

Leegstandverordening Heerlen 2025

De raad van de gemeente Heerlen;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **27 mei 2025**; gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet;
gezien het advies van de commissie Ruimtelijke Ordening en Leefomgeving dd. 11 juni 2025;
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Leegstandverordening Heerlen 2025

Artikel 1. Definities

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 de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet;
- 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;
- 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;
- woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongelegenheden vormt.

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

Deze verordening geldt voor de door de raad aangewezen delen van de gemeente en de daarbinnen gelegen door de raad aangewezen categorieën van gebouwen of woningen zoals weergegeven in bijlage 1. De aangewezen categorieën van gebouwen of woningen kunnen per aangewezen deel van de gemeente verschillen.

Artikel 3. Plicht tot leegmelding

1. De eigenaar van een gebouw of woning gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente is verplicht de leegstand van het gebouw te melden aan burgemeester en wethouders, zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. De leegmelding is ook van toepassing op gebouwen die door een leegstandbeheerbedrijf worden beheerd.
3. Voor de leegmelding wordt gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld papieren of digitaal formulier.
4. 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.
5. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens en bescheiden verlangen.
6. 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 8 binnen één jaar weer leeg komt te staan.

Artikel 4. Leegstandlijst

1. Burgemeester en wethouders houden een leegstandlijst bij waarin de volgende gebouwen of woningen worden opgenomen:
 - a. overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gedane leegmeldingen door de eigenaar;
 - b. gebouwen of 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 en bescheiden als bedoeld in artikel 3, vierde 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 5. 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 doorhaling wordt bekendgemaakt aan de eigenaar.
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 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 het gebouw of 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 het gebouw 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 8. Voordracht gebruiker

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebruiker voordragen aan de eigenaar indien het gebouw of 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 het gebouw of 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 het gebouw of de woning binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.
4. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden stellen aan de uitvoering van het gebruik.

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 2 bij deze verordening.
2. De bedragen in bijlage 2 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 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. Intrekking oude verordening

De Leegstandverordening Heerlen 2016 wordt ingetrokken.

Artikel 12. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Leegstandverordening Heerlen 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 juni 2025.

*de griffier,
drs. T.W. Zwemmer*

de voorzitter,

drs. R. Weaver

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.

In de Leegstandverordening Heerlen 2016 werden de niet-woongebouwen in het centrum van Heerlen en het centrum van Hoensbroek aangewezen. Deze werking is nog steeds gewenst. Daarnaast is zowel in als buiten de beide centra gewenst om de leegstand van woningen te reguleren. Uit diverse onderzoeken blijkt dat in Heerlen – net als in vrijwel alle gemeenten – een tekort aan woonruimte bestaat. Het bestrijden van leegstand is een middel om dit tekort te verminderen. Naast het bestrijden van het tekort aan woonruimten, is het weren van leegstand ook gewenst om een neerwaartse spiraal in woonkwaliteit en leefbaarheid tegen te gaan. Zo een neerwaartse spiraal kan namelijk leiden tot vertrek, waardoor de leegstand stijgt in plaats van daalt. Bestrijding van leegstand is het meest noodzakelijk in gebieden met een hoog leegstandscijfer en tevens een lage score op het gebied van woonkwaliteit of leefbaarheid. Voor de leegstandcijfers wordt uitgegaan van de CBS-cijfers; voor de leefbaarheid wordt uitgegaan van de Leefbarometer en de Veerkrachtkarten.

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

Ook gebouwen of woningen die door een leegstandbeheerbedrijf (anti-kraakbedrijf) worden beheerd, moeten worden gemeld in het kader van de leegmeldingsplicht. Dit omdat (een deel van) een gebouw dat 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. Vanwege de toenomen behoefte aan huisvesting van bijzondere groepen, zoals bijvoorbeeld spoedzoekers, bestaat ook behoefte aan het kunnen toewijzen van woonruimte aan deze bijzondere groepen.

Derde lid

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

Vierde lid

Het vierde lid geeft aan welke gegevens en bescheiden 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 gebouw dat of woning die in gebruik genomen is met een voordracht van de gemeente of een andere gebruiker, wederom leeg komt (zie artikel 8). 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).

Uitvoering artikelen 5 tot en met 9

De uitvoering vergt (veel) capaciteit: inventariseren leegstand, actief en passief bijhouden leegstandregister, gesprekken met eigenaren, opstellen leegstandbeschikking, voordragen gebruiker. Om ervaring op te doen met de uitvoering – en van daaruit te kunnen bepalen hoeveel en welke capaciteit nodig is – wordt de uitvoering stapsgewijze per deelgebied als pilot gestart binnen de beschikbare bestaande capaciteit. Zie ook de toelichting bij artikel 2.

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. 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 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 7. Leegstandbeschikking

Eerste en tweede lid

Na het overleg kan het college in een leegstandbeschikking vaststellen of een leegstaand gebouw of 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 gebouw of 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 8. Voordracht gebruiker

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 het gebouw of 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 het gebouw of 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 het gebouw of 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 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 15m, 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 derde categorie.

In bijlage 2 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 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 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 12. 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.

Bijlage 1. Aanwijzing werkingsgebied

Het werkingsgebied, zoals bedoeld in artikel 2 van de Leegstandverordening Heerlen 2025, betreft de volgende buurten.

Buurt	Buurtcode	Leegstand (%)
Bekkerveld	BU09173700	3
Burettestraat en omgeving	BU09173201	5
De Dem en Omgeving	BU09171201	3
De Koumen	BU09171400	3
Douve Weien	BU09173801	3
Grasbroek	BU09173101	4
Heerlen-Centrum	BU09173300	6
Hoensbroek-Centrum	BU09171200	3
Hoppersgraaf	BU09173103	3
Lindeveld	BU09173303	3
Maria Gewanden	BU09171000	3
Mariarade-Noord	BU09171100	3
Mariarade-Zuid	BU09171101	3
Meezenbroek	BU09173202	3
Musschemig	BU09173100	3
Nieuw-Einde	BU09172002	3
Op de Nobel	BU09173301	5
Palemig	BU09173200	3
Pronsebroek	BU09172201	3
t Loon	BU09173302	3
Ten Esschen	BU09173500	7
Terschuren	BU09171001	4
Uterweg	BU09172001	3
Versliënbosch	BU09172003	9
Verspreide huizen	BU09172300	17
Vrieheide	BU09172004	4
Weggebekker	BU09172000	5
Welten-Dorp	BU09173601	3

Bijlage 2. Boetetabel

Boete leegmelding ex artikelen 3, eerste lid, en 7, derde lid, van de Leegstandwet	Hoogte
Woning	
Particuliere verhuurder of eigenaar	€ 2.800
Professionele verhuurder (meer dan één woning)	€ 5.000
Gebouw	
Professionele verhuurder	€ 8.700