indien de raad desondanks waarde hecht aan uitvoering van de alternatieve aanpak, kan dit met externe capaciteit worden ingevuld. Dit kan in de vorm van een pilot, die na afloop wordt geëvalueerd voordat wordt besloten over eventuele voortzetting.

Tijdspad
Wanneer de raad besluit dat de alternatieve aanpak van leegstand kan worden toegepast, kan deze worden uitgevoerd volgens het volgende tijdspad:

- 1e kwartaal 2027: Uitvoering adresonderzoek en duiding van leegstand;
- 2e/3e kwartaal 2027: Benaderen van eigenaren en voeren van gesprekken;
- 4e kwartaal 2027: Evaluatie van de aanpak en bepalen of vervolgacties wenselijk zijn.

Afsluiting

Met de in deze brief beschreven alternatieve aanpak schetsen wij een zorgvuldige en proportionele manier om langdurige leegstand tegen te gaan. De cijfers laten zien dat langdurige leegstand in Zwijndrecht beperkt is en dat de huidige inzet in de praktijk al goed aansluit bij de lokale situatie. Het college heeft de gevraagde opdracht uitgevoerd door te bezien in hoeverre de alternatieve aanpak voor Zwijndrecht meerwaarde biedt. Dit leidt tot de volgende conclusies:

- De alternatieve aanpak is onderzocht, maar biedt gezien de lokale situatie geen aanvullende meerwaarde;
- Het college ziet daarom geen aanleiding om aanvullende voorstellen te doen;
- Indien de raad toch toepassing van de alternatieve aanpak wenst, ligt het initiatief hiervoor bij de raad en vraagt dit inzet van externe capaciteit.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd en gaan ervan uit dat u met deze brief toezegging 26T02-A door het college als afgedaan beschouwt.

Hoogachtend,

De secretaris, De burgemeester,