



Leegstandverordening gemeente Schiedam 2017

De raad van de gemeente Schiedam, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Schiedam nr 17VR005; gelet op artikel 149 ook jo artikel 156 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet; overwegende dat het gewenst is met gebruikmaking van de Wet kraken en leegstand nadere regels vast te stellen ter bestrijding van ongerechtvaardigde leegstand van gebouwen niet zijnde woningen;
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Leegstandverordening gemeente Schiedam 2017

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) College: burgemeester en wethouders van de gemeente Schiedam;
- b) Eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw;
- c) Gebouw: gebouw of een deel van een gebouw, niet zijnde woonruimte, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- d) Gebruiker: één of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door het college als gebruiker van een daartoe aangewezen gebouw;
- e) Leegstand: 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 verordening;
- f) Leegstandlijst: de lijst, bedoeld in artikel 4;
- g) Werkingsgebied: een door de raad aangewezen gebied of delen daarvan, binnen de gemeente, met per categorie aangegeven gebouwen waarvan leegstand moet worden gemeld overeenkomstig de regels van deze verordening.

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

Deze verordening geldt voor de door de raad aangewezen delen van de gemeente en de daarbinnen gelegen door de raad aangewezen categorieën van gebouwen, zoals opgenomen in de bijlage 1 bij deze verordening.

Artikel 3 Plicht tot leegmelding

1. De eigenaar van een gebouw, gelegen in het werkingsgebied, is verplicht de leegstand van het gebouw te melden aan het college, zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. Voor het melden van leegstand wordt gebruik gemaakt van een door het college vastgesteld (elektronisch) formulier.
3. Het college kan andere gegevens en bescheiden vragen, onverminderd het tweede lid.
4. In afwijking van het eerste lid, is de eigenaar verplicht de leegstand van het gebouw binnen vier weken te melden, wanneer het gebouw na een verplichtende voordracht als bedoeld in artikel 8, binnen één jaar weer leeg komt te staan.

Artikel 4 Leegstandlijst

1. Het college houdt een lijst bij waarin de volgende gebouwen worden opgenomen:
 - a) overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gemelde gebouwen;
 - b) gebouwen waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leeg staan en waarvan de leegstand, overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gemeld had moeten worden door de eigenaar.
2. De leegstandlijst bevat de gegevens als genoemd op het meldingsformulier, voor zover deze beschikbaar zijn, en in ieder geval de datum van inschrijving van het gebouw in de lijst.
3. Het college beslist binnen zes weken na de melding als bedoeld in artikel 3, dan wel ambtshalve constatering als bedoeld artikel 4, eerste lid, onder b over opname van een gebouw in de leegstandlijst.
4. De eigenaar ontvangt van het besluit, zoals genoemd in artikel 4, derde lid, een afschrift.

Artikel 5 Actueel houden lijst en beëindiging inschrijving

1. Het college kan, ambtshalve en op aanvraag van de eigenaar, de inschrijving wijzigen. Artikel 4, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. De inhoud en de datum van de wijziging worden in de leegstandlijst aangetekend.
3. Het college kan de inschrijving van een gebouw intrekken. Artikel 4, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.



4. De inschrijving wordt geacht ingetrokken te zijn indien het gebouw, sinds de leegmelding, meer dan een jaar in gebruik is geweest.
5. De beëindiging van de inschrijving wordt in de leegstandlijst geregistreerd.

Artikel 6 Overleg met eigenaren

Het college voert binnen drie maanden, na ontvangst van de melding ingevolge artikel 3, eerste lid, of de ambtshalve constatering ingevolge artikel 4, eerste lid, onder b, overleg met de eigenaar over het gebruik van het gebouw.

Artikel 7 Leegstandbeschikking

1. Het college kan, na het overleg bedoeld in artikel 6, een leegstandbeschikking vaststellen.
2. Het college kan, indien de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg bedoeld in het eerste lid, een leegstandbeschikking vaststellen.
3. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of het gebouw geschikt of ongeschikt is voor gebruik.
4. De leegstandbeschikking kan voor de eigenaar de verplichting bevatten om door het college aangegeven voorzieningen aan het gebouw te treffen, binnen de daarvoor aangegeven termijn.
5. Het college kan andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het bepaalde in de leegstandbeschikking.

Artikel 8 Voordracht gebruiker

1. Het college kan een gebruiker voordragen aan de eigenaar van een leegstaand gebouw, zodra die leegstand langer duurt dan twaalf maanden, indien het gebouw in een leegstandbeschikking is aangewezen als geschikt voor gebruik.
2. De eigenaar is verplicht de in het eerste lid voorgedragen gebruiker binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van het gebouw.
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 gebouw binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

Artikel 9 Handhaving / Bestuurlijke boete

Het college kan een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van artikel 3, eerste lid, en vierde lid van deze verordening, overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen tabel.

Artikel 10 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze verordening zijn belast de door het college aangewezen functionarissen.

Artikel 11 Bevoegdheid tot het stellen van nadere regels

Het college kan nadere regels vaststellen.

Artikel 12 Inwerkingtreding en publicatie

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

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Leegstandverordening Schiedam 2017.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam in zijn openbare vergadering van 11 april 2017.

de griffier,

J.W. Scherpenzeel

de voorzitter,

C.H.J. Lamers

Artikelsgewijze toelichting Leegstandverordening

Artikel 1 Begripsbepalingen

Eerste lid sub b Eigenaar

In deze regeling is de strikt juridische definitie van eigenaar, namelijk degene die als zakelijk gerechtigde in de kadastrale legger en aan de hypothecaire schuldeisers bekend staat, verbreedt tot degene die bevoegd is over het pand te beschikken.

Eerste lid sub c Gebouw

- Gebouw volgens artikel 1, eerste lid, van de Woningwet: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- Onder gebouw krachtens deze verordening wordt verstaan: bij categorie aangewezen gebouwen, of deel daarvan, niet zijnde woonruimte, aangezien de meldingsplicht van leegstand van woningen reeds voorzien is in de Huisvestingswet.
- Volgens de wetgeschiedenis wordt bij gebouwen gedacht aan kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte.
- Gedeeltelijk leegstaande gebouwen vallen onder de meldingsplicht. Onder gedeeltelijk leegstaande gebouwen verstaan we die gebouwen die naar de aard en inrichting als afzonderlijk te verhuren bedrijfsruimte gebruikt kunnen worden, met een eigen toegang. Een voorbeeld hiervan is een bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw.

Eerste lid sub e Leegstand

Van leegstand is sprake als een gebouw of afzonderlijk gedeelte daarvan niet door een huurder of andere gebruiker feitelijk wordt gebruikt en het betreffende gebouw of gedeelte daarvan geschikt is of gemaakt kan worden voor feitelijk gebruik.

Panden waarvoor leegstandsbeheer is geregeld worden niet aangemerkt als leegstand. Bij leegstandsbeheer is namelijk sprake van gebruik krachtens een persoonlijk recht.

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

In dit artikel wordt geregeld dat de raad categorieën gebouwen aanwijst, gelegen in bepaalde aangewezen gedeelten van de gemeente, waarvoor deze verordening van toepassing is. De reikwijdte van de verordening is hiermee afgestemd op de lokale behoefte om leegstand in kaart te brengen. De aanwijzing van categorieën gebouwen en gebieden van de verordening worden opgenomen in een bijlage bij de verordening.

Het betreft in Schiedam winkel- en bedrijfsruimten, kantoren en ruimtes voor maatschappelijke doeleinden in de in de bijlage 1 opgenomen straten.

Artikel 3 Plicht tot leegmelding

Lid 1

Dit artikel regelt dat de eigenaar van gebouwen, die onder de meldingsplicht vallen (zie de reikwijdte van artikel 2), verplicht is de leegstand van dat gebouw te melden bij het college, zodra het gebouw langer leeg staat dan in de Leegstandverordening vastgestelde termijn. Volgens de Leegstandwet is die termijn tenminste zes maanden. In deze verordening is bij de minimale termijn van zes maanden aangesloten.

Lid 2

De eigenaar doet de melding op een door het college vastgesteld aanvraagformulier. Dit formulier bevat de gegevens die de eigenaar minimaal moet aanleveren bij een melding. Wat betreft de huurprijs wordt een indicatie gevraagd.

Bij voorkeur stelt de gemeente dit formulier elektronisch beschikbaar.

Lid 3

Op grond van het derde lid kan het college meer informatie vragen als zij dit nodig hebben om de melding te kunnen beoordelen.

Lid 4

Indien het gebouw, na een verplichtende voordracht, binnen één jaar weer leeg komt te staan, is de eigenaar opnieuw verplicht dit te melden. Hier geldt echter een termijn van vier weken, in plaats van zes maanden. De termijn van vier weken geldt niet als de eigenaar zelf een gebruiker vindt voor het gebouw, nog voordat een verplichtende voordracht heeft plaatsgevonden.

Artikel 4 Leegstandlijst

Ingevolge artikel 3, tweede lid, van de Leegstandwet dient het college een lijst bij te houden van gebouwen waarvoor leegstandmelding is ontvangen dan wel waar leegstand ambtelijk is geconstateerd.

Artikel 5 Actueel houden lijst en beëdiging inschrijving.

Lid 1 t/m 4

Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college om de leegstandlijst actueel te houden. Voorts wordt hierin geregeld op welke wijze de eigenaar van wijzigingen van inschrijvingen op de hoogte wordt gehouden, respectievelijk hoe de eigenaar daar zelf aan kan bijdragen. Bijvoorbeeld als onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt. Of als er een wijziging is in de gebruikersstatus van het gebouw.

Lid 5

In lid 5 van dit artikel is geregeld dat een inschrijving geacht wordt ingetrokken te zijn, indien het gebouw meer dan één jaar in gebruik is sinds de leegstandmelding.

Artikel 6 Overleg met eigenaren

Ingevolge artikel 4, eerste lid, van de Leegstandswet treedt het college naar aanleiding van de leegmelding binnen drie maanden met de eigenaar in overleg om te kunnen beoordelen of zij het gebouw of een gedeelte daarvan geschikt voor gebruik kan verklaren. In combinatie met artikel 4, tweede lid, van de Leegstandswet wordt hiermee aan het college een middel gegeven om druk uit te oefenen op de eigenaren die niet mee willen werken aan het bedoelde overleg. Op grond van artikel 4, tweede lid, van de Leegstandswet is immers de mogelijkheid opgenomen dat het college bevoegd is om een leegstandsbeschikking op te stellen als de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg. Duidelijk mag zijn dat het college bevoegd is en blijft, welke omstandigheden er ook toe leiden als het overleg niet binnen drie maanden kan worden gevoerd.

Artikel 6 geeft hieraan nadere invulling. In het leegstandoverleg bespreken partijen alle omstandigheden van de leegstand. Aan de hand van dit overleg zal het college moeten beoordelen of in redelijkheid van de eigenaar gevergd kan worden dat hij/zij het gebouw, respectievelijk een gedeelte daarvan, in gebruik geeft.

Het gesprek zal niet in alle gevallen binnen drie maanden afgerond zijn. En het zal ook niet altijd het geval zijn dat het overleg blijft bij één gesprek. In de praktijk zal het overleg een bepaalde tijd in beslag nemen.

In dit overleg kan ook aan de orde komen of in redelijkheid van de eigenaar gevergd kan worden dat hij/zij, met het oog op het in gebruik geven van het gebouw, aanpassingen verricht aan het gebouw. Volgens de wetsgeschiedenis staat daarbij het principe van kostenneutraliteit centraal. Het betreft hier uitsluitend investeringen die binnen het redelijke noodzakelijk zijn om het gebouw in overeenstemming met de bestemming te kunnen gebruiken.

Bij de beoordeling van het begrip "redelijkheid" wordt rekening gehouden met

- algemeen erkende rechtsbeginselen,
- in Nederland levende rechtsovertuigingen en
- maatschappelijke en persoonlijke belangen.

Aan de hand van de omstandigheden van een geval wordt onderzocht of de eisen van redelijkheid worden nageleefd. Hierbij worden belangen gewogen. Er kan dus niet in het algemeen worden bepaald wat redelijk is. Dit hangt af van het specifieke geval.

Bij "geschikt voor gebruik" wordt verstaan de geschiktheid voor gebruik dat is toegestaan in gevolge het bestemmingsplan.

Artikel 7 Leegstandsbeschikking

De uitkomst van het leegstandoverleg tussen het college en de eigenaar kan worden neergelegd in een leegstandsbeschikking. Ook als de eigenaar niet meewerkt aan het gesprek kan het college een dergelijk leegstandsbesluit nemen. In de beschikking verklaart het college of een gebouw geschikt of ongeschikt is voor gebruik. De verplichtingen ten aanzien van de benodigde voorzieningen zien op het bestemde gebruik van het pand.

Tegen deze beschikking door het college staat bezwaar en beroep open.

Artikel 8 Voordracht gebruiker

Lid 1

Als uiterste middel bij het tegengaan van leegstand, heeft de gemeente de bevoegdheid om een gebruiker voor te dragen voor het leegstaande pand. Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college om verplichtend een gebruiker aan te wijzen aan wie de eigenaar binnen drie maanden een overeenkomst omtrent gebruik moet aanbieden.

Lid 3

Voor de eigenaar geldt dat deze de mogelijkheid heeft om, gedurende de termijn waarbinnen aan de voordracht moet worden voldaan, zelf in een andere gebruiker te voorzien. De eigenaar bepaalt zelf de vorm en inhoud van het contract.

Voldoet de eigenaar niet binnen drie maanden aan de verplichtende voordracht en heeft hij zelf geen andere gebruiker, dan kan een last onder dwangsom van in beginsel maximaal € 50 per m² verhuurbaar vloeroppervlak worden opgelegd. De eigenaar dient het gebouw of gedeelte daarvan wel geschikt te maken voor normaal gebruik. Daarbij kan de eigenaar zich beperken tot die voorzieningen die objectief gezien redelijkerwijs nodig zijn voor dit normale gebruik overeenkomstig de bestemming. Als een gebruiker wordt voorgedragen die het gebouw niet overeenkomstig de bestemming gaat gebruiken, en

hiervoor zijn extra voorzieningen nodig, dan zal in redelijkheid worden beoordeeld wie de kosten 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.

Artikel 9 Handhaving

De verordening geeft het college bevoegdheid om bij overtredingen van artikel 3, eerste en vierde lid, van de verordening, i.c. niet tijdige meldingen (artikel 3, eerste lid, en artikel 7, derde lid, van de Leegstandwet) een bestuurlijke boete op te leggen. De boetes kunnen worden opgelegd voor het niet melden van een (gedeelte) van een gebouw dat meer dan zes maanden leegstaat, evenals voor het niet melden van de beëindiging van het gebruik van een gebouw na een verplichtende voordracht

De bestuurlijke boete is een bestraffende sanctie (ook wel punitieve sanctie genoemd), inhoudende een onvoorwaardelijke verplichting tot betaling van een geldsom. Met onvoorwaardelijk wordt bedoeld dat degene, aan wie de bestuurlijke boete wordt opgelegd (anders dan bij de last onder dwangsom) niet meer de mogelijkheid heeft om de overtreding binnen een bepaalde begunstigingstermijn ongedaan te maken. De bestuurlijke boete is er, anders dan de last onder dwangsom, ook niet primair op gericht om de overtreding ongedaan te maken. Is sprake van bijzondere omstandigheden, dan kan de hoogte van de bestuurlijke boete worden gematigd. Ingevolge artikel 18, derde lid, van de Leegstandwet draagt de bestuurlijke boete maximaal € 7.500.

Het college kan slechts wegens bijzondere omstandigheden afwijken van de genoemde bedragen in Bijlage 2. De overtreder zal daar in beginsel een voldoende onderbouwd beroep op moeten doen (artikel 5:46, derde lid, Algemene wet bestuursrecht).

Los van de bestuurlijke boete ingevolge artikel 9 is het college op grond van artikel 125, tweede lid, van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang. Op grond van artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht kan, in plaats van bestuursdwang, aan de overtreder een last onder dwangsom worden opgelegd. De dwangsom kan ineens worden verbeurd, per overtreding of per tijdseenheid.

De last onder dwangsom is een zogenaamde herstelsanctie, die als doel heeft de overtreding ongedaan te maken of, wanneer dit niet mogelijk is, herhaling daarvan te voorkomen. Bij het opleggen van een last onder dwangsom moet altijd een begunstigingstermijn worden gesteld. Dit is een in het besluit waarin de last onder dwangsom wordt opgelegd genoemde periode waarbinnen de overtreder in staat gesteld wordt, de overtreding te beëindigen. In principe geldt bij het niet naleven van de meldingsplicht een begunstigingstermijn van twee weken. Hiervan kan worden afgeweken afhankelijk van de feiten en omstandigheden.

Beëindigt de overtreder de overtreding binnen de begunstigingstermijn, dan wordt geen dwangsom verbeurd. De hoogte van de last onder dwangsom moet in een redelijke verhouding staan tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de oplegging van de dwangsom. Daarnaast mag de draagkracht van de overtreder bij het bepalen van de hoogte van de op te leggen dwangsom worden betrokken, maar alleen als nadere invulling van de effectiviteit van de dwangsom.

Artikel 10 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze verordening zijn de door het college aangewezen personen belast. Bij het opleggen van een bestuurlijke boete is, op grond van titel 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikelen 5:40-5:54), ter zake van deze overtredingen de zogenoemde zware procedure van toepassing. Dat betekent dat de overtreder in de gelegenheid moet worden gesteld, zijn zienswijze te geven en dat altijd een rapport moet worden opgemaakt.

Voor het vaststellen van overtredingen zijn waarnemingen en andere handelingen door of vanwege het college nodig. De door het college aangewezen toezichthouder heeft daartoe de beschikking over de bestuursrechtelijke toezichtbevoegdheden van titel 5.2 Algemene wet bestuursrecht.

De verplichting om een rapport op te stellen ten aanzien van het niet melden van leegstand (nadat het gebouw meer dan zes maanden heeft leeggestaan), volgt uit artikel 5:48 juncto 5:53 van de Algemene wet bestuursrecht. Artikel 5:53 van de Algemene wet bestuursrecht stelt het opmaken van een rapport verplicht, indien de bestuurlijke boete meer dan € 340 bedraagt.

Artikel 11 Bevoegdheid tot het stellen van nadere regels

Dit artikel geeft het college de bevoegdheid om, indien nodig, nadere regels te stellen ter uitwerking van deze verordening. Deze regels zijn algemeen verbindende voorschriften.

Artikel 12 Inwerkingtreding en publicatie

Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van inwerkingtreding van deze leegstandverordening.



In artikel 3, derde lid, van de Leegstandwet is bepaald dat de termijnen, bedoeld in artikel 3, eerste lid, en artikel 8, eerste lid, van deze verordening aanvangen op de dag na de datum van inwerkingtreding van deze leegstandverordening.

De meldingsplicht voor eigenaren gaat derhalve pas in, nadat de termijn genoemd in artikel 3, eerste lid, is verstreken, ook al stond een gebouw op het moment van inwerkingtreding van de verordening leeg. Hiermee wordt voorkomen dat de meldingsplicht feitelijk met terugwerkende kracht wordt ingevoerd. Een voordracht kan niet eerder worden gedaan nadat de leegstand van een gebouw, dat als geschikt voor gebruik is aangewezen, langer duurt dan 12 maanden, na de inwerkingtreding van de verordening.



Bijlage 1 WERKINGSGBIED LEEGSTANDSVERORDENING

Het werkingsgebied bestaat uit alle winkel- en bedrijfsruimten, kantoren en ruimtes voor maatschappelijke doeleinden in de hieronder genoemde straten.

NB: het betreft volledige straten, tenzij anders vermeld.

Straten	Nummers
Broersveld	
Broersvest	
Buitenhavenweg	Nr 9 en 180
Dam	
Gerrit Verboonstraat	
Grote Markt	
Hoogstraat	
Koemarkt	
Korte Dam	
Land van Belofte	
Lange Kerkstraat	
Nieuwe Passage	
Oranjestraat	
Passage	
Rotterdamsedijk	Even zijde nr 236 t/m 272 Oneven zijde nr 397 t/m 447
Spinhuispad	
Stadserf	
Vijgensteeg	



Bijlage 2 Tabel bestuurlijke boete, behorend bij artikel 9

Overtreding	Overschrijding termijn	te melden oppervlakte < 250 m2	te melden oppervlakte > 250 m2
Artikel 3, eerste lid			
	één maand	€ 500	€ 1.000
Het niet melden van de leegstand van een gebouw dat langer leeg staat dan zes maanden	drie maanden	€ 2.000	€ 4.000
	zes maanden	€ 3.750	€ 7.500
Artikel 3, vierde lid			
	één maand	€ 500	€ 1.000
Het niet binnen vier weken melden van de beëindiging van het gebruik van een gebouw, binnen één jaar na een voordracht	drie maanden	€ 2.000	€ 4.000
	zes maanden	€ 3.750	€ 7.500