

Leegstandverordening Heemskerk 2025

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw of woning;
- gebouw: gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- gebruiker: een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door burgemeester en wethouders als gebruiker van een daartoe aangewezen gebouw;
- 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;
- woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongelegenheid vormt.

Artikel 2 Preambule

Deze verordening is ingesteld als:

- a. een pilot met als doel het inventariseren van langdurige leegstand van panden binnen de gemeente;
- b. reactie op de wooncrisis, met de intentie om de leefbaarheid te verbeteren, verpaupering tegen te gaan en de woningmarkt te stimuleren.

Artikel 3 Werkingsgebied van deze verordening

Deze verordening is van toepassing op gebouwen en woningen gelegen in de gemeente Heemskerk.

Artikel 4 Meldingsplicht

1. De eigenaar van een gebouw of woning gelegen binnen de gemeente is verplicht de leegstand van het gebouw te melden aan burgemeester en wethouders, zodra de eigenaar redelijkerwijs kan vermoeden dat de leegstand langer dan zes maanden zal duren.
2. De eigenaar maakt voor de in het eerste lid genoemde melding gebruik van door burgemeester en wethouders vast te stellen formulieren.
3. Bij de leegmelding worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. adres van het gebouw of de woning;
 - c. kadastrale aanduiding van het gebouw of de woning;
 - d. aantal te verhuren vierkante meters van het gebouw of 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.
5. In afwijking van het eerste lid is de eigenaar verplicht de leegstand van het gebouw of de woning binnen vier weken te melden, wanneer het gebouw of de woning na een verplichtende voordracht als bedoeld in artikel 9 binnen één jaar weer leeg komt te staan.

Artikel 5 Leegstandlijst

1. Burgemeester en wethouders houden een leegstandlijst bij waarin de volgende gebouwen of woningen worden opgenomen:
 - a. overeenkomstig artikel 4, eerste lid, gedane leegmeldingen door de eigenaar;
 - b. gebouwen of woningen waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand overeenkomstig artikel 4, eerste lid, gemeld had moeten worden door de eigenaar.
2. De leegstandlijst bevat de gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 4, derde lid, voor zover deze beschikbaar zijn en de datum van inschrijving van het gebouw of de woning in de leegstandlijst.
3. De opname van het gebouw of de woning in de leegstandlijst wordt aan de eigenaar bekendgemaakt.

Artikel 6 Actueel houden leegstandlijst en beëindiging inschrijving

1. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve en op aanvraag van de eigenaar, de inschrijving doorhalen indien het gebouw of de woning niet langer leegstaat. De eigenaar wordt bekendgemaakt met doorhaling.
2. De inhoud en de datum van de doorhaling worden in de leegstandlijst aangetekend.
3. De inschrijving wordt geacht te zijn doorgehaald, indien het gebouw of de woning sinds de leegmelding meer dan één jaar in gebruik is geweest.

Artikel 7 Leegstandoverleg

1. Burgemeester en wethouders kunnen binnen drie maanden na ontvangst van de leegmelding als bedoeld in artikel 4, eerste lid, overleg voeren met de eigenaar over het gebruik van het gebouw of de woning.
2. Indien burgemeester en wethouders constateren dat een gebouw langer dan zes maanden leeg staat, maar dit gebouw niet conform artikel 4, eerste lid, door de eigenaar bij de gemeente gemeld is, kan de gemeente met de eigenaar in overleg gaan over het gebruik van het gebouw.
3. Indien burgemeester en wethouders constateren dat een woning langer dan zes maanden leeg staat, maar deze woning niet conform artikel 4, eerste lid, door de eigenaar bij de gemeente gemeld is, gaat de gemeente met de eigenaar in overleg over het gebruik van de woning.

Artikel 8 Leegstandbeschikking

1. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg bedoeld in artikel 7, eerste en derde lid, of indien de eigenaar geen medewerking verleent aan dit overleg, een leegstandbeschikking vaststellen.
2. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of de woning geschikt is voor gebruik.
3. Burgemeester en wethouders kunnen, indien het gebouw of de woning 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.
4. Burgemeester en wethouders kunnen andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het bepaalde in de leegstandbeschikking.

Artikel 9 Voordracht

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebruiker voordragen aan de eigenaar indien de woning in een leegstandbeschikking is aangewezen als geschikt voor gebruik en als de leegstand langer duurt dan twaalf maanden.
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 de woning.
3. Het tweede lid is niet van toepassing indien de eigenaar binnen drie maanden na de voordracht een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die de woning binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

Artikel 10 Leegstandbeheer

Burgemeester en wethouders kunnen kwalitatieve eisen stellen aan een leegstandbeheerder waar de eigenaar de woning door laat beheren.

Artikel 11 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van artikel 4, eerste en vijfde lid, overeenkomstig de boetetabel in bijlage 1 bij deze verordening.
2. De bedragen in bijlage 1 bij deze verordening worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 12 Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de door burgemeester en wethouders aangewezen personen.

Artikel 13 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na de datum van bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Leegstandverordening Heemskerk 2025.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Heemskerk in zijn openbare vergadering van 30 januari 2025,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Artikelsgewijze toelichting

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

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

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 dus 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 Preambule

De gemeente heeft de leegstandverordening in eerste instantie ingesteld als tweejarige pilot, met de optie om de leegstandverordening na de pilot te continueren. Door eigenaren te motiveren hun panden te verhuren of te verkopen, streeft de gemeente naar een efficiënter gebruik van de beschikbare woonruimte en een betere woonomgeving voor alle inwoners.

Artikel 3 Werkingsgebied van deze verordening

In dit artikel wordt geregeld dat de verordening geldt voor gebouwen en woningen in het gehele grondgebied van de gemeente Heemskerk.

Artikel 4 Meldingsplicht

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.

Deze formulering vereist dat eigenaren een redelijke inschatting maken over de duur van de leegstand. Het voorkomt dat eigenaren wachten totdat zes maanden daadwerkelijk voorbij zijn, terwijl ze eerder hadden kunnen vermoeden dat de leegstand langdurig zou zijn. Met deze bepaling wordt een pilot gehouden met het proactief melden van leegstand. Hierdoor kan er naar verwachting sneller gehandeld kan worden bij leegstand.

Tweede lid

De eigenaar doet de leegmelding op een door het college vastgesteld formulier.

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 vierde lid kan het college aanvullende informatie vragen als zij deze nodig hebben om de leegmelding te kunnen beoordelen.

Vijfde lid

Er bestaat ook een meldingsplicht voor eigenaren als een gebouw dat of woning die in gebruik genomen is met een voordracht van de gemeente of een andere gebruiker, wederom leeg komt (zie artikel 9). Dan moet de eigenaar de leegmelding binnen vier weken doen. Deze termijn geldt niet als het gebouw of de woning na de voordracht langer dan één jaar in gebruik is geweest. In die gevallen moet weer na zes maanden leegstand worden gemeld (eerste lid).

Artikel 6 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 7 Leegstandoverleg

Wanneer een eigenaar voldoet aan de meldingsplicht dan wel sprake is van een ambtshalve leegmelding, kan binnen drie maanden na de melding van de leegstand een overleg worden gehouden met de eigenaar (of een beheerder namens hem) van het gebouw of de woning. Een dergelijk overleg vindt eveneens plaats wanneer de eigenaar een leegstaand gebouw of een woning niet meldt terwijl hij daartoe wel verplicht is. Het overleg kan meerdere gesprekken omvatten. Tijdens het overleg worden alle omstandigheden van de leegstand besproken. In ieder geval zal aan de orde komen hoe het gebouw of de woning weer in gebruik kan worden genomen. Van belang hierbij is onder meer de weging van het publieke belang van de leegstandbestrijding en de last die het opheffen van leegstand voor de eigenaar met zich meebrengt. Hierbij kan gedacht worden aan de investeringen die redelijkerwijs van de eigenaar kunnen worden gevraagd om het gebouw of de woning overeenkomstig de bestemming opnieuw te gebruiken.

Artikel 8 Leegstandbeschikking

Eerste en tweede lid

Na het overleg kan het college in een leegstandbeschikking vaststellen of een leegstaande woning geschikt is voor gebruik. Een leegstandbeschikking kan ook worden vastgesteld als de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg. In een leegstandbeschikking wordt vastgesteld of een woning overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt. Als dat niet het geval blijkt, kan de vraag aan de orde komen of het wellicht wenselijk is om de bestemming te wijzigen. Tegen de leegstandbeschikking staat bezwaar en beroep open.

Derde lid

Het kan zijn dat er investeringen nodig zijn om weer tot gebruik te komen overeenkomstig de bestemming. Van de eigenaar mogen investeringen worden gevraagd die binnen het redelijke noodzakelijk zijn om het leegstaande gebouw of de leegstaande woning overeenkomstig de bestemming te kunnen gebruiken.

Bij woningen gaat het om de mogelijkheid weer te komen tot gebruik als woning. Daarvoor dienen de voor wonen wezenlijke voorzieningen aanwezig te zijn en te functioneren of functionerend te kunnen worden gemaakt. Als woningen die ernstig verwaarloosd of beschadigd zijn, kan het zijn dat bevorderen van herstel buiten de Leegstandverordening valt. Het ligt dan voor de hand om in het kader van de Woningwet op te treden.

Artikel 9 Voordracht

Eerste en tweede lid

Het college kan aan de eigenaar van een leegstaand gebouw of aan de eigenaar van een woning, een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer duurt dan twaalf maanden en in de leegstandbeschikking is vastgesteld dat de woning geschikt is voor gebruik overeenkomstig de bestemming. Bovendien geldt dat de voordracht pas wordt gedaan als de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg dan wel hetgeen is overeengekomen tijdens een dergelijk overleg niet nakomt.

Een gebruiker kan één of meer natuurlijke personen of een rechtspersoon zijn. Als voor gebruik van de woning voorzieningen nodig zijn om weer op redelijkerwijze tot gebruik te kunnen dienen, kan het college bij de voordracht een termijn aangeven waarbinnen de eigenaar de aan te geven voorzieningen moet treffen. De gemeente kan geen extra eisen stellen aan de gebruikers, bijvoorbeeld de eis van inschrijving als woningzoekende op grond van de Huisvestingswet.

Derde lid

De verplichtende voordracht vervalt indien de eigenaar binnen drie maanden een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die de woning binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

De eigenaar bepaalt binnen redelijke grenzen zelf de vorm en inhoud van de overeenkomst met de nieuwe gebruiker.

Burgemeester en wethouders kunnen na 12 maanden leegstand een voordracht aan de eigenaar doen als zij hebben vastgesteld dat een lege woning geschikt is voor gebruik. De eigenaar is verplicht deze voordracht na 3 maanden op te volgen, tenzij hij zelf binnen 3 maanden na de voordracht een gebruiker of huurder heeft gevonden voor zijn woning.

Artikel 10 Leegstandbeheer

Burgemeester en wethouders kunnen beleidsregels opstellen voor leegstandbeheer van woningen om een maatschappelijk verantwoorde wijze van leegstandbeheer om de positie van de gebruikers (bewoners en andersoortige gebruikers) te versterken.

Artikel 11 Bestuurlijke boete

De Leegstandverordening geeft het college de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 4, eerste en vijfde 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 na een verplichtende voordracht. Ook indien de eigenaar onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag (als bedoeld in artikel 18, tweede lid, van de Leegstandwet) kan een bestuurlijke boete volgen.

Tweede lid

De bestuurlijke boete kan met ingang van 1 januari 2020 ten hoogste € 8.700 bedragen, overeenkomstig artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, een boete van de 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 gebouwen en woningen en tussen een professionele en niet-professionele verhuurder of eigenaar. De boetes zijn niet gedifferentieerd.

Artikel 12 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 13 Inwerkingtreding en citeertitel

In artikel 3, vierde lid, van de Leegstandwet is bepaald dat de termijnen, bedoeld in artikel 3, eerste lid, en artikel 5, 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 4, 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.

Evaluatie

Eind 2026 wordt de Leegstandsverordening geëvalueerd, waarna wordt overgegaan tot continuering of intrekking van de Leegstandsverordening.

Bijlage 1: Boetetabel

Boete leegmelding ex artikelen 3, eerste lid, en 7, derde lid van de Leegstandwet	Hoogte
Woning	
Particuliere verhuurder of eigenaar	€ 3.300,-
Professionele verhuurder (meer dan één woning)	€ 7.000,-