

## Leegstandverordening Amersfoort

De raad van de gemeente Amersfoort;  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 06 januari 2026 met nummer 178771;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet;

Overwegende dat;

- in het coalitieakkoord 2022-2026 is bepaald dat door het opstellen van een leegstandsverordening geen mogelijkheid tot wonen onbenut wordt gelaten;
- het de ambitie is dat voor iedereen in Amersfoort een woning beschikbaar moet zijn;
- het wederom in gebruik nemen van leegstaande woningen zorgt voor een betere benutting van de bestaande woningvoorraad en helpt de druk op de bestaande woningvoorraad te verlichten;

Besluit vast te stellen:

### Leegstandverordening Amersfoort

#### Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woning;
- b. gebruiker: een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door burgemeester en wethouders als gebruiker van een daartoe aangewezen woning;
- c. 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;
- d. woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongelegenschap vormt.

#### Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

Deze verordening is van toepassing op alle woningen in de gemeente Amersfoort met uitzondering van woningen in eigendom van toegelaten instellingen als bedoeld in hoofdstuk IV van de Woningwet.

#### Artikel 3. Plicht tot leegmelding

1. De eigenaar is verplicht de leegstand van een woning als bedoeld in artikel 2 te melden bij burgemeester en wethouders, zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. De leegmelding is ook van toepassing op woningen die door een leegstandbeheerbedrijf worden beheerd.
3. Voor de leegmelding wordt gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld digitaal formulier.
4. Bij de leegmelding worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
  - a. naam, contactgegevens en woonadres van de eigenaar;
  - b. adres van de woning;
  - c. kadastrale aanduiding van de woning;
  - d. aantal vierkante meters van de woning;
  - e. indicatie van het aantal leegstaande vierkante meters van de woning;
  - f. bouwjaar van de woning;
  - g. laatste gebruiksbestemming van de woning;
  - h. ingangsdatum van de leegstand van de woning;
  - i. verwachte duur van de leegstand van de woning;
  - j. reden voor leegstand van de woning;
  - k. datum van akte van levering van de woning.
5. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens en stukken verlangen.
6. In afwijking van het eerste lid is de eigenaar verplicht de leegstand van de woning binnen vier weken te melden, wanneer de woning na een verplichtende voordracht als bedoeld in artikel 8 binnen één jaar weer leeg komt te staan.

#### Artikel 4. Leegstandlijst

1. Burgemeester en wethouders houden een leegstandlijst bij waarin de volgende woningen worden opgenomen:
  - a. overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gedane leegmeldingen door de eigenaar;

- b. woningen waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gemeld had moeten worden door de eigenaar.
2. De leegstandlijst bevat de gegevens als bedoeld in artikel 3, vierde lid, voor zover deze beschikbaar zijn en de datum van inschrijving van de woning in de leegstandlijst.
3. De opname van de woning in de leegstandlijst wordt aan de eigenaar bekendgemaakt.

#### **Artikel 5. Actueel houden leegstandlijst en beëindiging inschrijving**

1. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve en op aanvraag van de eigenaar, de inschrijving doorhalen indien 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 de woning sinds de leegmelding meer dan één jaar in gebruik is geweest.

#### **Artikel 6. Overleg met eigenaren**

Burgemeester en wethouders voeren binnen drie maanden na ontvangst van de leegmelding als bedoeld in artikel 3, eerste lid, dan wel een ambtshalve melding als bedoeld in artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b, overleg met de eigenaar over het gebruik van de woning.

#### **Artikel 7. Leegstandbeschikking**

1. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg als bedoeld in artikel 6, 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 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 8. Voordracht gebruiker**

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 2 maanden nadat de overeenkomst tot stand is gekomen in gebruik neemt.

#### **Artikel 9. Bestuurlijke boete**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van artikel 3, eerste lid en zesde lid, overeenkomstig de boetetabel in bijlage 1 bij deze verordening.

#### **Artikel 10. 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 11. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Leegstandverordening Amersfoort.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 februari 2026*

*De voorzitter,*

*De griffier,*

## 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 de woning te beschikken. Onder 'eigenaar' valt dus niet alleen de privaatrechtelijke eigenaar maar ook degene die een woning in gebruik mag geven. Dit kan een (leegstand)beheerder of makelaar zijn.

##### *Leegstand*

Het gaat erom dat de woonruimte feitelijk niet in gebruik is (Kamerstukken II 15 442, nr. 13, p. 16 en Hand. 2e Kamer 1980-1981, p. 3121). Voor de tijdelijke verhuur is het laatste deel van de definitie niet van belang. Dit deel van de definitie ziet op de situatie dat schijncontracten worden gesloten om de wettelijke regels met betrekking tot het melden van leegstand in gevolge art. 3 LW te ontduiken. De woning die zonder recht of titel wordt gebruikt (gekraakt is) staat leeg in de zin van de Leegstandwet.

##### *Woning*

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 woningen aanwijst, gelegen in bepaalde aangewezen gedeelten van de gemeente waarvoor de Leegstandverordening van toepassing is. Het werkingsgebied is in het artikel opgenomen.

#### Artikel 3. Plicht tot leegmelding

##### *Eerste lid*

Het eerste lid regelt dat de eigenaar een 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 de woning in gebruik mogen geven.

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

##### *Tweede lid*

Ook woningen die door een leegstandbeheerbedrijf (anti-kraakbedrijf) worden beheerd, moeten worden gemeld in het kader van de leegmeldingsplicht. Dit omdat (een deel van) een woning die op basis van anti-kraak wordt beheerd, dikwijls nog als gedeeltelijk leegstaand kan worden gekwalificeerd. Anti-kraakbeheer is geen tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet.

##### *Derde lid*

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

##### *Vierde lid*

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

##### *Vijfde lid*

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

##### *Zesde lid*

Er bestaat ook een meldingsplicht voor eigenaren als een woning die in gebruik genomen is met een voordracht van de gemeente of een andere gebruiker, wederom leegkomt (zie artikel 8). Dan moet de eigenaar de leegmelding binnen vier weken doen. Deze termijn geldt niet als 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 4. Plicht tot leegmelding

De leegstandslijst is een lijst die door de gemeente wordt beheert en bijgehouden. Deze lijst is niet openbaar toegankelijk.

#### **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 de woning meer dan één jaar in gebruik is sinds de leegmelding.

#### **Artikel 6. Overleg met eigenaren**

Wanneer een eigenaar voldoet aan de meldingsplicht dan wel sprake is van een ambtshalve leegmelding, wordt binnen drie maanden na de melding van de leegstand een overleg gehouden met de eigenaar (of een beheerder namens hem) van de woning. Een dergelijk overleg vindt ook plaats als de eigenaar een leegstaande 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 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 de woning overeenkomstig de bestemming opnieuw te gebruiken.

#### **Artikel 7. 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 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 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 8. Voordracht gebruiker**

##### *Eerste en tweede lid*

Het college kan 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, dat wil zeggen twee maanden nadat die overeenkomst tot stand is gekomen, in gebruik neemt. De eigenaar bepaalt binnen redelijke grenzen zelf de vorm en inhoud van de overeenkomst met de nieuwe gebruiker.

#### **Artikel 9. Bestuurlijke boete**

De Leegstandverordening geeft het college de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 3, eerste en zesde lid (niet tijdige leegmeldingen op grond van de artikelen 3, eerste lid, en de 7, derde lid, van

de Leegstandwet), een bestuurlijke boete op te leggen. De boetes kunnen worden opgelegd voor het niet melden van een woning die meer dan zes maanden leegstaat en voor het niet melden van de beëindiging van het gebruik van een woning na een verplichtende voordracht.

In de boetetabel is een onderscheid gemaakt tussen een professionele en niet-professionele verhuurder of eigenaar. De boetes zijn niet gedifferentieerd. Voor de hoogte van de boetebedragen is aangesloten bij de bedragen die zijn genoemd in de modelverordening van de VNG (versie 2020).

#### **Artikel 10. 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 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 11. 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 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 woning die als geschikt voor gebruik is aangewezen langer duurt dan twaalf maanden, na de inwerkingtreding van de Leegstandverordening.

### **Bijlage 1. Boetetabel**

Boete leegmelding ex artikel 3, eerste lid en, zesde lid, van de verordening	Hoogte
Woning	
Particuliere verhuurder of eigenaar	€ 2.800
Professionele verhuurder (meer dan één woning)	€ 5.000