

Regelgevingsregister

Regelgevingsregister

Leegstandverordening 2016

(geconsolideerde versie, geldig vanaf 1-12-2016)

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	gemeente Amsterdam
Officiële naam regeling	Leegstandverordening 2016
Citeertitel	Leegstandverordening 2016
Vastgesteld door	gemeenteraad
Type regeling	verordening
Onderwerp	volkshuisvesting en woningbouw; Volkshuisvesting en wonen

Opmerkingen m.b.t. de regeling

:

: Gemeenteblad 28-11-2016, nr. 166114

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

- Gemeentewet, art. 149

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

Geen

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugnwerkende kracht t/m	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
1-12-2016		nieuwe regeling	9-11-2016 Gemeenteblad 28-11-2016, nr. 166114	Gemeenteblad 2016, afd. 3A, nr. 353/1410

Inhoud

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw als bedoeld in artikel 1, onder c, van de Leegstandwet;
- Gebouw: een gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Woningwet;
- Kantoorgebouw: een gebouw dat voor 70% of meer voor administratieve werkzaamheden wordt gebruikt;
- Leegstaan: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn dan wel een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet of deze verordening;
- Wet: de Leegstandwet.
- Woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongelegenhed vormt.

Artikel 2 Werkingsgebied van deze verordening

- Deze verordening is van toepassing op:
 - kantoorgebouwen of gedeelten daarvan gelegen in aangewezen gebieden in de gemeente overeenkomstig het tweede lid;
 - kantoorgebouwen of gedeelten daarvan gelegen in de gemeente met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak groter dan 5.000 m²;
 - woningen gelegen in de gemeente;
- Deze verordening is van toepassing op kantoorgebouwen of gedeelten daarvan gelegen in het gebied
 - Amstel III, (zie de kaartbijlage 1 bij deze verordening). Dit gebied in stadsdeel Zuidoost wordt begrensd aan de:
 - noordzijde door de Holterbergweg (richting De Entree), De Entree (inclusief torens A, B en C aan de Noordzijde van De Entree), het gedeelte van de Haaksbergweg tot De Corridor en De Corridor tot Bijmer ArenA;
 - oostzijde door de teen van het oostelijk talud van het spoor Amsterdam-Utrecht;
 - zuidzijde door de Meibergdreef;
 - westzijde door de oostelijke zijde van Holterbergweg en de Muntbergweg;

- b. Teleport (zie de kaartbijlage 2 bij deze verordening). Dit gebied wordt begrensd aan de:
 - noordzijde door de Basisweg tussen de A10 en de Kastrupstraat en deel ten zuiden van het spoor tot aan de Seineweg;
 - oostzijde door de teen van talud van de A10;
 - zuidzijde door de Haarlemmervaart vanaf de A10 tot aan sportpark Spieringhorn en dan verder langs de zuidzijde bebouwing Naritaweg tot de Seineweg;
 - westzijde door de Seineweg en de Kastrupstraat;
- c. Het Rieker Business Park (zie de kaartbijlage 3 bij deze verordening) wordt begrensd aan de:
 - noordzijde door de Vlaardingenlaan, de Henk Sneevlietweg;
 - oostzijde door de Ringweg West A10;
 - zuidzijde door de A4;
 - westzijde door het Siegerpark, de Sloterweg en de Johan Huizingalaan.

Artikel 3 Meldingsplicht

1. De eigenaar is verplicht de leegstand van een in artikel 2 bedoeld kantoorgebouw, een gedeelte daarvan of een woning bij burgemeester en wethouders te melden zodra de leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. De eigenaar maakt voor de in het eerste lid genoemde melding gebruik van door burgemeester en wethouders vast te stellen formulieren.
3. In afwijking van het eerste lid, is de eigenaar verplicht de leegstand van het kantoorgebouw of een gedeelte daarvan of de woning binnen vier weken te melden, wanneer het (kantoor)gebouw, een gedeelte daarvan of de woning, na een verplichtende voordracht als bedoeld in artikel 6, binnen één jaar weer leeg komt te staan.

Artikel 4 Leegstandoverleg

Binnen 3 maanden na ontvangst van de leegmelding voeren burgemeester en wethouders overleg met de eigenaar over het gebruik van het gebouw, een gedeelte daarvan, of over het gebruik van de woning.

Artikel 5 Leegstandbeschikking

1. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg bedoeld in artikel 4 een leegstandbeschikking vaststellen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ook indien de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg bedoeld in artikel 4, een leegstandbeschikking vaststellen.
3. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of het kantoorgebouw, een gedeelte daarvan dan wel de woning geschikt is voor gebruik.

Artikel 6 Voordracht

1. Indien in de leegstandbeschikking is vastgesteld dat het kantoorgebouw, een gedeelte daarvan of de woning geschikt is voor gebruik en indien sprake is van meer dan twaalf maanden leegstand, kunnen burgemeester en wethouders aan de eigenaar daarvan een gebruiker voordragen.
2. De eigenaar is verplicht de gebruiker als bedoeld in het eerste lid binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van het kantoorgebouw, een gedeelte daarvan, of de woning.
3. Het tweede lid is niet van toepassing indien de eigenaar binnen drie maanden na de voordracht bedoeld in het eerste lid, een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die het kantoorgebouw een gedeelte daarvan of de woning binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, indien het kantoorgebouw of de woning noodzakelijke voorzieningen behoeft om weer op redelijke wijze tot gebruik te kunnen dienen, de eigenaar verplichten om binnen een door hen te bepalen termijn de door hen aan te geven voorzieningen te treffen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het eerste lid.

Artikel 7 Leegstandbeheer

Burgemeester en wethouders kunnen kwalitatieve eisen stellen aan een leegstandbeheerder waar de eigenaar als bedoeld in artikel 1, onder c, een kantoorgebouw of woning als bedoeld in artikel 2 door laat beheren.

Artikel 8 Bestuurlijke boete

Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van artikel 3, eerste lid en artikel 7, derde lid van de wet overeenkomstig de tabel in bijlage 1.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt op 1 december 2016 in werking.

Artikel 10 Overgangsbepaling

1. De in artikel 3, eerste lid, genoemde termijn geldt vanaf de datum van inwerkingtreding van deze verordening voor woningen als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder c en kantoorgebouwen in artikel 2 eerste lid onder b en tweede lid onder c.
2. De in artikel 6 genoemde termijn geldt vanaf de datum van inwerkingtreding van deze verordening voor woningen als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder c en kantoorgebouwen als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder b en tweede lid onder c.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Leegstandverordening Amsterdam 2016.

Toelichting

Inleiding

Leegstand is een ongewenst maatschappelijk verschijnsel. Het wettelijk kader voor leegstandbestrijding is gewijzigd, waardoor ook leegstand van woningen kan worden bestreden met een leegstandverordening. Het college acht het, gelet op de grote vraag naar woningen, wenselijk dat leegstand van woningen zoveel mogelijk wordt beperkt. Daarom wordt de huidige leegstandverordening uit 2011 aangepast, waardoor ook leegstand van woningen met deze verordening kan worden tegengegaan.

Reikwijdte verordening

De leegstandverordening heeft betrekking op alle zelfstandige woningen in de gemeente. Onzelfstandige woningen vallen niet onder de reikwijdte van deze verordening. De verordening blijft voor (gedeeltelijk) leegstaande kantoorgebouwen gelden; het werkingsgebied voor kantoren is aangepast aan de huidige marktsituatie. De verordening geeft hiervoor gebiedsafbakeningen. Verder vallen kantoorgebouwen in de hele stad met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak van meer dan 5000 m² onder de verordening.

Wanneer is sprake van leegstand?

Van leegstand is sprake als een woning, kantoorgebouw of gedeelte daarvan niet door een huurder of andere gebruiker feitelijk wordt gebruikt. Dat is ook het geval als geen sprake is van gebruik krachtens zakelijk of persoonlijk recht. Tot slot is sprake van leegstand als het gebruik de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet of deze verordening.

Instrumentarium op grond van de Leegstandwet

De wet geeft een samenhangend instrumentarium om leegstand te bestrijden. Om dit te kunnen effectueren is het nodig dat de gemeente een leegstandverordening opstelt. In de eerste plaats is er de meldingsplicht voor eigenaren na zes maanden leegstand. Dit is de eerste stap naar de getrapte besluitvorming die daarop kan volgen. Na de melding gaat de gemeente binnen drie maanden in overleg met de eigenaar van het gemelde pand. Dit leegstandoverleg kan uit meerdere gesprekken bestaan. Na het leegstandoverleg kunnen burgemeester en wethouders in een leegstandbeschikking vaststellen dat een woning of gebouw geschikt is voor gebruik. Tot slot kunnen burgemeester en wethouders, als de leegstand langer duurt dan tenminste twaalf maanden, een verplichtende voordracht doen aan de eigenaar, waarbij een gebruiker wordt voorgedragen. Deze voordracht heeft voor de eigenaar een verplichtend karakter, dat wil zeggen dat de eigenaar uiteindelijk een overeenkomst moet sluiten voor ingebruikname van het pand. Op het niet-naleven van de meldingsplicht en de voordracht kunnen sancties worden gesteld.

Leegmelding door eigenaren

Eigenaren van woningen en van kantoorgebouwen moeten op grond van deze verordening leegstand melden bij de gemeente. Onder eigenaar valt niet alleen de privaatrechtelijke eigenaar maar ook degene die een pand in gebruik mag geven. Dit kan een (leegstand)beheerder of makelaar zijn.

De leegmeldingsplicht betreft alle woningen in de stad en alle kantoorgebouwen in aangewezen gebieden of alle kantoorpanden in de stad buiten de aangewezen gebieden vanaf 5000 m² die langer dan zes maanden leegstaan. Ook panden die door een leegstandbeheerbedrijf (anti-kraakbedrijf) worden beheerd, moeten worden gemeld in het kader van deze meldingsplicht. Dit omdat (een deel van) een pand dat op basis van anti-kraak wordt beheerd, dikwijls nog als gedeeltelijk leegstaand kan worden gekwalificeerd.

De leegmelding vindt plaats aan de hand van hiervoor ontwikkelde formulieren. De eigenaar wordt onder meer gevraagd de reden van de leegstand aan te geven, zoals bijvoorbeeld renovatie. Hiermee krijgt de gemeente inzicht in de redenen van leegstand. Renovatie kan een reden van leegstand zijn. Dit kan de eigenaar op het formulier melden.

Er bestaat ook een meldingsplicht voor eigenaren als een pand dat in gebruik genomen is met een voordracht van de gemeente of een eigen kandidaat, wederom leeg komt. Dan moet de eigenaar de leegmelding binnen vier weken doen. Deze termijn geldt niet als het pand na de voordracht langer dan één jaar in gebruik is geweest. In die gevallen moet weer na zes maanden leegstand worden gemeld.

Leegstandoverleg

Wanneer een eigenaar voldoet aan de meldingsplicht wordt binnen drie maanden na de melding van de leegstand een leegstandoverleg gehouden met de eigenaar (of een beheerder namens hem) van het kantoorgebouw of een woning. Een dergelijk overleg vindt eveneens plaats wanneer de eigenaar een leegstaand kantoorgebouw of gedeelte of een woning daarvan niet meldt terwijl hij daartoe wel verplicht is. Het leegstandoverleg kan meerdere gesprekken omvatten. Tijdens het leegstandoverleg worden alle omstandigheden van de leegstand besproken. In ieder geval zal aan de orde komen hoe het pand weer in gebruik kan worden genomen. Van belang hierbij is onder meer de weging van het publieke belang van de leegstandbestrijding en de last die het opheffen van leegstand voor de eigenaar met zich meebrengt. Hierbij kan gedacht worden aan de investeringen die redelijkerwijs van de eigenaar kunnen worden gevraagd om het pand overeenkomstig de bestemming opnieuw te gebruiken.

Leegstandbeschikking

Na het leegstandoverleg kunnen burgemeester en wethouders in een leegstandbeschikking vaststellen of het (gedeeltelijk) leegstaande kantoorgebouw dan wel de leegstaande woning geschikt is voor gebruik. Een leegstandbeschikking kan ook worden vastgesteld als de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg. In een leegstandbeschikking wordt vastgesteld of een pand overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt. Als dat niet het geval blijkt, kan de vraag aan de orde komen of het wellicht wenselijk is om de bestemming te wijzigen. Het kan zijn dat er investeringen nodig zijn om weer tot gebruik te komen overeenkomstig de bestemming. Van de eigenaar mogen investeringen die binnen het redelijke

noodzakelijk zijn om het leegstaande (gedeelte van het) gebouw of de leegstaande woning overeenkomstig de bestemming te kunnen gebruiken worden gevraagd.

Bij woningen gaat het om de mogelijkheid weer te komen tot gebruik als woning. Daarvoor dienen de voor wonen wezenlijke voorzieningen aanwezig te zijn en te functioneren of functionerend te kunnen worden gemaakt. Als woningen die ernstig verwaarloosd of beschadigd zijn, kan het zijn dat bevorderen van herstel buiten deze verordening valt. Het ligt dan voor de hand om in het kader van de woningwetgeving op te treden.

Verplichtende voordracht

Burgemeester en wethouders kunnen aan de eigenaar van een leegstaand kantoorgebouw of een gedeelte daarvan of aan de eigenaar van een woning, een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer duurt dan twaalf maanden en in de leegstandbeschikking is vastgesteld dat de woning of het kantoorgebouw of een gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik overeenkomstig de bestemming. Bovendien geldt dat de voordracht pas wordt gedaan als de eigenaar geen medewerking verleent aan het leegstandoverleg

dan wel hetgeen is overeengekomen tijdens een dergelijk overleg niet nakomt.

Een gebruiker kan één of meer natuurlijke personen of een rechtspersoon zijn. Als voor gebruik van het gebouw voorzieningen nodig zijn om weer op redelijkerwijze tot gebruik te kunnen dienen, kunnen burgemeester en wethouders bij de voordracht een termijn aangeven waarbinnen de eigenaar door hen aan te geven voorzieningen moet treffen.

De verplichtende voordracht vervalt indien de eigenaar binnen drie maanden een overeenkomst is aangegaan met een andere huurder of gebruiker, die de woning, het gebouw of gedeelte ervan binnen een redelijke termijn, dat wil zeggen twee maanden nadat die overeenkomst tot stand is gekomen, in gebruik neemt. De eigenaar bepaalt binnen redelijke grenzen zelf de vorm en inhoud van de overeenkomst met de nieuwe gebruiker.

Wanneer een gebruiker wordt voorgedragen die het gebouw niet overeenkomstig de bestemming gaat gebruiken en als hiervoor extra voorzieningen nodig zijn, dan zal in redelijkheid worden beoordeeld wie de kosten (van deze investeringen) hiervan moet dragen. De financiële positie van de eigenaar en de voorgedragen gebruiker alsmede de hoogte van de overeen te komen huurprijs worden hierbij meegewogen.

Sancties

De Leegstandwet biedt de mogelijkheid om in de leegstandverordening een bestuurlijke boetebevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders op te nemen. De boete kan worden opgelegd als een eigenaar de leegstand niet of niet op tijd meldt. De boetebevoegdheid was in de vorige verordening reeds opgenomen voor eigenaren van gebouwen. In deze verordening is wederom een boetebevoegdheid opgenomen. Doordat woonruimte ook onder de werking van de Leegstandwet is gebracht kunnen nu ook boetes worden opgelegd aan woningeigenaren. Een boete heeft een onvoorwaardelijk karakter. Dit wil zeggen dat als de boete is opgelegd, de eigenaar deze moet betalen.

Naast een boete kan de gemeente ook een last onder dwangsom opleggen op grond van artikel 125 Gemeentewet in samenhang met artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht. De last onder dwangsom heeft een voorwaardelijk karakter; de overtreders krijgt gedurende een termijn de gelegenheid om de overtreding ongedaan te maken. Wordt daaraan voldaan, dan hoeft hij de dwangsom niet te betalen.

In de Leegstandwet is de boete gemaximeerd op € 7.500,-. In de tabel is een differentiatie aangebracht in de hoogte van de boetes. Dit is gebaseerd op het type eigenaar die de overtreding begaat. Hieraan ligt het evenredigheidsbeginsel ten grondslag. Er is onderscheid gemaakt tussen een particuliere - en een professionele verhuurder. Ook bij het opleggen van een last onder dwangsom speelt het evenredigheidsbeginsel een rol. Dit betreft zowel de hoogte van de dwangsom als de termijn waarbinnen de overtreding ongedaan moet worden gemaakt. Het dwangsombeleid is uitgewerkt in de Algemene beleidsregels bij deze verordening.

De boete bij het niet-leegmelden kan worden opgelegd in combinatie met een last onder dwangsom. Ook kan bij niet leegmelden alleen een last onder dwangsom worden opgelegd. Bij het niet voldoen aan de verplichtende voordracht kan geen boete worden opgelegd. In dat geval kan alleen een last onder dwangsom worden opgelegd.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Eigenaar

Onder eigenaar wordt verstaan degene die bevoegd is een pand in gebruik te geven. Dat kan naast de eigenaar ook een beheerder zijn.

Gebouw

Het begrip gebouw verwijst naar artikel 1 onder b van de Leegstandwet.

Kantoorgebouw

De verordening ziet voor wat betreft gebouwen uitsluitend op het tegengaan van leegstand in kantoorgebouwen. Daarom is hiervoor een afzonderlijke definitie opgenomen. Als 70% van een gebouw wordt gebruikt voor administratieve werkzaamheden, spreken we van een kantoorgebouw.

Leegstaan

Hieronder wordt verstaan het niet of niet krachtens een zakelijke of persoonlijk recht in gebruik zijn dan wel een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet of deze verordening.

Anders dan bij woningen kan bij kantoorgebouwen sprake zijn van gedeeltelijke leegstand als een gebouw niet voldoende intensief wordt gebruikt.

Woning

In de verordening is onderscheid gemaakt tussen kantoorgebouwen en woningen. Onder woning wordt verstaan een zelfstandige woning.

Artikel 2 Werkingsgebied

De gemeente moet in de leegstandverordening het werkingsgebied bepalen. De verordening kent verschillende werkingsgebieden. Voor kantoorgebouwen zijn drie gebieden afgebakend. Daarnaast vallen ook kantoorgebouwen vanaf 5000 m² in de gemeente die leegstaan onder de verordening. Voor woningen is geen bijzonder deelgebied afgebakend; de verordening strekt zich derhalve uit over alle zelfstandige woningen in gemeente.

Artikel 3 Meldingsplicht

Na zes maanden leegstand moeten eigenaren van woningen en kantoorgebouwen die onder de verordening vallen, de leegstand melden bij burgemeester en wethouders. De melding vindt plaats aan de hand van daarvoor bestemde formulieren, die door burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. In deze formulieren is beschreven welke gegevens nodig zijn voor een melding. De melding wordt geregistreerd.

Artikel 4 Leegstandbeschikking

Met een leegstandbeschikking wordt vastgesteld of een pand geschikt is voor gebruik.

Artikel 5 leegstandoverleg

Binnen 3 maanden na een leegmelding wordt de eigenaar uitgenodigd voor een overleg. Dit overleg kan uit meerdere gesprekken bestaan.

Artikel 6 Voordracht

Burgemeester en wethouders kunnen na 12 maanden leegstand een voordracht aan de eigenaar doen als zij hebben vastgesteld dat een leeg pand geschikt is voor gebruik. De eigenaar is verplicht deze voordracht na 3 maanden op te volgen, tenzij hij zelf binnen 3 maanden na de voordracht een gebruiker of huurder heeft gevonden voor zijn pand.

Artikel 7 Leegstandbeheer

Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels opstellen voor leegstandbeheer van woningen of gebouwen, om een maatschappelijk verantwoorde wijze van leegstandbeheer om de positie van de gebruikers (bewoners en andersoortige gebruikers) te versterken.

Artikel 8 Bestuurlijke boete

In de verordening is opgenomen dat voor het overtreden van de meldingsplicht een bestuurlijke boete kan worden opgelegd van € 7500,-. De Leegstandwet maximeert de boete op € 7500,-.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Op grond van dit artikel treedt de verordening in werking op 1 oktober 2016.

Artikel 10 Overgangsbepaling

Dit artikel regelt overgangsrecht voor eigenaren van kantoreengebouwen in Amstel III en Teleport, die vielen onder de Leegstandverordening 2011. Het aanvangsmoment voor de termijn van zes maanden leegstand wordt gerekend vanaf het moment dat er onder de Leegstandverordening 2011 sprake van was. Dit geldt ook voor de aanvang van de termijn van 12 maanden leegstand, voor het kunnen doen van een voordracht.

Voor eigenaren van woningen gaat de meldingsplicht zes maanden na de inwerkingtreding van deze verordening in. Dit geldt ook voor eigenaren van kantoreengebouwen van 5000 m² en voor de kantoorgebouwen in het Rieker Business Park. Ook voor deze eigenaren is de meldingsplicht nieuw; daarom is voor hen geen overgangsbepaling nodig. is.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Leegstandverordening Amsterdam 2016.