



Advies

Problematiek van leegstaande en/of verpauperde panden

December 2024

De Sociaal Economische Raad

De Sociaal Economische Raad (SER) is een bij landsverordening ingesteld onafhankelijk overleg- en adviesorgaan dat de regering adviseert over allerlei belangrijke onderwerpen van sociaal-economische aard.

In de SER hebben vertegenwoordigers van werknemers- en werkgevers-organisaties en onafhankelijke deskundigen zitting. De leden van de SER bespreken allerhande aangelegenheden op sociaal-economisch gebied en brengen hierover gevraagd en ongevraagd adviezen, nota's en rapporten uit.

Met de instelling van de SER heeft de overheid het mogelijk gemaakt voor sociale partners om zich vrijelijk en ongebonden, gevraagd of ongevraagd uit te spreken over het sociaal economische beleid.

De adviezen, rapporten en nota's van de SER zijn, nadat zij door de regering openbaar zijn gemaakt, digitaal verkrijgbaar bij de SER.

Contactgegevens van de SER

Adres : L.G. Smith Boulevard 134
Oranjestad
Aruba
Telefoon : 00297-5832713
Fax: : 00297-5838956
E-mail : info@ser.aw
Website : www.ser.aw

Inhoudsopgave

Inleiding	1
1 Theoretisch kader.....	2
2 Negatieve effecten c.q. consequenties van het niet aanpakken van de problematiek van leegstaande panden.....	5
3 Huidige situatie op Aruba.....	6
3.1 Overheidsgebouwen	7
3.2 Privésector	8
3.2.1 Leegstaand en op weg naar verpaupering/verpauperd	9
3.2.2 Niet leegstaand, maar op weg naar verpaupering/verpauperd.....	10
4 Alternatieven voor leegstaande en/of verpauperde panden	10
4.1 Herbestemming.....	10
4.2 Onteigening.....	10
4.3 Indien herbestemming onmogelijk is	10
5 Overige knelpunten	13
Conclusie	15



Inleiding

Het probleem van leegstaande en/of verpauperde¹ panden is zichtbaar op Aruba. Observaties in de diverse wijken van Aruba tonen een opvallend aantal leegstaande of afgedankte gebouwen. Panden die leeg staan, brengen verpaupering met zich mee, hetgeen uiteindelijk hand in hand gaat met verspilling van ruimte. Aruba is een klein eiland met een hoge bevolkingsdichtheid – in relatief opzicht². Verspilling van ruimte is dan ook zeer ongewenst. Dat is de reden geweest om middels dit advies de overheid te bewegen tot het nemen van maatregelen omtrent leegstaande en/of verpauperde panden. Hierbij is het noodzakelijk dat de overheid aandacht vestigt/besteedt aan leegstaande en/of verpauperde panden om deze mogelijk een nieuwe bestemming te geven, namelijk herbestemming. Momenteel is er een eerste aanzet gedaan tot het benutten van een leegstaand pand, dit betreft namelijk het voormalige gebouw van het Openbaar Ministerie, door dit om te bouwen in studentenwoningen³. Dit is een eerste stap in de juiste richting, echter dient dit op een grootschaliger niveau plaats te vinden. Uiteindelijk is het in het belang van heel het eiland om leegstand en verpaupering te voorkomen en/of bestrijden, welke in lijn ligt met de ‘Sustainable Development Goals’ (SDG’s)⁴. De Raad is de mening toegedaan dat de tijd is aangebroken voor de overheid om aandacht hierop te vestigen en zodoende wordt dit advies gepresenteerd, namelijk:

Problematiek van leegstaande en/of verpauperde panden.

Ter verduidelijking zal dit advies zich niet enkel strekken tot commerciële panden en overheidsgebouwen, maar ook woningen.

Dit SER-advies is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 zal het theoretisch kader worden besproken. Voorts worden de negatieve effecten c.q. consequenties van het niet aanpakken van de problematiek van leegstaande panden in hoofdstuk 2 geadresseerd. Daarna zal in hoofdstuk 3 de huidige (problematische) situatie op Aruba worden besproken. In hoofdstuk 4 komen de alternatieven voor leegstaande en/of verpauperde panden aan bod. Hoofdstuk 5 betreft de overige knelpunten. Tenslotte volgen de conclusies en de aanbevelingen. Wat niet onvermeld dient te blijven, is dat de hoofdstukken 3, 4 en 5 de bevindingen uit de gesprekken met de stakeholders betreffen.

¹ De definitie van leegstand en verpaupering zal in hoofdstuk 1 aan bod komen.

² Aruba staat op nummer 16 van de wereld [Bevolkingsdichtheid - Landen Vergelijken \(indexmundi.com\)](https://www.indexmundi.com)

³ [Studentenflat in Oranjestad wordt werkelijkheid | Overheid van Aruba \(gobierno.aw\)](#)

⁴ [Dit zijn de Sustainable Development Goals - SDG Nederland](#)



1. Theoretisch kader

Vanwege het ontbreken van wetgeving op het gebied van leegstand op Aruba, wordt een definitie van Nederland gehanteerd.

Conform art. 1 sub d Leegstandswet⁵ van Nederland wordt een definitie verstrekt voor het leegstaan en niet leegstand *an sich*:

Leegstaan⁶: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze wet⁷;

Bij de definiëring van leegstand is er sprake van een chronologische opbouw (figuur 1): een traject die de ontwikkeling van een vastgoedobject met de tijd volgt⁸, namelijk een leegstandscyclus. Immers, indien er na een jaar nog geen bezetting is van het vastgoed, dan wordt van problematische leegstand gesproken. Wordt het pand na drie jaar nog niet bezet, dan wordt er gesproken van dramatische of structurele leegstand.

Figuur 1: Leegstaand cyclus



Bron: https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/1287/2/Thesis_Tom_Rotensen_def.pdf

Op het moment dat het leegstaande pand problematisch of dramatisch/structureel wordt, dan kunnen panden in een slechte staat verkeren, dan kan er sprake zijn van verpauperde panden. Onder verpauperde⁹ panden wordt verstaan door armoede en/of weinig aandacht in verval¹⁰ raken. Uiteindelijk hebben zowel leegstaande als verpauperde panden negatieve gevolgen, welke hierna aan bod zullen komen.

⁵ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/2024-07-01>

⁶ Leegstaan betekent onbezet/onbewoond zijn. <https://www.encyclo.nl/begrip/leegstaan>

⁷ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/2024-07-01>

⁸ https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/1287/2/Thesis_Tom_Rotensen_def.pdf

⁹ Verpaupering is afkomstig van het woord pauper, hetgeen arm betekent.

<https://www.encyclo.nl/begrip/verpauperen>

¹⁰ Vervallen panden: dit zijn panden die (duidelijk) constructieve gebreken vertonen. Een vervallen pand is in zijn huidige staat niet meer bewoonbaar of begaanbaar. De veiligheid voor gebruikers of directe omgeving is hier in het geding. Er kan gedacht worden aan ernstige vormen van bouwvalligheid, bijvoorbeeld scheurvorming, ernstige vochtplekken, gaten in het dak en verzakkingen van muren. <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR656876/1>

2. Negatieve effecten c.q. consequenties van het niet aanpakken van de problematiek van leegstaande panden

Het fenomeen van langdurige leegstaande panden kan tot negatieve gevolgen leiden op diverse gebieden met name op sociaal, economisch en stedelijk niveau zoals kapitaalvernietiging enzovoorts. Hieronder volgen enkele mogelijke negatieve gevolgen:

- Verloedering van de omgeving aangezien de panden verwaarloosd raken. Op deze wijze kunnen deze panden aantrekkelijk worden voor ongewenste activiteiten. Op deze wijze neemt de algehele leefbaarheid van de omgeving af.
- Afname van vastgoedwaarde waarbij de vastgoedwaarde van omliggende panden (nabijgelegen terreinen en constructies) negatief wordt beïnvloed. Potentiële kopers/huurders kunnen worden afgeschrikt door de aanblik van leegstaande en/of verloederde of verwaarloosde gebouwen.
- Economische impact door een gebrek aan activiteit, hetgeen kan leiden tot een negatieve impact op de lokale economie. Wanneer er sprake is van commerciële ruimtes die leegstaan, kunnen bedrijven in de omgeving klanten verliezen. Dit kan op zijn beurt leiden tot een afname van de werkgelegenheid.
- Verlies van belangrijk historisch of cultureel erfgoed doordat de panden te lang leeg blijven staan en er sprake is van verloedering/verpaupering.

Deze negatieve gevolgen kunnen wederom op hun beurt weer leiden tot toename van criminaliteit in de buurt en achteruitgang van de publieke veiligheid¹¹. Veiligheidsproblemen doordat er mogelijk sprake is van broedplaatsen voor onveilige situaties, zoals brandstichting, inbraak, of illegaal gebruik, hetgeen de algemene veiligheid in de buurt in gevaar kan brengen.

Andere gevolgen die hieruit kunnen voortvloeien, zijn:

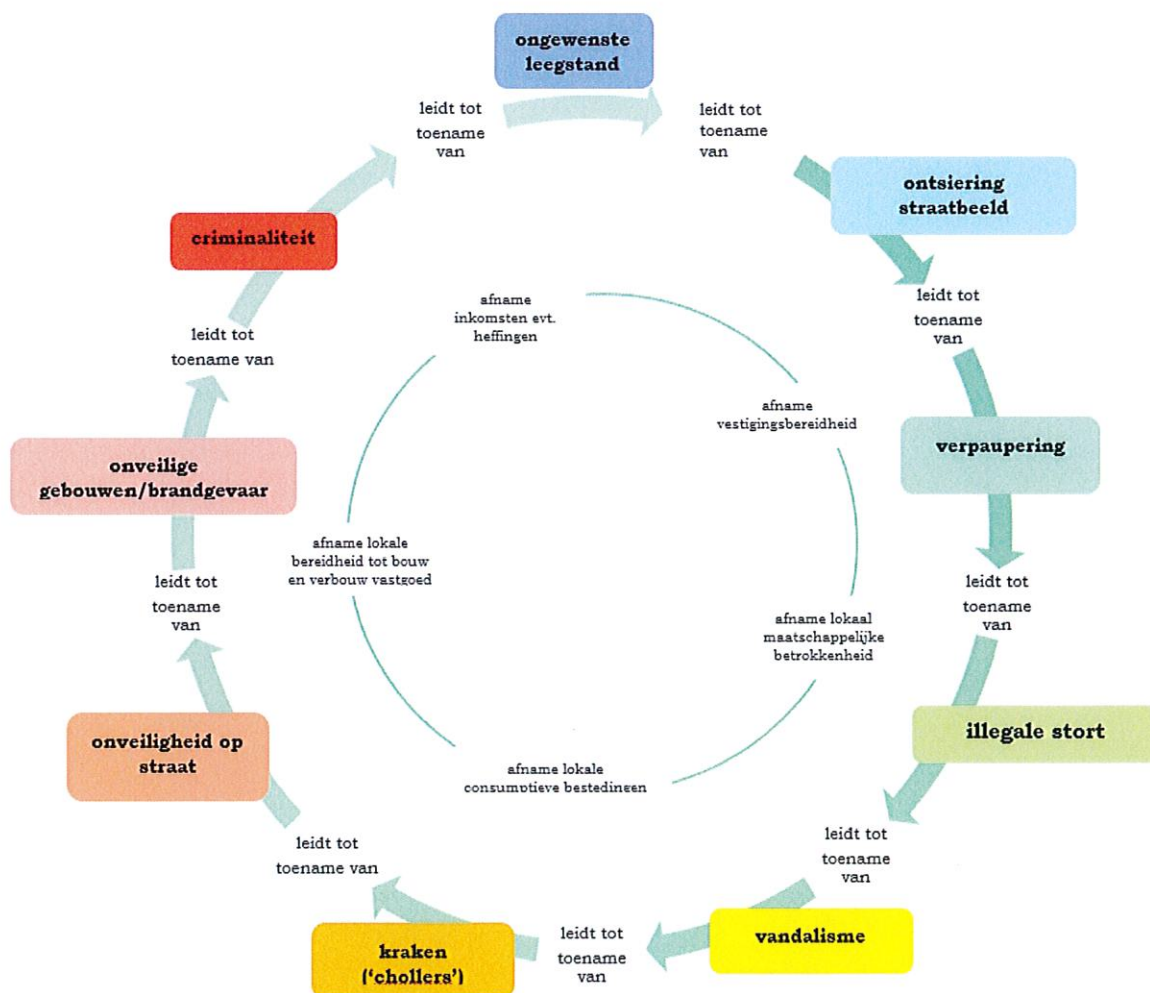
- Aantasting van sociale cohesie (gemeenschapsgevoel) doordat er een gevoel van desinteresse en isolement in de gemeenschap wordt bevorderd (het ontbreken van activiteit en betrokkenheid in deze gebouwen). Leegstaande panden kunnen leiden tot een toename aan illegaal inbreuk of gebruik en uitstroom van pandeigenaren naar andere buurten op het eiland.

¹¹ Aruba's Transitie Naar een Duurzaam & Inclusief Economisch Model: Nationaal Actieplan 2023-2025 [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://cuatro.sim-cdn.nl/arubaoverheid2858bd/uploads/v1-def2-nationaal-actieplan-dci-2023-2025_1.pdf](https://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://cuatro.sim-cdn.nl/arubaoverheid2858bd/uploads/v1-def2-nationaal-actieplan-dci-2023-2025_1.pdf)

- Milieuproblemen aangezien er sprake kan zijn van accumulatie van afval en degeneratie van de bouwmaterialen, hetgeen een negatieve impact kan hebben op de lokale ecologie, volksgezondheid en het milieu.
- Uiteindelijk wordt het straatbeeld en het gebied onaantrekkelijk voor investeerders. Verpaupering van leegstaande panden heeft grote invloed op het aanzicht van het landschap¹². Er is sprake van een neerwaartse spiraal hieromtrent. Het kan zelfs invloed hebben op het imago van Aruba en dan wordt toerisme op Aruba ook aangetast¹³.

Er is sprake van een vicieuze cirkel bij leegstaande panden en dan met name de negatieve effecten ervan, hetgeen in figuur 2 is weergegeven.

Figuur 2: Cyclisch figuur van nadelige effecten (op diverse niveaus)



Bron: SER (gebaseerd op de volgende bron https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/1287/2/Thesis_Tom_Rotensen_def.pdf)

¹² <https://vng.nl/sites/default/files/2022-06/Handreiking-Leegstand-te-lijf-2-0-Woningen-en-agrarisch-vastgoed-20220620.pdf>

¹³ chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://vng.nl/sites/default/files/2020-12/leegstand-te-lijf-2.0_202012116.pdf

Uit figuur 2 kan worden opgemerkt dat het ontstaan van leegstand via een toename van verpaupering en ontsiering (technische veroudering) van het straatbeeld tot ongewenste activiteiten kan leiden. Deze activiteiten worden vervolgens steeds meer van criminele aard. Wanneer leegstand en verpaupering niet worden geremd, kunnen activiteiten plaats gaan vinden als illegale stort, kraken ('chollers') of brandstichting. Deze activiteiten hebben vervolgens weer een negatieve invloed op de belevingswaarde van de omgeving, wat leegstand wederom in de hand werkt. De achterliggende oorzaken van de negatieve doorwerking van leegstand wordt aan de binnenzijde van de vicieuze cirkel van figuur 2 weergegeven. Concluderend kan gesteld worden dat de verminderde aantrekkelijkheid en de afname van de investeringsbereidheid in een gebied, de nadelige gevolgen in de hand werkt.

Hoe het precies op Aruba zit voor wat betreft leegstaande en/of verpauperde panden, komt in het volgende hoofdstuk aan bod.



3. Huidige situatie op Aruba

Het nemen van maatregelen van leegstaande en/of verpauperde panden kan behalve leiden tot voorkoming van eerdergenoemde effecten (zoals ontsiering van het straatbeeld) ook leiden tot de vermindering van de huisvestingsproblematiek. Gelet op het feit dat er – conform het SER-advies “Het stimuleren van de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting”¹⁴ - sprake is van een enorm tekort aan betaalbare woningen op Aruba, is het zaak dat er op zeer korte termijn actie wordt ondernomen. Met het nemen van maatregelen op het gebied van herbestemming van leegstaande en/of verpauperde gebouwen kan ook het probleem van huisvesting worden verminderd, waarmee twee vliegen in een klap worden geslagen.

Wat de knelpunten zijn bij het mitigeren/tegengaan van het probleem omtrent leegstaande en/of verpauperde panden, zullen in dit hoofdstuk aan bod komen, conform hetgeen is gebleken uit de gesprekken met de stakeholders. Er zal een onderscheid worden gemaakt tussen overheidsgebouwen en privésector – woningen en commerciële panden.

3.1 Overheidsgebouwen

Momenteel is er sprake van circa 27 tot 30 overheidsgebouwen, inclusief scholen, die leegstaan. De overheid heeft in principe getracht om het aantal verpauperde overheidsgebouwen te verminderen door een poging te wagen deze te verkopen. Echter, in de meeste gevallen wordt er geen bod gedaan, (mogelijk) vanwege de hoge prijs (prijs kwaliteit verhouding). Wil de overheid de prijs verlagen om het pand verkocht te krijgen en deze nieuwe prijs valt lager uit dan de vrijmarkt waarde, dan zal bij de overheid sprake zijn van financieel verlies en wordt dit gekwalificeerd als een schenking, namelijk de schenkingscomponent, zoals bedoeld in de Comptabiliteitsverordening¹⁵. Dit vereist een goedkeuring van het Parlement, hetgeen het een complex proces maakt. Door deze knelpunten worden veel overheidsgebouwen niet verkocht.

Zowel de DOW als de DIP geven aan dat het grootste probleem van leegstaande en/of verpauperde overheidsgebouwen is dat het onderhoud hiervan te kostbaar is en het budget om ze te onderhouden niet toereikend is. Desalniettemin is de overheid op dit moment bezig met het toepassen van een progressieve wijze van het trachten te verkopen van een leegstaand en verpauperd overheidsgebouw. Hierbij bouwt een investeerder een nieuw gebouw voor de overheid c.q. een overheidsdienst en krijgt daarvoor in ruil het gewenste leegstaande en verpauperde gebouw.

¹⁴ [Advies-Het-stimuleren-van-de-toegang-tot-adequate-veilige-en-betaalbare-huisvesting-September-2023.pdf \(ser.aw\)](#)

¹⁵ Dit zal verder onbesproken blijft wegens weinig relevantie voor het onderwerp.

Dit soort 'box' werkwijze biedt de nodige oplossingen voor het tegengaan van leegstand en/of verpaupering van gebouwen. In dit specifieke geval zal het nieuwe gebouw – conform taxatierapport – duurder uitvallen dan de waarde van het leegstaande en verpauperde gebouw. Voor alle duidelijkheid is deze nieuwe werkwijze nog niet geformaliseerd. Indien dit plaatsvindt, zal deze werkwijze als leidraad voor toekomstige gevallen kunnen fungeren. Wat niet onvermeld dient te blijven, is dat bij deze progressieve ruil het Didam arrest is geïmplementeerd.

Didam-arrest¹⁶:

'een overheidslichaam dat het voornemen heeft een aan hem toebehorende onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien er meer gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn'.

Deze verplichting vloeit voort uit het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, namelijk het gelijkheidsbeginsel¹⁷, zoals bedoeld in art. 3:14 BW (Burgerlijk Wetboek). In het Didam arrest wordt benadrukt dat wanneer een aan een overheidslichaam toebehorende onroerende zaak wordt verkocht (privaatrechtelijke¹⁸ overeenkomst), dit proces aan de hand van een drietal criteria dient te geschieden zodat er sprake is van gelijke kansen, namelijk:

1. Objectief;
2. Toetsbaar;
3. Redelijk.

Het betreft mededingings- (een eerlijke kans krijgen om mee te kunnen dingen) en transparantienormen¹⁹. Volgens de DIP dient bij de verkoop van overheidsgebouwen deze te geschieden conform de drie eisen van het Didam-arrest, namelijk objectief, toetsbaar en redelijk. De DIP is hierbij erg voorzichtig geworden met de uitgifte van grond (het uitgiftebeleid) waarbij te allen tijde uitvoering wordt gegeven aan het Didam-arrest alsmede het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften (hierna ROPv)²⁰. Wat de DIP hieromtrent nog benadrukt is dat door de mogelijkheden die door het BW worden geboden, men naar de rechter kan stappen. De DIP is de mening toegedaan dat heel veel mensen zich hier niet bewust van zijn en dat daarom de bewustwording hieromtrent nog onvoldoende is.

¹⁶ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1778>

¹⁷ Grondrecht dat bepaalt dat gelijke gevallen gelijk dienen te worden behandeld en ongelijke verschillend naar de mate van het verschil <https://juridischwoordenboek.nl/zoek/gelijkheidsbeginsel>

¹⁸ Privaatrecht houdt in rechtsregels voor de onderlinge verhoudingen tussen personen

https://www.encyclo.nl/begrip/privaatrechtelijke_rechtshandeling

¹⁹ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2021:1778>

²⁰ <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dip.aw/wp-content/uploads/2023/08/Bekendmaking-1.pdf>

3.2 Privésector

Naast overheidsgebouwen zal de privésector, namelijk commerciële panden en woningen, aan bod komen. Er zal enerzijds gefocust worden op leegstaande panden die op weg zijn naar verpaupering of reeds verpauperd zijn. Anderzijds zal de focus liggen op niet leegstaande panden, maar die wel op weg naar verpaupering zijn of reeds verpauperd zijn.

3.2.1 Leegstaand en op weg naar verpaupering/verpauperd

Verpaupering in de privésector – woningen en commerciële panden – komt in de meeste gevallen door het erfrecht (recht van opstal naar de erven)/nalatenschap. In veel gevallen is er sprake van veel erfgenamen en is het onwerkbaar om alle erfgenamen op te zoeken om op te kunnen treden. Er zijn zelfs gevallen geweest waar er sprake is geweest van 1400 erfgenamen zodat het onwerkbaar wordt om het proces aan te gaan om een leegstaand en/of verpauperd pand verkocht te krijgen. Conform huidige wetgeving, namelijk het Burgerlijk Wetboek (BW), is er sprake van erfgenamen tot de 6^e graad. De DOW suggereert hierbij om de wet te amenderen zodat de erfgenamen worden beperkt, namelijk tot de 2^e graad. Hierdoor zullen er met minder erfgenamen moeten worden gehandeld. Daar komt nog bij dat de erfgenamen op regelmatige basis niet eens kunnen worden over de prijs en onderling niet tot een oplossing komen zodat dit probleem zich voortzet en steeds meer erfgenamen erbij komen. De manier om dit te beperken is door een paar erfgenamen toestemming te laten verzoeken voor de verkoop via de rechter, zoals bedoeld in artikel 1:174 BW.

De DIP geeft aan dat het ontbreken van wetgeving – de overdraagbaarheid van half afgebouwde huizen waarbij het erfrecht van toepassing is – het proces bemoeilijkt om leegstand tegen te gaan. Conform erfpachtvoorwaarden is het een vereiste dat een huis volledig is afgebouwd (dak, ramen en deuren) voordat het overgedragen kan worden. In de praktijk komt het inderdaad voor dat bepaalde huizen door sociale problemen (zoals een scheiding of financiële problemen) niet afgebouwd zijn. De DIP werkt in bepaalde situaties tot op zekere hoogte mee bij de overdracht van dergelijke huizen zoals bij een echtscheiding, wanneer er het budget niet toereikend is om het huis af te maken of wanneer de personen zijn geëmigreerd.

3.2.2 Niet leegstaand, maar op weg naar verpaupering/verpauperd

Er dient opgemerkt te worden dat er steeds meer mensen bijkomen in de binnenstad, terwijl er geen woningen bijkomen.

Dit ligt grotendeels aan het feit dat woningen van meer dan circa 60 jaar oud – behorende tot 1 familie die van generatie op generatie is overgegaan – nu wordt opgesplitst zodat het aan meerdere mensen kan worden verhuurd. Dit betekent dat er geen sprake is van leegstand, maar doordat deze panden niet worden onderhouden, is er wel sprake van verpaupering. Dit dient ook als een alarmerend probleem te worden erkend.

Er zal in de toekomst door de overheid c.q. de DOW een andere “handhavingsweg” kunnen worden bewandeld om dit probleem aan te pakken. Het betreft de bestuursrechtelijke handhaving middels de bestuurlijke boete. Zodra de wetgeving in kwestie in werking is getreden, zal deze bestuursrechtelijke weg kunnen worden bewandeld.



4. Alternatieven voor leegstaande en/of verpauperde panden

Om leegstand en/of verpaupering aan te pakken, dient er naar alternatieven te worden gezocht. In dit hoofdstuk zullen de alternatieven aan bod komen, namelijk herbestemming, onteigening en andere alternatieven indien herbestemming onmogelijk is.

4.1 Herbestemming

Er zijn momenteel diverse ontwikkelingen rondom de 'Lagoen' in Oranjestad waarbij onder andere panden zullen worden opgeknapt en eventueel herbestemd. Dit wordt mogelijk gemaakt door investeerders die bereid zijn om bepaalde projecten uit te voeren.

De DIP onderstreept het oordeel dat met de huidige schaarste aan ruimte, herbestemming een belangrijke vorm van aanpak kan zijn. Voordat herbestemming aan bod komt, dient geïnventariseerd te worden of hetgeen wordt verzocht daadwerkelijk noodzakelijk is. 90% van de verzoeken betreffen verzoeken om erfpachtgrond teneinde nieuwe gebouwen te kunnen bouwen bestemd voor kantoorgebouwen, 'condo's' / en warenhuizen. Op Aruba bestaat er reeds een groot aantal kantoorgebouwen, 'condo's' / en warenhuizen en is de DIP huiverig met de uitgifte van grond voor kantoorgebouwen, 'condo's' of warenhuizen gelet op het feit dat er reeds veel van deze panden leegstaan.

Herbestemming is volgens de DIP nodig voor het creëren van woonruimtes. Een leegstaand en inmiddels verpauperd pand – zoals een oude school – zou omgebouwd kunnen worden tot kleine appartementen voor starters/ 60-plussers die (nog altijd) op zoek zijn naar een betaalbare woning. Hier is er geen wijziging in het bestemmingsplan voor nodig, de ROP geeft namelijk voldoende ruimte hiervoor. Bij erfpacht heeft de overheid overigens meer zeggenschap dan bij eigendomsterreinen.

Hoe langer een pand leegstaat, des te kostbaarder het wordt om op te knappen. Indien de prijs te hoog uitvalt, dan wordt het moeilijk om te kunnen herbestemmen aangezien de koop reeds prijzig is, dan komen de restauratiekosten nog bij. Deze kosten lopen zo hoog op dat het dan niet de moeite waard is om het proces aan te gaan en te herbestemmen. Desalniettemin, heeft de FCCA getracht om enkele leegstaande en/of verpauperde panden te kopen zodat herbestemming kon plaatsvinden. Spijtig genoeg is dit in veel gevallen niet succesvol geweest, doordat de 'return on investment' uiteindelijk niet de moeite waard is geweest.

Ook de FCCA onderstreept het belang van herbestemming. Niet alleen worden panden hergebruikt – dit voornamelijk wegens schaarste aan ruimte op Aruba



– eveneens wordt verpaupering bestreden. Herbestemming is vooral raadzaam vanwege het feit dat in veel gevallen van restauratie lager uitvallen dan het bouwen van een compleet nieuw pand. Een mooi voorbeeld van herbestemming is het ex-gebouw van het Openbaar Ministerie, hetgeen conform het Didam arrest is geschied. Dit gebouw zal worden herbestemd en zal resulteren in studentenwoningen. Er bestaat een grote vraag naar studentenwoningen afkomstig van zowel nationale als internationale studenten²¹. Voorts heeft Stichting Rancho op basis van een samenwerkingsverband met ‘Fundacion Savaneta’ in totaal 5 verpauperde panden gerestaureerd, zowel leegstaande als niet leegstaande panden.

Voorname voorbeelden zijn mooie voorbeelden van herbestemming van leegstaande en/of verpauperde panden. Zo zijn er ook mogelijkheden omtrent “Caya Grandi” om aldaar herbestemming te realiseren. Immers, er kunnen in de panden op de benedenverdieping winkels komen en op de verdiepingen erboven woningen. Met deze ontwikkeling zal ook de ‘choller’-problematiek kunnen worden opgelost. Echter, de meningen zijn hierover verdeeld in de zin dat het een uitdaging is om verpaupering tegen te gaan in de binnenstad (met name Rancho) gelet op het feit dat de sociale problemen aldaar ernstig zijn, namelijk de problematiek van de ‘chollers’. Het probleem bestaat al ruim 50 jaar en is al jaren bekend, maar tot op heden wordt het niet aangepakt. Hierdoor zijn investeerders niet bereid om in de leegstaande en/of verpauperde panden te investeren en te herbestemmen. Zolang dit probleem niet wordt opgelost/gemitigeerd, zal ook herbestemming slechts voor dit gebied een oplossing zijn. Het probleem van de ‘chollers’ zal zich verplaatsen naar een ander gebied, hetgeen aangeduid kan worden met het waterbed effect²² (namelijk de ruimtelijke neveneffecten van plaatsgebonden maatregelen). Immers, dit zal in het nieuwe gebied leegstand en/of verpaupering in de hand werken.

4.2 Onteigening

In bepaalde gevallen kan onteigening²³ - in het publiek belang - zoals bedoeld in art. 1 Onteigeningsverordening (AB 1995 no. GT7) plaatsvinden. De Onteigeningsverordening geeft de overheid de bevoegdheid om onteigening af te dwingen wanneer een pand in dergelijke slechte staat verkeert dat het niet langer veilig of bruikbaar is. Onteigening heeft als doel om grond/eigendommen te kunnen verwerven voor het publieke belang.

²¹ [Studentenflat in Oranjestad wordt werkelijkheid | Overheid van Aruba \(gobierno.aw\)](#)

²² Met andere woorden verplaatsing van het probleem. <https://www.proquest.com/openview/0d22ea666470d29747272989b576672f/1?pq-origsite=gscholar&cbl=486549>

²³ Onteigening betekent dat de overheid uw eigendom gedwongen kan ontnemen en als grondeigenaar heeft deze persoon recht op schadeloosstelling. <https://www.rechtspraak.nl/Onderwerpen/Onteigening> Dit vindt plaats in het publieke belang, art. 1 Onteigeningsverordening (AB 1995 no. GT7).

Daar staat overigens tegenover dat de eigenaar een eerlijke compensatie c.q. schadevergoeding dient te ontvangen. Na de onteigening kan de overheid het pand gebruiken voor een beoogd publiek doel zoals woningbouw of andere doeleinden (herbestemming).

Doorgaans vindt onteigening plaats door zonder tussenkomst van de rechter aangezien de eigenaar akkoord gaat met de onteigening en de schadevergoeding. Echter, ingeval er bezwaar bestaat, dan zal de zaak voor de rechter komen, zoals bedoeld in art. 6 en 10 Onteigeningsverordening. Tussenkomst van de rechter vindt plaats in 3 gevallen, namelijk bij bezwaar tegen de onteigening of schadevergoeding (eigenaar is oneens met de noodzaak van onteigening/aanbod van de overheid). Voorts ingeval de overheid de onteigening moet afdwingen aangezien de eigenaar weigert om mee te werken. Tenslotte bij geschil over de hoogte van de schadevergoeding.

In hoeverre onteigening op Aruba plaatsvindt, is vooralsnog onbekend vanwege het ontbreken van data hieromtrent.

4.3 Andere alternatieven indien herbestemming onmogelijk is

Ingeval een pand lang leegstaat en in verpauperde staat verkeert, dan zou men kunnen denken aan het slopen ervan, welke met name het geval kan zijn als het niet geschikt is voor herbestemming. Spijtig genoeg ondervindt de DOW problemen met de sloopvergunning. Immers, er bestaat momenteel een sloopvergunning, hetgeen niet werkbaar is aangezien bij een sloopvergunning (inclusief kwaliteitsvergunning ingeval van asbest) er sprake dient te zijn van retributies en leges, welke bij de DOW niet het geval is. Bij de Dienst Technische Inspecties (hierna DTI) kunnen er wel retributies en leges worden betaald. Volgens de DOW is het om die reden efficiënter om het proces van de sloopvergunning bij de DTI onder te brengen. De DOW zal dan slechts een melding ontvangen van de gehonoreerde sloopvergunning. Al met al is het proces van slopen een erg technisch proces, hetgeen maakt dat het logischer is om het bij de DTI onder te brengen. Komt nog bij dat er bij monumenten sprake is van uitzonderingen aangezien monumenten niet gesloopt mogen worden. Wel kan wanneer een pand op instorting staat en er sprake is van hetzij brandgevaar, hetzij onmiddellijk gevaar voor de directe omgeving, het proces van slopen opgestart worden (na publicatie). De opruiming komt dan wel ten laste van de eigenaren.

Naast het slopen is het merkbaar dat er nog altijd terreinen worden ontbost ('rosa mundi') om te bouwen. Dit terwijl er zijn veel panden die leegstaan en verpauperd zijn/zullen raken. In het kader van ruimteverspilling is dit uiteraard niet wenselijk. Volgens de DOW bestaat er een discrepantie bij het geven van aanlegvergunningen.



Om een terrein te kunnen ontbossen ('rosa mundi') is een aanlegvergunning vereist, welke door de DIP wordt gegeven. In veel gevallen is het terrein reeds leeg voordat de aanlegvergunning is gegeven. Dan heeft het weinig zin om de bouwverordening niet langer te honoreren. Per slot van rekening wordt het doel voorbij gestreefd.

Bij leegstand en met name verpaupering dient het veiligheidsaspect serieus te worden genomen. Immers, panden die verpauperd zijn, kunnen onveilig worden. Er kan zelfs sprake zijn van onveiligheid in de zin dat er niet wordt voldaan aan de eisen van de DTI, zoals bedoeld in het SER-advies "Het stimuleren van de toegang tot adequate, veilige en betaalbare huisvesting"²⁴.

Naast voornoemde alternatieven bestaan er knelpunten van andere aard die de aanpak van leegstand en/verpaupering belemmeren, welke in het volgend hoofdstuk aan bod zullen komen.

²⁴ [Advies-Het-stimuleren-van-de-toegang-tot-adequate-veilige-en-betalbare-huisvesting-September-2023.pdf \(ser.aw\)](#)



5. Overige knelpunten

In dit hoofdstuk worden de overige knelpunten om de problematiek van leegstaande en/of verpauperde panden aan te pakken, besproken. De knelpunten luiden als volgt:

Gebrek aan beleid en mankracht inclusief deskundigheid

De DIP werkt momenteel aan een nieuwe visie voor toekomstige ruimtelijke ordeningsplannen zoals grootte van een perceel, hetgeen deskundigheid vergt waar zij niet helemaal over beschikken²⁵. Dit laatste is ook te merken bij de afwezigheid om inventarisatie te doen van de leegstaande panden gezien het gebrek aan mankracht (inclusief deskundigheid) om dit uit te voeren.

Zo is volgens de DIP een aanzienlijk aantal huizen in San Nicolaas dat leegstaat vanwege eigenaren die vertrokken zijn en de woning hebben achtergelaten, welke wederom vanwege mankracht niet kunnen worden geïnventariseerd.

Voor wat betreft de nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad, zien deze er niet rooskleurig uit. ‘Cas di Torta’ en ‘Cas di Piedra’ zijn speciale panden en waarbij bij het laatste er sprake is van ‘kalki’. Deze monumenten worden beschermd in de zin dat het restaureren ervan op een speciale wijze dient te geschieden. Deze kennis is niet overgedragen aan de jongere generatie, welke nogmaals duidt op het gebrek aan deskundigheid.

Gebrek aan wetgeving/handhaving

Een ander knelpunt is de taxateurs die voor problemen zorgen voor wat betreft de hoge prijzen van panden doordat ze niet bij de wet, als beschermde beroeps erkenning (keurmerk), zijn geregeld. Dit brengt met zich mee dat er naar willekeur kan worden gehandeld. Het zijn over het algemeen bouwtechnische architecten en bij een taxatie nemen ze slechts enkele criteria mee, namelijk herbouwwaarde, hoeveel arbeid er is besteed en welke materialen er zijn gebruikt. In het buitenland wordt de marktwerking ook als criteria meegenomen, op Aruba is dit namelijk niet het geval, welke voor verschillen zorgen.

Doorgaans registreert men panden niet als monumenten, terwijl deze panden wel als monumenten worden gekwalificeerd. Deze panden worden in dat geval niet conform de gestelde eisen opgeknapt of *überhaupt* niet opgeknapt. Ook zijn twee leegstaande en verpauperde panden in de binnenstad (‘Rancho’) een poos geleden gesloopt. Deze twee voornoemde gevallen kunnen als een kwalijke zaak worden beschouwd aangezien het cultureel erfgoed en de historische waarde van de oude binnenstad op deze wijze wordt aangetast.

²⁵ Middels externe hulp wordt dit gerealiseerd.

Tevens zullen niet alle monumenten worden beschermd zoals dat wel het geval dient te zijn.

Bureaucratie

Tenslotte vormt de 'red tape' oftewel de bureaucratie een knelpunt/probleem binnen de overheid die de processen bemoeilijkt, welke ingeval van herbestemmen ook het geval is. Dit is voornamelijk het geval bij 'Caya Grandi' waarbij de bereidheid van de investeerders afneemt. Uiteindelijk blijven de panden leeg en raken deze in verpauperde toestand. Of is er sprake van panden die niet leegstaan, maar niet worden onderhouden, welke ook voor verpaupering zorgt met alle gevolgen van dien.



6. Conclusie & aanbevelingen

Conclusie

De problematiek van leegstaande en/of verpauperde panden is een groot probleem op Aruba niet uitmakende of het woningen, commerciële panden of overheidsgebouwen betreft. Aruba is dichtbevolkt waarbij verpaupering min of meer als een verspilling van ruimte kan worden gekwalificeerd, hetgeen zeer ongewenst is. Gelet op de drie stadia van de leegstaand cyclus dient te allen tijde ervoor gezorgd te worden dat er geen sprake is van problematische en/of dramatische/structurele leegstand aangezien panden in verpauperde toestanden gaan verkeren. Leegstaande en/of verpauperde panden kunnen een scala aan negatieve gevolgen hebben waarbij er dan sprake is van een vicieuze cirkel die moeilijk wordt te doorbreken.

Op Aruba bestaan er tamelijk wat knelpunten die de voorkoming en bestrijding van leegstaande en/of verpauperde panden kunnen belemmeren. Het gebrek aan regelgeving - geen leegstandsverordening of dergelijks - is daar één van met als gevolg dat er gewerkt dient te worden met beperkte regelgeving, zoals in dit geval jurisprudentie, namelijk het Didam arrest. Waar het gebrek aan regelgeving verder een probleem vormt, is bij de taxateurs die niet wettelijk zijn geregeld.

Voorts bemoeilijkt de procedure waarbij goedkeuring van het Parlement is vereist, de verkoop van een overheidsgebouw. Wel juicht de Raad toe dat de overheid op innovatieve wijze tracht om te gaan met de situatie van leegstaande en/of verpauperde overheidsgebouwen door een verpauperd gebouw te ruilen voor een nieuw gebouw. Vastgeroest blijven aan oude manier van werken zonder wetgeving/beleid, kan verpaupering zelfs in de hand werken.

Daarnaast bestaan er andere knelpunten zoals het recht van erven in de zin dat de wet tot de 6^e graad gaat. Dit geldt overigens ook bij half afgebouwde huizen. Er bestaat onvoldoende bewustwording dat er mogelijkheden bestaan om naar de rechter te stappen.

Naast het gebrek aan regelgeving bestaat er een gebrek aan handhaving vanwege het ontbreken van oplegging van boetes waarbij vervolgens de bouwverordening wordt gegeven zonder een aanlegvergunning, hetgeen volstrekt onjuist is. Er bestaat een duidelijke discrepantie tussen de diensten waarbij samenwerking essentieel is.

Er zijn alternatieven om de problematiek van leegstaande en/of verpauperde panden aan te pakken.



Zo valt herbestemming onder een mogelijkheid, hetgeen tot op heden onvoldoende plaatsvindt. Een van de redenen hiervan is de problematiek van de 'chollers' in de binnenstad (zoals in figuur 2 is weergegeven). In andere gevallen waar herbestemming niet mogelijk is en gesloopt dient te worden, rijzen er andere problemen met de sloopvergunning. Tevens bestaat het probleem van panden die niet leegstaan, maar niet worden onderhouden, welke in verpauperde staat raken.

Indien naar allerlei alternatieven/oplossingen worden gezocht, maar alle processen worden bemoeilijkt/vertraagt door de 'red tape', dan wordt het een opgave om maatregelen te treffen.

Aanbevelingen

Hieronder volgen enkele aanbevelingen van de Raad inzake de problematiek van leegstaande en/of verpauperde panden. Het gaat om inspanningen c.q. maatregelen die het land, volgens de Raad, dient te treffen om de bestrijding van leegstand en verpaupering tegen te gaan/mitigeren en dan ook dit in lijn te brengen met de duurzame ontwikkelingsdoelen²⁶, hetgeen onder 11 (duurzame steden en gemeenschappen) ressorteert en raakvlakken heeft met twee andere doelen, namelijk SDG 3 (goede gezondheid en welzijn) en 15 (leven op het land).

Overheid/overheidsgebouwen

De Raad is de mening toegedaan dat voordat de overheid maatregelen kan treffen voor wat betreft de privésector, eerst de problematiek van de leegstaande en/of verpauperde overheidsgebouwen - en andere knelpunten die door de overheid dienen te worden geadresseerd - moeten worden aangepakt. De aanbevelingen omtrent leegstaande en/of verpauperde overheidsgebouwen en de door overheid te nemen maatregelen ten behoeve van de privésector worden hieronder onderverdeeld, welke als volgt luiden:

Overheidsgebouwen

- o Het complexe proces van verkoop van overheidsgebouwen waarbij de verkoopprijs lager ligt dan de vrije marktwaarde die een goedkeuring vereist van het Parlement vanwege de schenkingscomponent, dient op de lange duur te worden herzien en eventueel geamendeerd (richtlijnen creëren conform het Didam arrest). Op korte termijn dient beleid/richtlijnen te worden geconcipteerd om dit proces te versoepelen teneinde leegstand en verpaupering tegen te gaan.

²⁶ [Dit zijn de Sustainable Development Goals - SDG Nederland](#)

- Indien het proces van een verpauperd overheidsgebouw inruilen voor een nieuw gebouw daadwerkelijk succesvol is, dan benadrukt de Raad het belang hiervan en juicht deze creatieve ‘out of the box’ oplossing toe. Dit dient dan ook conform de Raad als leidraad te fungeren voor toekomstige gevallen van leegstaande verpauperde overheidsgebouwen. Wat niet onvermeld dient te blijven, is dat er een type keurmerk voor taxateurs dient te komen zodat deze als erkende geregistreeerde taxateurs kunnen worden gekwalificeerd. Slechts op deze wijze zullen de taxateurs niet langer naar willekeur handelen.

Door de overheid te nemen maatregelen ten behoeve van de privésector

- Voorts is het zaak dat de handhavingsweg zo spoedig mogelijk van kracht gaat zodat de overheid c.q. de DOW de bevoegdheid krijgt om te kunnen handhaven/toezicht en controle te kunnen uitoefenen. De overheid zal dan ook een handhavingbeleid en boetebeleid moeten implementeren. Zo zal er een afdeling toezicht moeten komen met toezichthouders die voor het bestuursrechtelijke deel kunnen zorgen. Op deze wijze zal bijvoorbeeld de bestuurlijke boete kunnen worden opgelegd ingeval een bewoond pand verpauperd is. Voor wat betreft de sloopvergunning dient deze te worden ondergebracht bij de DTI om dit proces te vergemakkelijken.
- De discrepantie die bestaat bij het geven van aanlegvergunningen waarbij het terrein wordt ontbost (‘rosa mundi’) voordat de aanlegvergunning is gegeven en de bouwverordening toch wordt gehonoreerd, dient pertinent te worden stopgezet. Het niet opleggen van boetes is een kwalijke zaak aangezien er sprake dient te zijn van handhaving. Slechts op deze wijze zullen de bouwvergunning worden gegeven conform de juiste procedure.
- Alle bureaucratische processen, (de zogenoemde ‘red-tape’) dienen grondig te worden geanalyseerd en herzien zodat er problematische en dramatische/structurele leegstand – conform figuur 1 – te allen tijde wordt voorkomen. Tevens dienen de knelpunten zoals de ‘choller’problematiek te worden aangepakt zodat de vestigingsbereidheid (figuur 2) bij investeerders toeneemt en leegstand en/of verpaupering wordt gemitigeerd/bestreden. Zo zal het herbestemmen succesvol worden.
- Er dienen structurele maatregelen te worden getroffen op het gebied van het gebrek aan mankracht en deskundigheid binnen de overheidsdiensten. Slechts op deze wijze kan er optimaal gefunctioneerd worden, data gegenereerd worden en beleid geconcipieerd en geïmplementeerd. Dit is onlosmakelijk verbonden aan de volgende aanbeveling, namelijk dat de Raad beveelt om te investeren in het oprichten van een datasysteem waarbij dit wordt beheerd en gemonitord zodat gegevens van leegstaande panden worden gemonitord en geanalyseerd.



Dit zal een bijdrage leveren aan het identificeren van probleemgebieden en bij het formuleren van gericht(e) wetgeving/beleid om leegstand tegen te gaan en ter preventie van verpaupering. Tevens zal dit datasysteem volgens de Raad een bijdrage leveren aan de efficiëntie van de overheidsdiensten alsmede het aantal personeelsleden die hierdoor kunnen worden verminderd.

Oprichting van een bureau/departement alsmede een toezichthouder

Er bestaat behoefte aan nieuwe wetgeving c.q. verordening zoals een Leegstandsverordening om leegstand en verpaupering aan te pakken, met erin opgenomen termijnen, regels voor onderhoud en veiligheid alsmede subsidies enzovoorts. Conform deze landsverordening vindt de Raad dat er een bureau/departement moet worden opgericht om zorg te dragen voor de uitoefening van deze wetgeving. Ervaring leert dat conform de bestaande diensten bepaalde werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd door deskundigheid/mankracht en andere knelpunten zoals vermeld in de hoofdstukken 3, 4 en 5. Dit benadrukt de noodzakelijkheid van een bureau/departement wordt opgericht waarin fte's sec en volledig worden ingezet om de werkzaamheden te verrichten wat betreft betreffende leegstaande en/of verpauperde panden.

Daarnaast dient een onafhankelijk orgaan c.q. toezichthouder te worden opgesteld met als doel toezicht en controle te houden/uit te oefenen, met andere woorden om handhaving uit te oefenen. Dit orgaan heeft overigens wel de bevoegdheid om controle uit te oefenen op de overheid c.q. de bestrijding van leegstaande en/of verpauperde overheidsgebouwen.

Terugkomend op het bureau/departement zal conform de Leegstandsverordening onder andere zorg dragen voor de inventarisatie van het aantal leegstaande en/of verpauperde panden. Dit zou dan gekoppeld moeten worden aan de omvang van het woningtekort.

Tevens beveelt de Raad aan dat dit bureau over een nationale fonds dient te beschikken. Deze fonds is bedoeld voor het verstrekken van subsidies en leningen tegen lage rente. Voorts geeft de Raad aan dat diverse taken onder dit bureau vallen waaronder het verstrekken van subsidies en leningen tegen lage rente voor de renovatie van leegstaande en/of verpauperde panden.

De Raad beveelt tevens aan dat dit bureau/departement actieve hulp/ondersteuning zal bieden bij het stimuleren van de eigenaren om leegstaande en/of verpauperde panden te motiveren deze panden weer in gebruik te nemen, bij herbesteding en/of renovatie van die panden en bij het tijdelijk gebruik van deze panden.



Tenslotte zal – conform de Raad - het bureau/departement belast zijn met de bewustwording van onder andere welke wegen er bestaan die bewandeld kunnen worden, met name de mogelijkheid om naar de rechter te stappen. Het bureau/departement kan ondersteuning bieden in dit proces bij de rechter. Dit is van belang aangezien conform de huidige wetgeving er sprake is van erfgenamen tot de 6e graad. De DOW suggereert hierbij en de Raad beveelt het aan, om de wetgeving te amenderen zodat de erfgenamen worden beperkt, namelijk tot de 2e graad. Hierdoor zullen er met minder erfgenamen moeten worden gedeald. Dit vereist een wetsamendement. Dit geldt overigens ook bij de overdraagbaarheid van half afgebouwde huizen. Een ander manier om de verkoop van een pand te kunnen bereiken, ondanks de grote hoeveelheid erfgenamen, is door een paar erfgenamen toestemming te laten verzoeken voor de verkoop via de rechter, zoals bedoeld in artikel 1:174 BW. Deze informatie is een onbekend terrein voor veel mensen. Dat is de reden dat er volgens de Raad bewustwording dient te worden gestimuleerd dat er mogelijkheden bestaan om naar de rechter te stappen. Indien men financieel niet in staat is om een rechtszaak te bekostigen, kan middels Directie Sociale Zaken een pro deo advocaat worden toegewezen.

Volgens de Raad is de Leegstandsverordening essentieel bij het verbeteren van de leefomgeving, het bevorderen van de economie, het verhogen van de veiligheid en de aanpak van het woningtekort op Aruba. Het zou, naar de mening van de Raad, het beste instrument kunnen zijn om leegstand en/of verpaupering tegen te gaan en daardoor vastgoed beter te benutten.

Stimuleringsmaatregelen

Hieronder volgen enkele stimuleringsmaatregelen waarbij per geval het bureau/departementen verzoeken zou kunnen honoreren (ingeval aan de voorwaarden worden voldaan). Het toezichthoudende orgaan zou belast kunnen zijn met controle omtrent de gehonoreerde verzoeken.

Subsidies

De Raad beveelt subsidies aan eigenaren van leegstaande en/of verpauperde panden om:

- renovaties te kunnen uitvoeren (waarbij in aanmerking gekomen kan worden voor meer subsidies voor panden die duurzaam gerenoveerd worden);
- herbestemming van leegstaande panden;
- voor leegstaande commerciële gebouwen om deze panden om te zetten in woningen, vooral sociale huisvesting.

Tevens kunnen subsidies of fiscale voordelen worden verstrekt om verlaten huizen te renoveren en te bewonen, waarbij de focus ligt op jonge gezinnen. Zoals reeds is aangegeven kan naast het verstrekken van subsidies ook fiscale voordelen worden verleend.



Fiscale voordelen

Volgens de Raad kan er gedacht worden aan belastingaftrek voor eigenaren van leegstaande en/of verpauperde panden die deze herbestemmen alsmede voor leegstaande panden die renovaties uitvoeren. Vrijstellingen conform de Leegstandsverordening kunnen worden gehonoreerd waarbij tijdelijke verhuur onder deze verordening fiscale voordelen biedt. Dit heeft als doel om de eigenaren van de leegstaande panden te stimuleren deze panden beschikbaar te stellen voor tijdelijke bewoning teneinde leegstand en woningtekort te bestrijden.

Leningen en financieringshulp (renovatieprogramma's)

De Raad is de mening toegedaan dat de fonds ressorterend onder het bureau/departement leningen met lage rente kan verstrekken voor de restauratie van leegstaande en/of verpauperde panden.

Overige stimuleringsmaatregelen

Om leegstand en/of verpaupering tegen te gaan, beveelt de Raad aan dat de overheid het tijdelijk gebruik van leegstaande panden voor bepaalde evenementen bijvoorbeeld pop-upwinkels, kunsttentoonstellingen of gemeenschapsactiviteiten stimuleert. Dit kan namelijk volgens de Raad mogelijk een effect hebben op het voorkomen van verpaupering en kan een positieve invloed hebben op de samenleving.

Tevens kunnen – volgens de Raad - publiek-private samenwerkingen tussen overheid (gecoördineerd door het bureau/departement) en private ontwikkelaars oplossingen bieden om leegstaande panden aan te pakken middels gezamenlijke investeringen in herontwikkelingsprojecten of door het faciliteren van overname van panden voor bijvoorbeeld (sociale) huisvesting. Zo denkt de DOW ook mogelijk aan een samenwerking tussen de overheid en de FCCA voor het bouwen en/of opknappen van woningen zodat de overheid deze kunnen verhuren en zo inkomsten genereren waarbij dit geld oplevert alsmede het probleem van huisvesting enigszins wordt verholpen. Zoals reeds is vermeld, onderstreept de Raad de mogelijkheid van de FCCA om verlaagde rentetarieven aan te bieden.

Conform de Raad zijn deze maatregelen gericht op het beperken van de negatieve effecten van leegstand en/of verpaupering alsmede de panden weer leefbaar/bruikbaar te maken. Hierbij wordt getracht om de eigenaren van deze panden zo passend mogelijke hulp aan te bieden.

Wetgevende maatregelen

Er zou onderzoek/analyse moeten worden verricht/gedaan betreffende wetgevende maatregelen. Dat zou door het bureau/departement moeten worden uitgevoerd. Slechts op deze wijze zal duidelijk naar voren komen welke maatregelen het effectiefst zijn.



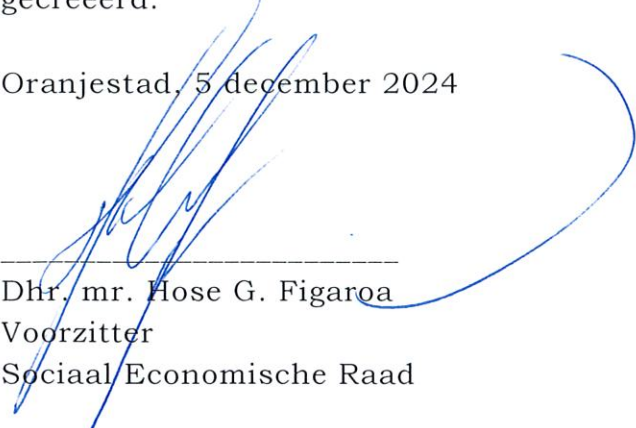
Hieronder volgen enkele voorbeelden van wetgevende maatregelen die mogelijk kunnen worden getroffen. Echter, de Raad vraagt hierbij om in gedachten te houden dat deze volgende maatregelen slechts in extreme gevallen kunnen worden toegepast zoals in gevallen waarbij allerlei incentives en hulp zijn gegeven/aangeboden en de eigenaar nog steeds geen actie onderneemt.

- Het opleggen van boetes/leegstandsheffingen²⁷ aan eigenaren bij langdurige leegstaande panden teneinde de eigenaren van deze panden te motiveren deze panden te verhuren, te verkopen of te herontwikkelen eventueel middels hulp van het bureau/departement;
- Het geven van een termijn waar de eigenaar wordt geprikkeld om leegstaande en/of verpauperde panden te onderhouden en ervoor te zorgen dat de panden veilig zijn/blijven. Indien de eigenaren hier niet aan kunnen voldoen, dan kan de overheid de noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren en de kosten op de eigenaar verhalen, welke in termijnen kan worden betaald;

Deze soort maatregelen zijn bedoeld het aantal leegstaande en/of verpauperde panden te verminderen en hierbij herbestemming en/of de beschikbaarheid van woningen te vergroten.

De specifieke maatregelen om de problematiek van leegstaande en /of verpauperde panden aan te pakken, vereist conform de Raad doorgaans een combinatie van beleidsmaatregelen die gericht zijn op het stimuleren van actief gebruik van panden en het voorkomen van verloedering zodat te allen tijde voorkomen wordt dat er sprake is van de negatieve effecten – conform figuur 2 – met het gevolg dat de vicieuze cirkel niet meer te doorbreken valt. Het is van belang dat investeringsbereidheid verder toeneemt en het herbestemmen of andere alternatieven voor de leegstaande en/of verpauperde panden kunnen worden gerealiseerd zodat duurzame stedelijke ontwikkeling wordt bevorderd, met name om het tekort aan betaalbare huisvesting tegen te gaan. Op deze wijze kan een duurzame en veilige samenleving worden gecreëerd.

Oranjestad, 5 december 2024



Dhr. mr. Hose G. Figaroa
Voorzitter
Sociaal Economische Raad



Dhr. drs. Felix R.E. Bijlhout
Algemeen Secretaris
Sociaal Economische Raad

²⁷ Leegstandsbelasting/-heffing van een bepaald percentage van de getaxeerde waarde van het pand wordt geheven of die tot een bepaald bedrag kan oplopen bij de leegstaande en/of verpauperde panden.



L.G. Smith Boulevard 134, Oranjestad, Aruba
Telefoon: (297) 583-2713
Fax: (297) 5838956