

Leegstandverordening 2022

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 september 2022;

gelet op artikel 2 van de Leegstandwet, artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche) en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Leegstandverordening 2022

Artikel I

De **Leegstandverordening Amsterdam 2022** wordt als volgt vastgesteld:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van woonruimte of een gebouw als bedoeld in artikel 1, onder c, van de Leegstandwet;
- b. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- c. gebouw: een gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Woningwet;
- d. kantoorgebouw: een gebouw dat voor 70% of meer voor administratieve werkzaamheden wordt gebruikt;
- e. 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;
- f. wet: de Leegstandwet.

Hoofdstuk 2 Leegstand van kantoorgebouwen

Artikel 2.1 Werkingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op:

alle kantoorgebouwen of gedeelten daarvan gelegen in het gebied:

- a. Amstel III, (zie de kaartbijlage 1 bij deze verordening). Dit gebied in stadsdeel Zuidoost wordt begrensd aan de:
 - 1° 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 Bijlmer 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;
 - 2° 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;
 - 3° Het Rieker Business Park (zie de kaartbijlage 3 bij deze verordening). Dit gebied 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.

- b. andere kantoorgebouwen of gedeelten daarvan gelegen in de gemeente Amsterdam met een totaal verhuurbaar vloeroppervlak groter dan 5.000 m².

Artikel 2.2 Meldplicht

1. De eigenaar is verplicht de leegstand van een in artikel 2. 1 bedoeld kantoorgebouw of een gedeelte daarvan 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 binnen vier weken te melden, wanneer het kantoorgebouw of een gedeelte daarvan, na een verplichtende voordracht als bedoeld in artikel 2.5, binnen één jaar weer leeg komt te staan.

Artikel 2.3 Leegstandoverleg

Binnen drie maanden na ontvangst van de leegmelding voeren burgemeester en wethouders overleg met de eigenaar over het gebruik van het kantoorgebouw of een gedeelte daarvan.

Artikel 2.4 Leegstandbeschikking

1. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg bedoeld in artikel 2.3 een leegstandbeschikking vaststellen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ook indien de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg bedoeld in artikel 2.3, een leegstandbeschikking vaststellen.
3. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of het kantoorgebouw of een gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik.

Artikel 2.5 Voordracht

1. Indien in de leegstandbeschikking is vastgesteld dat het kantoorgebouw of een gedeelte daarvan 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 of een gedeelte daarvan.
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 of een gedeelte daarvan binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, indien het kantoorgebouw of een gedeelte daarvan 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 2.6 Leegstandbeheer

Burgemeester en wethouders kunnen kwalitatieve eisen stellen aan een leegstandbeheerder waar de eigenaar als bedoeld in artikel 1.1, onder a een kantoorgebouw door laat beheren.

Artikel 2.7 Bestuurlijke boete

Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van artikel 2.2, eerste lid van deze verordening en artikel 7, derde lid van de wet overeenkomstig de tabel in bijlage 1.

Hoofdstuk 3 Leegstand van woonruimten

Artikel 3.1 Begripsbepalingen

1. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 1.1 van deze verordening, verstaan onder:
 - a. gebouw: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt en geen woonruimte is;

- b. leegstaan, voor zover het een woonruimte betreft: waar niemand zijn woonadres heeft als bedoeld in artikel 1.1, onder o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen.
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op woonruimten die zijn uitgezonderd van de vergunningplicht voor onttrekking als bedoeld in artikel 3.1.2, eerste lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Artikel 3.2 Werkingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimten in de gemeente Amsterdam.

Artikel 3.3 Meldplicht

1. De eigenaar is verplicht de leegstand van een in artikel 3.2 bedoelde woonruimte 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.

Artikel 3.4 Leegstandoverleg

Binnen twee maanden na ontvangst van de leegmelding voeren burgemeester en wethouders overleg met de eigenaar over het gebruik van de woonruimte.

Artikel 3.5 Leegstandbeschikking

1. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg bedoeld in artikel 3.4 een leegstandbeschikking vaststellen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen ook indien de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg bedoeld in artikel 3.4 een leegstandbeschikking vaststellen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in de leegstandbeschikking:
 - a. indien de woonruimte niet geschikt is voor gebruik als woonruimte en de woonruimte niet is bestemd voor afbraak of vernieuwbouw, bepalen welke voorzieningen door de eigenaar binnen de in de beschikking bepaalde termijn moeten zijn getroffen om de woonruimte geschikt te maken voor gebruik als woonruimte;
 - b. indien de woonruimte is bestemd voor verhuur, de maximale marktconforme huurprijs bepalen waartegen de woonruimte te huur wordt aangeboden;
 - c. indien het een woonruimte betreft die is bestemd voor verkoop en als woonruimte kan worden verhuurd op grond van artikel 15, eerste lid, onder b of d, van de Leegstandwet, de eigenaar verplichten de woonruimte te verhuren, met een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van die wet;
 - d. indien het een woonruimte betreft die is bestemd voor afbraak of vernieuwbouw en als woonruimte kan worden verhuurd op grond van artikel 15, eerste lid, onder c, van de Leegstandwet, de eigenaar verplichten de woonruimte te verhuren, met een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van die wet;
 - e. een termijn opnemen van twee maanden waarbinnen de woonruimte op het moment dat deze geschikt is voor bewoning in gebruik wordt genomen als woonruimte;
 - f. andere voorwaarden opnemen die noodzakelijk zijn voor het zo spoedig mogelijk in gebruik nemen van de woonruimte.
4. De eigenaar kan gemotiveerd verzoeken om de termijn, bedoeld in het derde lid, onder e, eenmaal te verlengen met een periode van maximaal twee maanden.
5. Indien een eigenaar een verzoek als bedoeld in het vierde lid doet, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarden, bedoeld in het derde lid, onder b tot en met f, in de oorspronkelijke leegstandbeschikking wijzigen.
6. In aanvulling op artikel 4 van de Leegstandwet kunnen burgemeester en wethouders, indien ze vaststellen dat het gebouw of een gedeelte daarvan niet geschikt is voor gebruik, in een leegstandbeschikking voorschrijven welke voorzieningen door de eigenaar binnen de in de beschikking bepaalde termijn moeten worden getroffen om het gebouw of een gedeelte ervan geschikt te maken voor gebruik, tenzij het gebouw is bestemd voor afbraak of vernieuwbouw.

Artikel 3.6 Leegstandbeheer

Burgemeester en wethouders kunnen kwalitatieve eisen stellen aan een leegstandbeheerder waar de eigenaar als bedoeld in artikel 1.1, onder a, een woonruimte door laat beheren.

Artikel 3.7 Bestuurlijke boete

Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de meldplicht als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid van deze verordening overeenkomstig de tabel in bijlage 1.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepaling

1. Een leegstandbeschikking genomen op grond van de Leegstandverordening Amsterdam 2016, geldt als een leegstandbeschikking zoals bedoeld in deze verordening.
2. Besluiten die betrekking hebben op een bestuurlijke sanctie genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Leegstandverordening Amsterdam 2016 of een besluit tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, dat nog niet onherroepelijk is, blijft op dat besluit de Leegstandverordening 2016 van toepassing.
3. Met betrekking tot leegstaande woonruimten waarbij het leegstandoverleg heeft plaatsgevonden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, blijft de Leegstandverordening 2016 van toepassing.
4. Met betrekking tot leegstaande woonruimten waarbij het leegstandoverleg nog niet heeft plaatsgevonden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, geldt de onderhavige verordening.

Artikel 4.2 Intrekking

De Leegstandverordening Amsterdam 2016 wordt ingetrokken.

Artikel 4.3 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt op 1 december 2022 in werking.

Artikel 4.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Leegstandverordening Amsterdam 2022.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 10 november 2022

*De voorzitter
Femke Halsema*

*De raadsgriffier
Jolien Houtman*

Bijlage 1

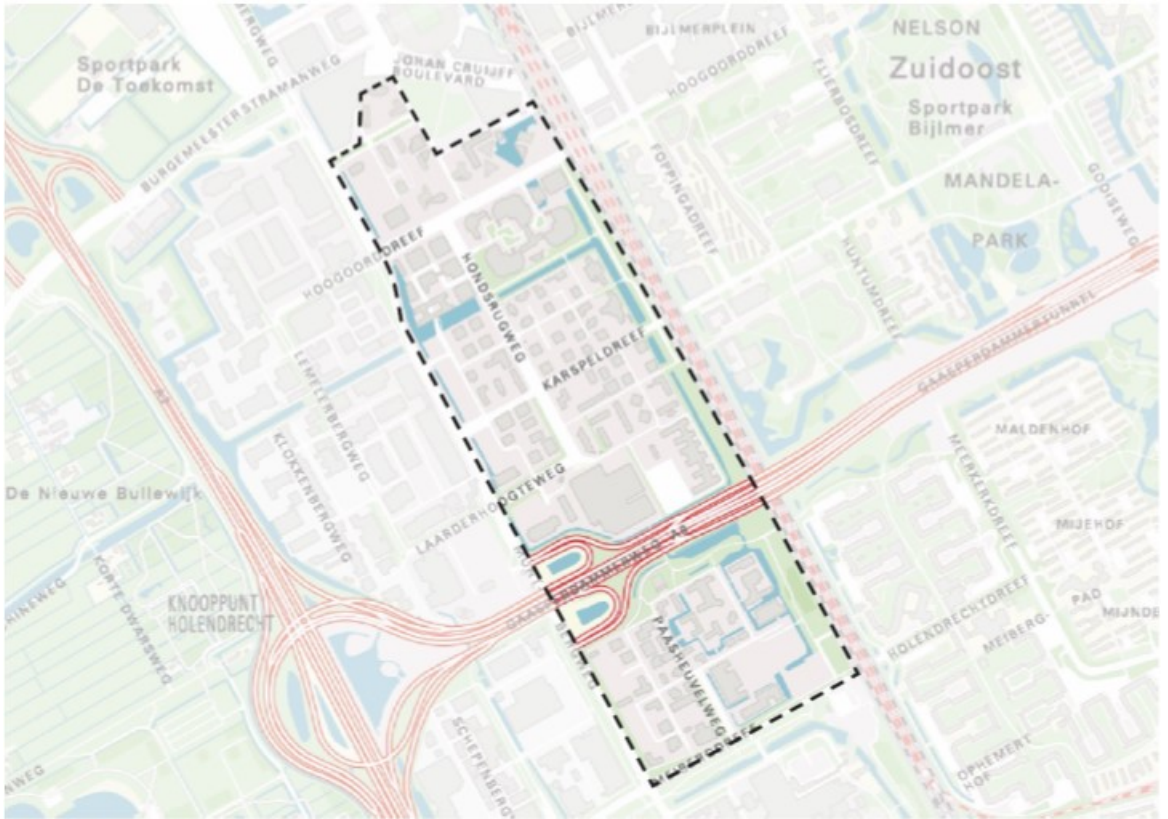
Tabel bij artikel 2.6 en 3.7

Boetetabel

Boete bij overtreding Meldplicht	Wettelijke bepalingen	Boete
Kantoorgebouwen	Art 3 lid 1 en art 7 lid 3 Leegstandwet	7.500 euro
Woonruimten		
Professional (de overtreder die twee of meer woonruimten in bezit heeft bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten)	Art 3 lid 1 en art 7 lid 3 Leegstandwet, artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche)	9.000 euro
Overige overtreders	Art 3 lid 1 en art 7 lid 3 Leegstandwet, artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche)	4.500 euro

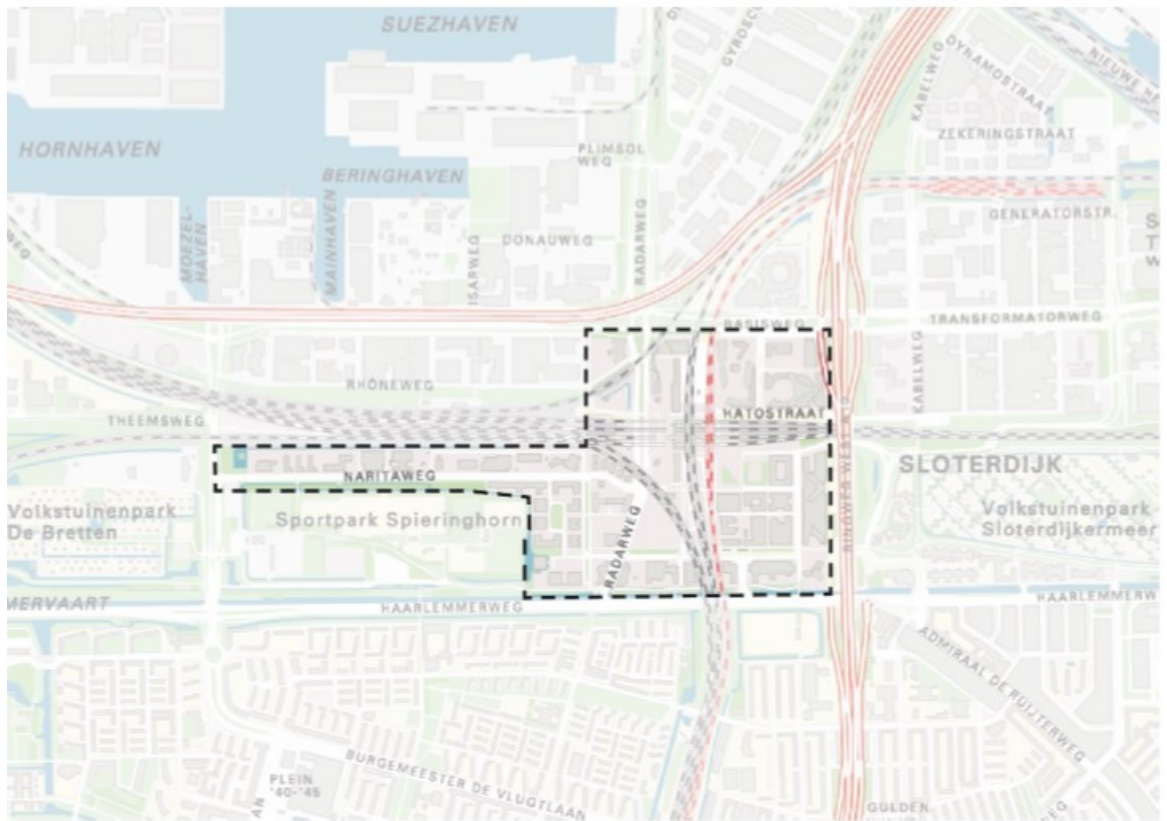
Kaartbijlage 1

Amstel III



Kaartbijlage 2

Teleport



Kaartbijlage 3

Rieker Business Park



Toelichting

Artikel 1

I. Algemeen

Leegstand is een ongewenst maatschappelijk verschijnsel. Amsterdam acht het, gelet op de grote vraag naar woonruimte, wenselijk dat leegstand van woningen zoveel mogelijk wordt beperkt. Met het in werking treden van de Huisvestingswet 2014 werd tevens de Leegstandwet gewijzigd, waardoor de aanpak van leegstand in woonruimten gelijk werd getrokken met de aanpak van bijvoorbeeld leegstaande kantoorgebouwen. Gemeenten kunnen in een Leegstandverordening een meldplicht, een leegstand-overleg en een leegstandbeschikking vastleggen.

- Meldplicht: eigenaren van leegstaande woonruimten (en andere gebouwen) zijn verplicht om na zes maanden leegstand hiervan een melding te doen.
- Leegstandoverleg: na het ontvangen van de melding volgt een leegstandoverleg. In dit overleg kunnen gemeenten met de eigenaar bespreken wat er nodig is om de woning zo snel mogelijk in gebruik te laten nemen.
- Leegstandbeschikking: het resultaat van het leegstandoverleg wordt vastgelegd in een leegstandbeschikking.

Als de woningleegstand na het leegstandoverleg niet wordt opgelost door de eigenaar kan de gemeente volgens de Leegstandwet een gebruiker voordragen. In de Amsterdamse praktijk blijkt de verplichtende voordracht onvoldoende soelaas te bieden om langdurige woningleegstand voortvarend aan te kunnen pakken. Dat is de reden dat de Leegstandverordening uit 2016 wordt vervangen door de Leegstandverordening 2022, waarin de leegstand van woningen effectiever kan worden tegengegaan.

Experiment effectieve bestrijding van woningleegstand

In de Leegstandwet is bepaald dat de gemeente een gebruiker kan voordragen voor een leegstaand gebouw of een gedeelte daarvan. Dat instrument blijkt in de gemeentelijke praktijk weerbarstig bij de bestrijding van woningleegstand. Bij de verplichtende voordracht kan de eigenaar zich afwachtend

opstellen, terwijl het college zich moet inspannen om gebruikers aan te dragen bij de eigenaar. De huidige praktijk leert dat woningeigenaren net zo lang kunnen afwachten tot een gebruiker wordt voorgedragen die bereid is de gevraagde, soms meer dan de marktconforme huurprijs, te betalen. Ook krijgt de gemeente met het aandragen van gebruikers een makelaarsrol toebedeeld. De gemeente Amsterdam ziet zich echter eerder de rol van regisseur vervullen in de woningleegstandbestrijding.

Deze bezwaren heeft de gemeente aangekaart bij het Rijk. Dit heeft ertoe geleid dat er specifiek voor de gemeente Amsterdam, op grond van de Crisis- en herstelwet, een experiment mogelijk is gemaakt. Met dit duurzaam innovatief experiment met betrekking tot het bestrijden van woningleegstand, heeft de gemeente Amsterdam een aantal nieuwe en effectievere mogelijkheden tot het opheffen van leegstand gekregen. Het experiment geldt in beginsel voor vijf jaar.

De belangrijkste nieuwe maatregelen in de Leegstandverordening van Amsterdam zijn:

- Het leegstandoverleg vindt plaats binnen twee maanden na de leegstandmelding (in plaats van binnen drie maanden).
- Als een woning nog niet geschikt is voor gebruik, kan het college in een beschikking vastleggen welke voorzieningen binnen een vastgestelde termijn moeten worden aangebracht om de woning geschikt te maken voor bewoning. De gemeente kan vervolgens ook een bindende termijn vastleggen van twee maanden waarin de eigenaar de voor bewoning geschikte woonruimte in gebruik geeft voor bewoning. De eigenaar kan gemotiveerd verzoeken om deze termijn te verlengen met maximaal twee maanden.
- Eigenaren of verhuurders kunnen worden verplicht geschikte (bewoonbare) lege woningen te verhuren tegen een marktconforme huurprijs. Het college kan de maximale marktconforme huurprijs vaststellen. Daarmee kan worden voorkomen dat onrealistisch hoge huurprijzen de leegstand van een beschikbare woning langer laat duren dan nodig is.
- Eigenaren kunnen worden verplicht om een vergunning voor tijdelijke verhuur aan te vragen. Dit is relevant voor woningen die bijvoorbeeld pas na een bepaalde periode worden gerenoveerd of gesloopt.
- Het college kan andere voorwaarden opnemen in de leegstandbeschikking die noodzakelijk zijn om ervoor te zorgen dat de leegstaande woning zo snel mogelijk weer wordt bewoond. De eigenaar moet ervoor zorgen dat de woning weer zo snel mogelijk conform regelgeving wordt bewoond.
- Alle maatregelen zijn afdwingbaar met een last onder dwangsom op grond van artikel 5:32 Algemene wet bestuursrecht en artikel 125 Gemeentewet.

Leegstandverordening in verhouding tot de regeling opkoopbescherming

Een overtreding van de leegstandbeschikking zal ook gesanctioneerd worden als de mogelijkheid tot het in gebruik geven van de woning als gevolg van de opkoopbescherming slechts onder voorwaarden mogelijk is. Indien de woning onder de regelgeving van de opkoopbescherming valt, kan er gekeken worden naar de gronden om een verhuurvergunning aan te vragen zoals limitatief opgesomd in artikel 3.11.3 van de Huisvestingsverordening. Een dergelijke aanvraag heeft geen schorsende werking ten aanzien van een termijn die is bepaald in de leegstandbeschikking.

Eigendomsrecht

Met de nieuwe maatregelen uit het experiment heeft de gemeente extra mogelijkheden om leegstand in woonruimten te bestrijden. Deze maatregelen (waaronder het opleggen van een maximale marktconforme huurprijs en de eigenaar verplichten voorzieningen te treffen in de woning) kunnen worden beschouwd als een regulering van het eigendomsrecht zoals deze is neergelegd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Dit is slechts toelaatbaar indien de regulering gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan drie voorwaarden.

1) De maatregel moet bij wet voorzien zijn. Dat betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn.

De bevoegdheid tot het instellen van een leegstandsverordening is neergelegd in artikel 2 van de Leegstandwet. De mogelijkheden en contouren ervan zijn tevens neergelegd in de Leegstandwet, maar vinden eveneens hun grondslag in artikel 6t van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en artikel 2.4 van de Crisis- en herstelwet. Het werkingsgebied en de voorwaarden zijn in de Leegstandverordening Amsterdam 2022 toegespitst op de situatie in Amsterdam. De maatregel is hiermee voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar.

2) De beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang. Dit wil zeggen dat de maatregel een legitiem doel dient

Vanwege de grote schaarste aan woonruimten is het noodzakelijk om woningleegstand tegen te gaan, zodat de bestaande woningvoorraad zo optimaal mogelijk in gebruik wordt genomen. De maatregelen in de leegstandverordening zijn allen bedoeld om woningleegstand en daarmee gepaard gaande verloedering te bestrijden en zijn daarmee noodzakelijk in het algemeen belang.

3) Er moet sprake zijn van een “fair balance” tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang.

(i) is de inbreuk op het eigendomsrecht noodzakelijk voor het beoogde doel? Dit wil zeggen of het middel geschikt en noodzakelijk is om het doel te bereiken.

Om te kunnen spreken van een “fair balance” geldt voor de maatregelen in de leegstandverordening in de eerste plaats dat de maatregel noodzakelijk is om het doel (bestrijding van leegstand van woningen) te bereiken. De Leegstandwet en het experiment op grond van de Crisis- en herstelwet bieden allerlei mogelijkheden voor de gemeente om leegstand van woningen op te lossen. Deze kunnen afhankelijk van de feitelijke situatie verschillen en zijn daardoor uitermate geschikt om in individuele gevallen leegstand op te heffen. Alle maatregelen zijn afdwingbaar met een last onder dwangsom, waardoor eigenaren op een effectieve wijze kunnen worden bewogen om de leegstand in de woning op te lossen. De maatregelen in de leegstandverordening zijn daarom noodzakelijk voor het beoogde doel.

(ii) Er zijn geen andere oplossingen of andere mogelijkheden om het probleem op te lossen (subsidiariteit)

In de Amsterdamse praktijk blijkt de verplichtende voordracht onvoldoende soelaas te bieden om de langdurige woningleegstand voortvarend aan te kunnen pakken. Zonder de nieuwe maatregelen uit de leegstandverordening heeft de gemeente geen goede instrumenten om eigenaren ertoe te bewegen de woning weer te laten bewonen. Overigens bevat de leegstandverordening zelf al verschillende minder verstrekkende alternatieven die afhankelijk van de situatie en de reden voor leegstand kunnen worden ingezet. Zo krijgt de woningeigenaar eerst acht maanden de tijd om zelf de leegstand op te lossen. Vervolgens gaat de gemeente eerst in overleg met de eigenaar over de redenen van leegstand. Daarna wordt, rekening houdend met alle omstandigheden van het geval, een leegstandbeschikking afgegeven met passende verplichtingen. Aan de eisen van subsidiariteit wordt daarom voldaan.

(iii) het gebruik van de bevoegdheden is in verhouding met het beoogde doel gelet op de mate en ernst van de problematiek. Middel mag niet erger zijn dan de kwaal (proportionaliteit)

Zoals blijkt uit jurisprudentie bij artikel 1 EP mag om te kunnen spreken van een “fair balance”, de overheidsinmenging niet leiden tot een buitensporige last. Er moet echter vooropgesteld worden dat de overheid een grote mate van vrijheid toekomt om in het algemeen belang, vooral met het oog op sociale en economische doelstellingen, bepaald beleid te voeren waarbij inmenging plaats kan vinden in eigendomsrechten (een ruime margin of appreciation).

De nieuwe maatregelen in de leegstandverordening acht de gemeente proportioneel. De gemeente zal allereerst altijd in overleg gaan met de eigenaar. Het overleg is bedoeld om de reden van leegstand in de woning te achterhalen. De gemeente zal in alle redelijkheid nagaan wat de mogelijkheden zijn om de woning weer te kunnen bewonen en zal deze afspraken vastleggen in de leegstandbeschikking. De gemeente kan in de beschikking een marktconforme huurprijs opleggen aan de eigenaar. Met deze beschikking kan het de eigenaar verboden worden een excessieve huurprijs aan te houden waardoor leegstand ontstaat in een gemeente waar schaarste is aan woonruimten. Daarnaast kan de gemeente bepalen welke voorzieningen de eigenaar moet treffen, en binnen welke termijn, om de woning geschikt te maken voor gebruik (onderdeel a). De voorzieningen die van de eigenaar worden verlangd gaan niet verder dan de eisen die de gemeente nu al stelt aan de kwaliteit van woningen. Daardoor wordt het eigendomsrecht niet verder beperkt of gereguleerd.

II. Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

Artikel 1.1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de verordening worden gebezigd. Indien een begrip uit artikel 1.1 in een bepaling wordt gebruikt dient dit begrip met inachtneming van de definities uit artikel 1.1 te worden toegepast.

a. eigenaar

Onder eigenaar wordt verstaan degene die bevoegd is een woonruimte of gebouw in gebruik te geven. Dat kan naast de eigenaar ook een beheerder of een andere, door de eigenaar gemachtigde, partij zijn.

b. gebouw

Het begrip gebouw verwijst naar artikel 1, onderdeel b van de Leegstandwet en artikel 1 van de Woningwet. Een gebouw is een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

c. 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.

d. leegstaan

Hieronder wordt verstaan 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

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

e. woonruimte

In de verordening is onderscheid gemaakt tussen kantoorgebouwen en woonruimten. Onder woonruimte wordt verstaan een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Deze definitie is overgenomen uit de Huisvestingswet 2014.

f. wet

Het begrip wet verwijst naar de Leegstandwet.

Hoofdstuk 2 Leegstand van kantoorgebouwen

Artikel 2.1 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.

Artikel 2.2 Meldplicht

Na zes maanden leegstand moeten eigenaren van 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 2.3 Leegstandoverleg

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

Artikel 2.4 Leegstandbeschikking

Artikel 2.4 bepaalt dat burgemeester en wethouders na het leegstandoverleg een leegstandbeschikking kunnen vaststellen. Het tweede lid bepaalt dat indien de eigenaar geen medewerking verleent aan het leegstandoverleg, burgemeester en wethouders zelf een leegstandbeschikking kunnen vaststellen. Het derde lid geeft aan dat met een leegstandbeschikking wordt vastgesteld of het kantoorgebouw of een gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik.

Artikel 2.5 Voordracht

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

Artikel 2.6 Leegstandbeheer

Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels opstellen voor leegstandbeheer van kantoorgebouwen, om op een maatschappelijk verantwoorde wijze van leegstandbeheer de positie van de gebruikers te versterken.

Artikel 2.7 Bestuurlijke boete

Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de meldplicht. Voor kantoorgebouwen is dit bedrag vastgesteld op €7.500.

Hoofdstuk 3 Leegstand van woonruimten

Artikel 3.1 Begripsbepalingen

Artikel 3.1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in dit hoofdstuk worden gebezigd. Indien een begrip uit artikel 3.1 in een bepaling uit dit hoofdstuk wordt gebruikt dient dit begrip met inachtneming van de definities uit artikel 3.1 te worden toegepast.

a. gebouw

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt en geen woonruimte is.

De omschrijving van het begrip gebouw wijkt af van de omschrijving van dat begrip in de Leegstandwet en artikel 1.1, onderdeel c van deze verordening. Dit is om te verduidelijken dat een gebouw als bedoeld in artikel 3.5, zesde lid geen woonruimte betreft.

b. leegstaan

Een woonruimte wordt aangemerkt als leegstaand indien niemand daar zijn woonadres heeft als bedoeld in artikel 1.1, onder o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen. In deze wet wordt onder woonadres verstaan:

1. het adres waar betrokkene woont, waaronder begrepen het adres van een woning die zich in een voertuig of vaartuig bevindt, indien het voertuig of vaartuig een vaste stand- of ligplaats heeft, of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste dagen zal overnachten;
2. het adres waar, bij het ontbreken van een adres als bedoeld onder 1, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten.

In de Leegstandwet en in artikel 1.1, onderdeel e van deze verordening wordt er voor het begrip leegstaan geen onderscheid gemaakt tussen het leegstaan van gebouwen en het leegstaan van woonruimten. Dit hoofdstuk gaat over leegstand van woonruimten en daarom is deze definitiebepaling in afwijking van artikel 1.1 opgenomen in dit hoofdstuk.

Het tweede lid van artikel 3.1 regelt de uitzondering voor het gebruik van woonruimte als tweede woning. De eigenaar of huurder van een tweede woning heeft zijn woonadres elders, waardoor strikt genomen door de definitie van leegstaan in dit hoofdstuk de tweede woning ook bewoond moet worden. De tweede woning wordt niet gebruikt voor bewoning, maar deze vorm van onttrekking is onder voorwaarden uitgezonderd in de Huisvestingsverordening. De Leegstandverordening sluit zich aan bij deze regelgeving.

Artikel 3.2 Werkingsgebied

Het werkingsgebied van dit hoofdstuk omvat alle woonruimten in de gemeente Amsterdam.

Artikel 3.3 Meldplicht

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

Artikel 3.4 Leegstandoverleg

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

Artikel 3.5 Leegstandbeschikking

Artikel 3.5 bepaalt dat burgemeester en wethouders na het leegstandoverleg een leegstandbeschikking kunnen vaststellen. Het tweede lid bepaalt dat indien de eigenaar geen medewerking verleent aan het leegstandoverleg, burgemeester en wethouders zelf een leegstandbeschikking kunnen vaststellen.

Op grond van het derde lid kunnen burgemeesters en wethouders in de leegstandbeschikking:

a. indien de woonruimte niet geschikt is voor gebruik als woonruimte en de woonruimte niet is bestemd voor afbraak of vernieuwbouw, bepalen welke voorzieningen door de eigenaar binnen de in de be-

schikking bepaalde termijn moeten zijn getroffen om de woonruimte geschikt te maken voor gebruik als woonruimte;

Onderdeel a bepaalt dat burgemeester en wethouders kunnen bepalen welke voorzieningen de eigenaar moet treffen, en binnen welke termijn, om de woonruimte geschikt te maken voor gebruik. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de eisen die gelden voor bestaande bouw of verbouw in het Bouwbesluit 2012.

b. indien de woonruimte is bestemd voor verhuur, de maximale marktconforme huurprijs bepalen waartegen de woonruimte te huur wordt aangeboden;

Ook kunnen burgemeester en wethouders in de leegstandbeschikking de maximale marktconforme huurprijs vaststellen. Bij het vaststellen van de maximale marktconforme huurprijs zullen burgemeester en wethouders bij niet-geliberaliseerde woningen uitgaan van de maximale redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem. Voor geliberaliseerde woningen is wettelijk geen maximale redelijke huurprijs geregeld. Bij het bepalen van de maximale marktconforme huurprijs voor geliberaliseerde woningen zullen burgemeester en wethouders een objectieve methode hanteren die uitgaat van de marktconforme huurprijs voor de woning in de staat waarin het verkeert.

c. indien het een woonruimte betreft die is bestemd voor verkoop en als woonruimte kan worden verhuurd op grond van artikel 15, eerste lid, onder b of d, van de Leegstandwet, de eigenaar verplichten de woonruimte te verhuren, met een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van die wet;

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een woonruimte die is bestemd voor verkoop en als woonruimte kan worden verhuurd op basis van artikel 15, eerste lid, onderdelen b of d, van de Leegstandwet, verplichten de woonruimte te verhuren met een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van die wet. Deze vergunning maakt het in bepaalde gevallen mogelijk de woonruimte tijdelijk te verhuren zonder dat de reguliere huurrechtbescherming van toepassing is.

d. indien het een woonruimte betreft die is bestemd voor afbraak of vernieuwbouw en als woonruimte kan worden verhuurd op grond van artikel 15, eerste lid, onder c, van de Leegstandwet, de eigenaar verplichten de woonruimte te verhuren, met een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van die wet;

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een woonruimte die is bestemd voor afbraak of vernieuwbouw en als woonruimte kan worden verhuurd op grond van artikel 15, eerste lid, onderdeel c, van de Leegstandwet, verplichten te verhuren met een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van die wet. Deze vergunning maakt het in bepaalde gevallen mogelijk de woonruimte tijdelijk te verhuren zonder dat de reguliere huurrechtbescherming van toepassing is.

e. een termijn opnemen van twee maanden waarbinnen de woonruimte op het moment dat deze geschikt is voor bewoning in gebruik wordt genomen als woonruimte;

Burgemeester en wethouders kunnen een termijn van twee maanden stellen waarbinnen de woning op het moment dat deze geschikt is voor bewoning in gebruik wordt genomen als woonruimte.

f. andere voorwaarden opnemen die noodzakelijk zijn voor het zo spoedig mogelijk in gebruik nemen van de woonruimte.

Dit onderdeel voorziet in een grond om aanvullende voorwaarden te kunnen stellen die noodzakelijk zijn voor het zo spoedig mogelijk in gebruik nemen van de woonruimte.

Het vierde lid regelt dat de termijn, bedoeld in het derde lid, onder e, eenmalig kan worden verlengd met een periode van maximaal twee maanden wanneer de eigenaar hierom gemotiveerd verzoekt.

In het vijfde lid is bepaald dat wanneer de eigenaar een verzoek tot verlenging als bedoeld in het vierde lid doet, burgemeester en wethouders een beschikking vaststellen waarin ze de voorwaarden, bedoeld in het derde lid, onder b tot en met f, in de oorspronkelijke leegstandbeschikking kunnen wijzigen.

Het zesde lid regelt dat burgemeester en wethouders in aanvulling op artikel 4 van de Leegstandwet in een leegstandbeschikking ook kunnen bepalen dat de eigenaar van een leegstaand gebouw de noodzakelijke maatregelen treft om dat gebouw gereed te maken voor gebruik.

Artikel 3.6 Leegstandbeheer

Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels opstellen voor leegstandbeheer van woonruimten, om op een maatschappelijk verantwoorde wijze van leegstandbeheer de positie van de gebruikers te versterken

Artikel 3.7 Bestuurlijke boete

Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de meldplicht. De hoogte van deze boete staat in de tabel in bijlage 1. De boete voor professionals bedraagt €9.000 en voor overige overtreders €4.500. Onder professional wordt verstaan de overtreder die twee of meer woonruimten in bezit heeft bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten. Denk bijvoorbeeld aan woonruimten die bestemd zijn voor de verhuur. De ratio achter het verschil in boetebedragen is dat van professionals bij uitstek te verwachten valt dat zij zich houden aan de geldende regelgeving op de Amsterdamse woningmarkt. Naast de bestuurlijke boete voor het niet melden kan de gemeente ook een last onder dwangsom opleggen om de overtreding te beëindigen, zodat de leegmelding alsnog plaatsvindt.

De gemeenteraad acht de boete evenredig in de zin van artikel 6 van het EVRM. In het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt, is een lagere boete mogelijk. Dit artikel bevat de algemene bevoegdheid voor overheden, zoals de gemeente, om boetes in individuele situaties te matigen als er sprake is van bijzondere omstandigheden. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (2 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2096) heeft overwogen dat een verminderde verwijtbaarheid, een beperkte ernst van een overtreding en een geringe financiële draagkracht kunnen worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om een boete te matigen. Het is aan de overtreder om aan te tonen dat er omstandigheden zijn die nopen tot matiging.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepaling

Dit artikel bevat het overgangsrecht.

In het eerste lid is bepaald dat een leegstandbeschikking genomen op grond van de Leegstandverordening Amsterdam 2016, geldt als een leegstandbeschikking zoals bedoeld in deze verordening. Dit houdt dus in dat ten aanzien van een leegstandbeschikking genomen op grond van de Leegstandverordening Amsterdam 2016, dezelfde regels gelden als voor een leegstandbeschikking genomen op grond van deze verordening.

In het tweede lid is bepaald dat besluiten die betrekking hebben op bestuurlijke sancties, zoals een bestuurlijke boete, genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Leegstandverordening Amsterdam 2016 of een besluit tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, dat nog niet onherroepelijk is, de Leegstandverordening 2016 van toepassing is. Dit houdt bijvoorbeeld in dat wanneer een eigenaar op grond van de Leegstandverordening Amsterdam 2016 een bestuurlijke boete opgelegd heeft gekregen, de voorwaarden en regels uit de Leegstandverordening 2016 van toepassing blijven.

In het derde lid is bepaald dat met betrekking tot leegstaande woonruimten waarbij het leegstandoverleg heeft plaatsgevonden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, de Leegstandverordening 2016 van toepassing blijft. Voor dergelijke gevallen gelden dus de regels uit de Leegstandverordening 2016.

In het vierde lid is bepaald dat met betrekking tot leegstaande woonruimten waarbij het leegstandoverleg nog niet heeft plaatsgevonden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, de onderhavige verordening van toepassing is. Voor dergelijke gevallen gelden dus de regels uit deze verordening.

Artikel 4.2 Intrekking

Dit artikel bepaalt dat de Leegstandverordening Amsterdam 2016 wordt ingetrokken.

Artikel 4.3 Inwerkingtreding

Dit artikel bepaalt dat deze verordening op 1 december 2022 in werking treedt.

Artikel 4.4 Citeertitel

Dit artikel bepaalt dat deze verordening wordt aangehaald als Leegstandverordening Amsterdam 2022.