

Leegstandverordening Gouda

De raad van de gemeente Gouda, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Gouda nr. 939; gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet; overwegende dat het gewenst is nadere regels vast te stellen ter bestrijding van leegstand van gebouwen niet zijnde woningen; besluit vast te stellen de volgende verordening:

Artikel 1. Melding leegstand

De eigenaar van een gebouw, niet zijnde een woning, gelegen in het gebied dat wordt omsloten door de Blekerssingel, de Fluwelensingel, de Hollandsche IJssel, de Turfsingel en de Kattensingel, meldt de leegstand van het gebouw aan het college zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.

Artikel 2. Gegevens bij melding leegstand

1. De melding gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:

- a. naam en adres eigenaar;
- b. adres van het gebouw;
- c. bouwjaar;
- d. aantal leegstaande vierkante meters van het gebouw;
- e. feitelijke gebruik voor aanvang leegstand;
- f. ingangsdatum leegstand.

2. Het college kan andere gegevens en bescheiden vragen onverminderd het eerste lid.

Artikel 3. Voordracht gebruiker

Het college kan een gebruiker voordragen aan de eigenaar van een leegstaand gebouw, respectievelijk het leegstaand gedeelte daarvan, zodra die leegstand langer duurt dan twaalf maanden en het gebouw in een leegstandbeschikking is aangewezen als geschikt voor gebruik.

Artikel 4. Inwerkingtreding en publicatie

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag volgend op haar bekendmaking.

Artikel 5. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Leegstandverordening Gouda.

Algemene toelichting

Op 1 oktober 2010 is de wet Kraken en leegstand in werking getreden. Het doel van de wet is om het kraken van gebouwen en de structurele leegstand van gebouwen terug te dringen. De wet Kraken en leegstand brengt een aantal wijzigingen aan in de Leegstandwet. Zo krijgen gemeenten de mogelijkheid een leegstandverordening vast te stellen, waarmee zij de eigenaar van een leegstaand gebouw kunnen dwingen een door de gemeente voorgestelde gebruiker voor het gebouw te accepteren.

De Leegstandwet en deze Leegstandverordening Gouda willen alles bijeen het volgende stelsel in het leven roepen:

1. In de verordening worden gebouwen aangewezen, te weten alle gebouwen behalve woningen gelegen binnen de singels, waarvan de eigenaren de leegstand na een halfjaar aan het college moeten melden (artikel 1 Leegstandverordening Gouda).
2. Een leeg gemeld gebouw wordt op een lijst geplaatst. Niet-gemelde maar wel voor melding in aanmerking komende gebouwen en waarvan de leegstand ambtshalve is vastgesteld, voegt het college ook toe aan de lijst (artikel 3, tweede lid, Leegstandwet).
3. Binnen drie maanden na een melding overlegt het college met de eigenaar om te bezien of het gebouw of een gedeelte geschikt is voor 'gebruik', al of niet door een derde en al of niet na de nodige aanpassingen aan het gebouw (artikel 4, eerste lid, Leegstandwet).



4. Daarna verklaart het college bij 'leegstandbeschikking' in hoeverre het gebouw geschikt is voor gebruik (artikel 4, tweede lid, Leegstandwet).
5. Als de leegstand van een voor gebruik geschikt verklaard gebouw langer dan een jaar heeft geduurd, kan het college aan de eigenaar van het gebouw een gebruiker voordragen (artikel 3 Leegstandverordening Gouda) en hem zo nodig bevelen bepaalde voorzieningen aan te brengen of andere maatregelen te nemen die nodig zijn om het gebouw daadwerkelijk te kunnen gebruiken (artikel 6, aanhef en sub b, Leegstandwet).
6. Na die voordracht is de eigenaar verplicht om het gebouw binnen drie maanden hetzij aan de voorgedragen gebruiker aan te bieden, hetzij het beschikbaar te stellen aan een andere gebruiker, die daarvan binnen een redelijke termijn daadwerkelijk gebruik zal maken (artikel 7 Leegstandwet). De eigenaar bepaalt zelf de vorm en inhoud van het contract met de gebruiker. Dat kan dus een huurovereenkomst zijn, maar bijvoorbeeld ook een overeenkomst tot beheer van het pand. Eigenaar en gebruiker kunnen zelf afspraken maken over de duur van het gebruik, het soort gebruik, de verschuldigde vergoeding en de opzegtermijn. De eigenaar is verplicht om een, naar objectieve maatstaven, redelijke overeenkomst aan te bieden. Indien de eigenaar onredelijke voorwaarden stelt en de voorgedragen gebruiker deze niet accepteert, kan het college de eigenaar een last onder dwangsom opleggen om alsnog een redelijke overeenkomst aan te bieden. Bij de redelijkheid van de huurprijs dient niet te worden uitgegaan van de (voormalige) economische waarde van het pand. Uitgangspunt is dat een kostenneutraliteit redelijk is voor de eigenaar (TK, 2008-2009, 31 560, nr. 6, p. 24).
7. Komt het gebouw met uiterlijk een jaar opnieuw leeg te staan, dan moet dat binnen vier weken worden gemeld (artikel 7, derde lid, Leegstandwet).
8. Treedt de nieuwe leegstand op na een langere periode van gebruik, dan geldt de bij verordening vastgestelde, gewone meldingstermijn van zes maanden.
9. Van de wettelijke mogelijkheid om op het niet naleven van de meldingsplichten een boete te stellen wordt in deze verordening geen gebruik gemaakt. Het nakomen van de meldingsplicht kan voldoende worden verzekerd door het opleggen van een last onder dwangsom.
10. Op het niet-tijdig in gebruik geven na een voordracht van het college, de belangrijkste verplichting in het kader van de bestrijding van de leegstand, heeft de wet geen sanctie gezet. Ook hiertegen kan worden opgetreden door het opleggen van een last onder bestuursdwang, en, meer voor de hand liggend, een last onder dwangsom.

Samengevat:

- Eigenaren worden bij verordening verplicht langdurig leegstaande panden bij de gemeente te melden;
- College en de eigenaar overleggen hoe de leegstand kan worden tegengegaan;
- Zo nodig kan het college een nieuwe gebruiker voordragen;
- Het college kan ingebruikname van het pand afdwingen door het opleggen van dwangsommen aan de eigenaar.

Het meeste van het vorenstaande volgt rechtstreeks uit de wet. De verordening hoeft maar vier dingen te doen:

- a. bepalen voor welke categorieën gebouwen of delen van gebouwen leegstand moet worden gemeld en binnen welke termijn de melding bij de gemeente moet worden gedaan (artikel 3, eerste lid, Leegstandwet);
- b. de wijze van melden en de daarbij te vermelden gegevens regelen (artikel 3, derde lid 3, Leegstandwet);
- c. regelen na welke duur van de leegstand een gebruiker kan worden voorgedragen (artikel 5, eerste lid, Leegstandwet), en
- d. indien gewenst kan de verordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. In dat geval zal tevens de hoogte van de boete bepaald moeten worden (artikel 18 Leegstandwet). Zoals aangegeven wordt van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Deze verordening levert een bijdrage aan het verhelpen en voorkomen van leegstand in de binnenstad. De gemeente Gouda wil een levendige binnenstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. De binnenstad is het visiteplaatje voor onze bewoners en de vele toeristen die de stad bezoeken. De beelden van de binnenstad gaan vaak de hele wereld over. Van belang is daarom dat gemeente en eigenaren en gebruikers van gebouwen er met elkaar voor zorgen dat deze beelden ook werkelijk een visiteplaatje zijn. Vele inspanningen zijn erop gericht om de binnenstad zo aantrekkelijk mogelijk te maken en te houden. In dat verband pleegt de gemeente al inspanningen om de leegstand van winkels en woningen boven winkels tegen te gaan. Met een gerichte en persoonlijke benadering worden ondernemers, vastgoedeigenaren en aspirant bewoners verleid om zich te vestigen in de mooie historische binnenstad. Soms werkt deze (persoonlijke) benadering echter niet en laten eigenaren panden willens en wetens



leeg staan. Voor die gevallen maakt deze verordening mogelijk dat de gemeente ingebruikname van gebouwen kan afdwingen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1. Melding leegstand

Dit artikel geeft invulling aan artikel 3, eerste lid, van de Leegstandwet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad kan bepalen voor welke categorieën van gebouwen en binnen welke delen van de gemeente de meldingsplicht geldt, en binnen welke termijn na aanvang van de leegstand, de eigenaar de leegstand moet melden.

In deze verordening is ervoor gekozen om de meldingsplicht te laten gelden voor alle gebouwen, uitgezonderd woningen. Woningen zijn uitgezonderd, omdat die zelden langdurig leegstaan, de leegstand van woningen minder zichtbaar is, en voor de bestrijding van leegstand in woningen al andere middelen zijn, zoals de mogelijkheid tot tijdelijke verhuur zonder toepassing van de huurbeschermingsregels. De termijn waarbinnen de leegstand moet worden gemeld is bepaald op de wettelijk minimale termijn van zes maanden.

Tenslotte geldt deze verordening alleen voor de binnenstad, dat wil zeggen het gebied gelegen binnen de singels. De binnenstad is het visiteplaatje voor onze bewoners en de vele toeristen die de stad bezoeken. Het bestrijden van leegstand is een van de maatregelen om een levendige binnenstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is, te behouden.

Voor de duidelijkheid is het werkingsgebied van de verordening weergegeven op de kaart, aan het eind van deze toelichting.

Artikel 2. Gegevens bij melding leegstand

Op grond van artikel 3, derde lid, van de Leegstandwet geeft dit artikel aan welke gegevens bij de leegstandmelding ingeleverd dienen te worden.

Artikel 3. Voordracht gebruiker

Als uiterste middel bij het tegengaan van leegstand heeft het college de bevoegdheid om een gebruiker voor te dragen voor het leegstaande pand.

Dit artikel bepaalt, gelet op artikel 5, eerste lid, Leegstandwet, hoe lang die periode van leegstand moet duren voordat het college een gebruiker voordraagt. Gekozen is voor de minimale termijn van twaalf maanden.

Artikel 4. Inwerkingtreding en publicatie

Gelet op artikel 3, vierde lid, Leegstandwet vangen de termijnen genoemd in artikel 1 en artikel 4 van deze verordening, aan op de dag na de datum van inwerkingtreding van deze verordening.

De meldingsplicht voor eigenaren gaat derhalve pas in zes maanden na de datum van inwerkingtreding van deze verordening, ook al stond een gebouw op het moment van inwerkingtreding van de verordening al leeg. Hiermee wordt voorkomen dat de meldingsplicht feitelijk met terugwerkende kracht wordt ingevoerd.

Artikel 5. Citeertitel

Dit artikel behoeft geen toelichting.

[Kaart werkingsgebied Leegstandverordening Gouda](#)

