

Leegstandverordening Woonruimten gemeente Hoorn 2025

Zaaknummer: 2267988

- gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders d.d.

betreft: Leegstandverordening voor woningen

gelet op:

- artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet;

De Raad van de gemeente Hoorn besluit:

- vast te stellen de volgende verordening:

Leegstandverordening Woonruimten gemeente Hoorn 2025

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw of woonruimte;
- b. gebouw: gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- c. gebruiker: een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door burgemeester en wethouders als gebruiker van een daartoe aangewezen gebouw;
- d. 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;
- e. werkingsgebied: een door de raad aangewezen gebied of delen daarvan, binnen de gemeente, met per categorie aangegeven gebouwen of woningen waarvan leegstand moet worden gemeld overeenkomstig de regels van deze verordening;
- f. woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongelegenheden vormt.

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

Deze verordening geldt voor alle woonruimten in de gemeente Hoorn.

Artikel 3. Plicht tot melding leegstand

1. De eigenaar is verplicht de leegstand van een in artikel 2 bedoelde woonruimte bij burgemeester en wethouders te melden zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. Voor de melding van de leegstand wordt gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld papieren of digitaal formulier.
3. Bij de melding van de leegstand worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. adres van de woonruimte;
 - c. kadastrale aanduiding van de woning;
 - d. aantal te verhuren vierkante meters van de woning;
 - e. aantal leegstaande vierkante meters van het gebouw of de woning;
 - f. bouwjaar van het gebouw of de woning;
 - g. laatste gebruiksbestemming;
 - h. ingangsdatum van de leegstand;
4. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens en bescheiden verlangen.

Toelichting

Artikelsgewijs

Enkel die bepalingen die verdere toelichting behoeven, worden hieronder nader behandeld.

Artikel 1. Definities

Eigenaar

In de Leegstandverordening is de strikt juridische definitie van 'eigenaar', namelijk degene die als zakelijk gerechtigde in de kadastrale legger en aan de hypothecaire schuldeisers bekend staat, verbreed tot degene die bevoegd is over het gebouw of de woning te beschikken. Onder 'eigenaar' valt derhalve niet alleen de privaatrechtelijke eigenaar maar ook degene die een gebouw of woning in gebruik mag geven. Dit kan een (leegstand)beheerder of makelaar zijn.

Gebouw

De omschrijving van 'gebouw' verwijst naar artikel 1, eerste lid, van de Woningwet: "bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt." Onder gebouw krachtens de Leegstandverordening wordt verstaan: bij categorie aangewezen gebouwen, of deel daarvan. Gedeeltelijk leegstaande gebouwen kunnen ook onder de leegmeldingsplicht worden gebracht.

Woning

Het begrip 'gebouw' in de Leegstandwet omvat ook woonruimte. Het begrip 'woning' is in de Leegstandverordening afzonderlijk gedefinieerd. Daarmee wordt duidelijk dat de Leegstandverordening betrekking kan hebben op zowel gebouwen als op woningen. De Leegstandwet bepaalt dat alleen zelfstandige woningen kunnen vallen onder de Leegstandverordening.

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

In dit artikel wordt geregeld dat de raad categorieën van gebouwen of woningen aanwijst, gelegen in bepaalde aangewezen gedeelten van de gemeente waarvoor de Leegstandverordening van toepassing is. De reikwijdte van de Leegstandverordening kan hiermee worden afgestemd op de lokale behoefte om leegstand in kaart te brengen. Het werkingsgebied van deze verordening omvat alle woonruimten in de gemeente Hoorn.

Artikel 3. Plicht tot leegmelding

Eerste lid

Het eerste lid regelt dat de eigenaar een gebouw dat of woning die leeg staat op grond van de Leegstandverordening moet melden bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). De plicht tot melden geldt ook voor een (leegstand)beheerder of makelaar, als zij het gebouw of de woning in gebruik mogen geven.

In de Leegstandverordening is bij de wettelijk minimale termijn van zes maanden aangesloten.

Tweede lid

De eigenaar doet de leegmelding op een door het college vastgesteld papieren of digitaal aanvraagformulier.

Derde lid

Het vierde lid geeft aan welke gegevens en bescheiden de eigenaar in ieder geval moet aanleveren bij een leegmelding.

Vierde lid

Op grond van het vijfde lid kan het college aanvullende informatie vragen als zij deze nodig hebben om de leegmelding te kunnen beoordelen.

Artikel 5. Actueel houden leegstandlijst en beëindiging inschrijving

Eerste lid

Dit lid regelt de bevoegdheid van het college om de leegstandlijst actueel te houden. Ook is geregeld dat de eigenaar van doorhaling in kennis wordt gesteld.

Derde lid

Het derde lid regelt dat een inschrijving geacht wordt te zijn doorgehaald, indien het gebouw of de woning meer dan één jaar in gebruik is sinds de leegmelding.

Artikel 6. Bestuurlijke boete

De Leegstandverordening geeft het college de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 3, eerste lid (niet tijdige leegmeldingen op grond van de artikelen 3, eerste lid, en 7, derde lid, van de Leegstandwet), een bestuurlijke boete op te leggen. De boetes kunnen worden opgelegd voor het niet melden van een gebouw dat of woning die meer dan zes maanden leegstaat, evenals voor het niet melden van de beëindiging van het gebruik van een gebouw of woning. Ook indien de eigenaar onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag (als bedoeld in artikel 15m, tweede lid, van de Leegstandwet) kan een bestuurlijke boete volgen.

Tweede lid

De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste € 9.000 bedragen, overeenkomstig artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, een boete van derde categorie. In bijlage 1 bij de Leegstandverordening is de boetetabel opgenomen. In de boetetabel is verwezen naar de artikelen van de Leegstandwet. In de boetetabel is een onderscheid gemaakt tussen een professionele en niet-professionele verhuurder of eigenaar. De boetes zijn niet gedifferentieerd.

Artikel 7. Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van de Leegstandverordening 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 (hierna: Awb), 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 het college nodig. De door het college aangewezen toezichthouder heeft daartoe de beschikking over de bestuursrechtelijke toezichtbevoegdheden van titel 5.2 van de Awb.

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

Artikel 8. Inwerkingtreding en citeertitel

In artikel 3, derde lid, van de Leegstandwet is bepaald dat de termijnen, bedoeld in artikel 3, eerste lid, en artikel 8, eerste lid, aanvangen op de dag na de datum van inwerkingtreding van de 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 of woning op het moment van inwerkingtreding van de Leegstandverordening 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 of woning die als geschikt voor gebruik is aangewezen langer duurt dan twaalf maanden, na de inwerkingtreding van de Leegstandverordening.