

De Leegstandsverordening in Praktijk

Masterclass Provincie Zuid-Holland

28 november 2017

Even voorstellen



- Edwin Markus – Beëdigd Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken
- Sinds 2008 tevens betrokken bij kostenverhaal op werklocaties
 - (o.a. Ondernemersfonds, Reclamebelasting, BedrijvenInvesteringsZones)

Gemeente Schiedam – 1 mei 2017

- Vaststelling Leegstandsverordening voor 18 straten in binnenstad
- Identificatie van leegstaande panden (134)
- Aanschrijven van eigenaren (93)
- Verplichte melding door eigenaren (39 panden van 30 eigenaren)
- Afspraak maken > 3 maanden na melding (15)

63 eigenaren hebben zich nog niet gemeld!

Onafhankelijk vastgoedadviseur

- Informeren van vastgoedeigenaar over:
 - Verhuurbaarheid of Verkopen
 - Huurprijs / koopsom
 - Rendement op investeringen
 - Mogelijkheden transformatie
 - Splitsing
- Netwerk bouwen
 - Eigenaren (ook van verhuurd vastgoed)
 - Banken
 - Accountants
 - Woningcoöperaties
 - Gegadigden (Huurders, Kopers)

Eigenaren aan het woord

Er is gekozen om de afspraken in het betreffende pand plaats te laten vinden:

- Direct een beeld van het pand en (on)mogelijkheden
- Sommige eigenaren kennen hun eigen vastgoed niet
- Urgentie wordt daarmee benadrukt

Intakeformulier

Er is een formulier ontwikkeld dat wordt ingevuld tijdens het gesprek:

- Gemeentelijke informatie (bestemming, vergunningen, handhaving etc.)
- Informatie van eigenaar (verwerving, financiering, gegadigden, huur/koop, alternatieven etc.)
- Basisdocument voor dossier

Gespreksverslag

Op basis van het gesprek en het ingevulde intakeformulier wordt een gespreksverslag opgesteld en verzonden aan eigenaar.

- Inhoud gesprek
- Actiepunten eigenaar (Opruimen, promoten, transformeren etc.)
- Actiepunten gemeente (vergunningen, bestemmingen, subsidies etc.)

Het gespreksverslag is ook onderdeel van het dossier.

Opvolging

- Telefonisch na ca. 4 weken
 - Wat is stand van zaken?
 - Wat kan de gemeente nog doen?

Niet melden door eigenaar

College heeft bevoegdheid om boete op te leggen bij niet (tijdig) melden

- Varieert tussen de € 500,- en € 7.500,-
- Zgn. 'Zware procedure'
- Voorwaarde is opbouw dossier

En dan...

- Kleine successen:
 - in gesprek – het gaat leven
 - bewustwording bij eigenaren
 - mogelijkheden worden zichtbaar van transformatie naar wonen
- Te ontwikkelen producten:
 - kaarten vanuit diverse databases
 - lijst van ondernemers die nu vanuit huis werken
 - ondernemers in aanloopstraten
 - objecten elders in stad met retailfunctie: Sloop → nieuwbouw wonen?
 - lijst van aanbod en vragers

Gemeente draagt kandidaat voor...

- Wil of kan de gemeente dit?
- Lage huurprijs (ca. € 50,- per m²)
- Problemen met hypotheekhouder

Aandachtspunten

- Wie heeft de leiding in het project?
- Welke andere projecten binnen de gemeente hebben invloed op proces LSV?
- Wat zijn de juridische implicaties van diverse stappen in het proces?