

Beleidsregels handhaving Leegstandsverordening Arnhem

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ARNHEM;

gelezen de Beleidsregels handhaving Leegstandsverordening Arnhem/ overwegende dat:

- de gemeenteraad van Arnhem op 27 november 2024 de Leegstandsverordening 2025 heeft vastgesteld;
- in deze verordening de mogelijkheid tot het opleggen van een bestuurlijke boete als handhaving-instrument is opgenomen;
- de gemeente Arnhem verantwoordelijk is voor het handhaven van de leegstandsverordening op basis van de Leegstandwet;
- het college van burgemeester en wethouders transparante en navolgbare kaders voor handhaving wil hanteren om leegstand van woningen tegen te gaan;
- het college op grond van de Algemene wet bestuursrecht, naast het opleggen van een bestuurlijke boete beschikt over andere handhavingsinstrumenten die kunnen worden ingezet om ervoor te zorgen dat het bepaalde in de Leegstandsverordening wordt nageleefd, zoals de last onder bevel van de rechter en last onder dwangsom;

Gelet op artikel 4:81, eerste lid, en artikel 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 18 derde lid van de Leegstandwet, artikel 9 van de Leegstandsverordening gemeente Arnhem en artikel 160, eerste lid, onder a van de Gemeentewet;

BESLUIT:

vast te stellen Beleidsregels handhaving Leegstandsverordening Arnhem inclusief de daarbij behorende toelichting en de handhavingstabel.

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

1. Boete: de bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 5:40, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
2. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem;
3. Last onder dwangsom: de herstellende sanctie als bedoeld in artikel 5:31d van de Algemene wet bestuursrecht;
4. Overtreder: degene die de overtreding pleegt of medepleegt als bedoeld in artikel 5:1, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
5. Overtreding: een gedraging die in strijd is met het bepaalde in de Leegstandsverordening Arnhem 2025;
6. Verordening: Leegstandsverordening Arnhem 2025.

Artikel 2 Reikwijdte beleidsregels

Deze beleidsregels zijn van toepassing op overtreding van het artikel 3, eerste en zesde lid, artikel 7, derde en vierde lid, en artikel 8, tweede lid van de Verordening.

Artikel 3 Handhavingstabel

Bij overtredingen bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregels hanteert het college de handhavingstabel in de toelichting van deze beleidsregels.

Artikel 4 Bestuurlijke boete

Bij het opleggen van een bestuurlijke boete hanteert het college de boetebedragen zoals bedoeld in artikel 9 van de Verordening.

Artikel 5 Mate van ernst en verwijtbaarheid

1. Bij de berekening van de bestuurlijke boete voor overtredingen bedoeld in artikel 2 van deze beleidsregels wordt voor de overtreding in de boetetabel behorende bij de verordening als uitgangspunt het boetenormbedrag gehanteerd. Deze normbedragen zijn van toepassing indien sprake is van normale verwijtbaarheid.
2. Indien in afwijking van het eerste lid sprake is van een andere mate van verwijtbaarheid gaat het college in de berekening uit van de volgende categorisering:
 - a. Het college hanteert 200% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in artikel 4 indien de overtreder naar het oordeel van het college met opzet handelt in strijd met de Wet.

- b. Het college hanteert 150% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in artikel 4 indien naar het oordeel van het college sprake is van ernstige nalatigheid of omstandigheden die in onderlinge samenhang bezien leiden tot grove schuld bij de overtreder.
 - c. Het college hanteert 50% van het van toepassing zijnde boetenormbedrag in artikel 4 indien de overtreder aannemelijk maakt dat de ernst van de overtreding beperkt is of indien de overtreder aannemelijk maakt dat er sprake is van verminderde verwijtbaarheid ten aanzien van de overtreding.
3. Bij het bepalen van de mate van verwijtbaarheid kunnen in ieder geval de volgende omstandigheden meewegen:
- a. eerdere interventies of overtredingen;
 - b. andere overtredingen in de controleperiode;
 - c. het behaald voordeel met de overtreding;
 - d. de impact/duur van de overtreding; en
 - e. of de overtreding op eigen initiatief is beëindigd.

Artikel 6 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de bekendmaking.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels handhaving leegstandsverordening.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 28 oktober 2025.

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,

de secretaris,

de burgemeester,

TOELICHTING OP DE BELEIDSREGELS

Algemeen

Overtredingen van de regels uit de Leegstandsverordening Arnhem 2025 worden door de gemeente gehandhaafd door middel van bestraffende sancties, de bestuurlijke boete, of een herstelsanctie, bijvoorbeeld een last onder dwangsom. De bedragen van de bestuurlijke boete zijn vastgesteld in de verordening, het college houdt deze bedragen en de in artikel 5 van deze Beleidsregels genoemde percentages voor mate van ernst en verwijtbaarheid in beginsel aan. Het college moet bij het bepalen van de hoogte van de bestuurlijke boete onderzoeken of er bijzondere omstandigheden zijn die het nodig maken om de boete te matigen.

Wanneer er een melding binnenkomt van woonruimte die langer dan zes maanden leegstaat, gaat het college met de woningeigenaar in beginsel eerst in gesprek. In dit gesprek wordt er gekeken naar mogelijke oplossingen voor de leegstand. Als de eigenaar geen medewerking verleent, kan het college een leegstandbeschikking opstellen. In deze beschikking wordt bepaald of de woning geschikt is voor gebruik, of dat er nog noodzakelijke voorzieningen nodig zijn voordat de woning weer in gebruik genomen kan worden. Wanneer een eigenaar, na het opleggen van een leegstandbeschikking, niet de afspraken in deze beschikking nakomt, kan het college na een waarschuwing een last onder dwangsom opleggen.

Bestuurlijke boete en last onder dwangsom

Als de eigenaar van een woning niet meldt dat de woning langer dan zes maanden leegstaat, is dat een overtreding van artikel 3 van de verordening. Bij deze overtreding kan het college een bestuurlijke boete opleggen. De boetebedragen zijn wettelijk gefixeerd in de verordening. In de boetebedragen wordt verschil gemaakt tussen particulieren en bedrijfsmatige overtredingen.

Bij het niet voldoen aan de meldplicht wordt naast een bestuurlijke boete een last onder dwangsom opgelegd als dat nodig is om ervoor te zorgen dat de eigenaar alsnog een leegstandsmelding doet. De dwangsom is gelijk aan de bestuurlijke boete voor overtreding van artikel 3, eerste lid en zesde lid. Als de last niet (op tijd) wordt opgevolgd en de dwangsom volledig verbeurd is, kan het college een nieuwe last onder dwangsom opleggen, met een hogere dwangsom; een dwangsom die hoog genoeg is om ervoor te zorgen dat de eigenaar alsnog aan de meldplicht voldoet.

Artikel 7 van de verordening geeft het college de mogelijkheid een leegstandbeschikking vast te stellen. In deze beschikking wordt bepaald of de woning geschikt is voor gebruik, en zo niet, welke noodzakelijke voorzieningen er dan getroffen moeten worden. Ook is het mogelijk andere voorwaarden te stellen in deze beschikking. Bij het niet nakomen van deze beschikking, is het mogelijk een last onder dwangsom

op te leggen. Mocht de eigenaar niet voldaan hebben aan de voorwaarden van de beschikking, wordt een voornemen tot last onder dwangsom verstuurd, met mogelijkheid van zienswijze. Bij geen zienswijze of als de zienswijze als ongegrond wordt afgedaan en er nog steeds sprake is van een overtreding, volgt er een last onder dwangsom met als standaard een termijn van twee weken om de afspraken na te komen en de voorzieningen te treffen. Afhankelijk van de te treffen voorzieningen kan deze termijn aangepast worden. Als geconstateerd wordt dat de last niet binnen de hersteltermijn is opgevolgd, informeert het college de eigenaar dat de dwangsom is verbeurd en dat de eigenaar binnen zes weken de dwangsom moet betalen. Als de dwangsom niet binnen zes weken wordt betaald, kan de het college de dwangsom invorderen met een invorderingsbeschikking. In uitzonderlijke gevallen kan op verzoek van de eigenaar, wanneer deze overmacht kan aantonen tijdens het gereedmaken van de noodzakelijke voorzieningen, er een verlenging van de hersteltermijn van de originele beschikking gegeven worden. De dwangsom is tenminste gelijk aan de herstelkosten van de gebreken.

Handhavingstabel

Hieronder wordt per overtreding aangegeven welke handhavende maatregel volgt.

Overtreding van artikelen van de verordening	In de praktijk	Waarschuwing	Bestuurlijke boete	Last onder dwangsom
Artikel 3, eerste en zesde lid	Geen melding maken van leegstand van langer dan 6 maanden	x	x	x
Artikel 7, derde lid	Geen noodzakelijke voorzieningen treffen zoals bepaald in de leegstandbeschikking	x		x
Artikel 7, vierde lid	Het niet uitvoeren van andere voorwaarden in de leegstandbeschikking	x		x
Artikel 8, tweede lid	Voorgedragen gebruiker krijgt geen contract binnen 3 maanden	x		x