

Leegstandverordening Leeuwarden

De raad van de gemeente Leeuwarden,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Leeuwarden;
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet;
overwegende dat het gewenst is een verordening vast te stellen ter bestrijding van leegstand van gebouwen niet zijnde woningen;

b e s l u i t vast te stellen de volgende verordening:

Leegstandverordening Leeuwarden

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw;
- gebouw: gebouw of deel van een gebouw, niet zijnde woonruimte, 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;
- werkingsgebied: een door de raad aangewezen gebied of delen daarvan, binnen de gemeente, met per categorie aangegeven gebouwen waarvan leegstand moet worden gemeld overeenkomstig de regels van deze verordening;

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

Deze verordening geldt voor de aangewezen delen van de gemeente en de daarbinnen gelegen aangewezen categorieën van gebouwen, niet zijnde woonruimten, in de straten: Nieuwestad, Ruiterskwartier, Oude Doelesteeg, Prins Hendrikstraat, Zaailand(gebouw), Lombardplein, Wirdumerdijk, St. Jacobstraat, Nauw, Peperstraat, Kleine Kerkstraat, Voorstreek, Tuinen, Over de Kelders, Kelders, Oude Oosterstraat, Nieuwe Oosterstraat, Berlikumermarkt, Groentemarkt, Vijzelstraat, Groot Schavernek.

Artikel 3. Meldingsplicht

1. De eigenaar van een gebouw 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. Voor de leegmelding wordt gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld papieren of digitaal formulier.
3. Bij de leegmelding worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. naam, adres en contactgegevens van de eigenaar;
 - b. adres van het gebouw;
 - c. aantal leegstaande vierkante meters van het gebouw;
 - d. bouwjaar van het gebouw;
 - e. feitelijk gebruik voor aanvang leegstand;
 - f. 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 binnen vier weken te melden, wanneer het gebouw 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 worden opgenomen:
 - a. overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gedane leegmeldingen door de eigenaar;
 - b. gebouwen 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, derde lid, voor zover deze beschikbaar zijn en de datum van inschrijving van het gebouw in de leegstandlijst.
3. De opname van het gebouw 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 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 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.

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 geschikt is voor gebruik.
3. Burgemeester en wethouders kunnen, indien het gebouw 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 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.
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 binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

Artikel 9. 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 10. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag volgend op haar bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Leegstandverordening Leeuwarden.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 mei 2026.

De voorzitter,

De griffier,

Toelichting

Op 1 oktober 2010 is de Wet Kraken en leegstand in werking getreden. Het doel van deze wet is het terugdringen van kraken en structurele leegstand. Gemeenten kunnen een leegstandverordening vaststellen om eigenaren te verplichten leegstand te melden en, indien nodig, een gebruiker te accepteren. Deze verordening geldt voor alle gebouwen, uitgezonderd woonruimten, in de genoemde straten in de historische binnenstad van Leeuwarden.

Deze verordening strekt tot doel om (langdurige) leegstand in de binnenstad tegen te gaan. De gemeente Leeuwarden wil een levendige binnenstad waarin het goed wonen, werken en recreëren is. De binnenstad is het visiteplaatje voor onze bewoners en de vele toeristen die de stad bezoeken. Van belang is daarom dat gemeente en eigenaren en gebruikers van gebouwen er met elkaar voor zorgen dat de stad ook werkelijk een visiteplaatje zijn. Soms laten eigenaren echter panden willens en wetens leeg staan. Voor die gevallen maakt deze verordening mogelijk dat de gemeente ingebruikname van gebouwen kan afdwingen.

Van de wettelijke mogelijkheid om op het niet naleven van de meldingsplichten een boete te stellen wordt in deze verordening geen gebruik gemaakt. Het nakomen van de meldingsplicht kan voldoende worden verzekerd door het opleggen van een last onder dwangsom. Op het niet-tijdig in gebruik geven na een voordracht van het college, de belangrijkste verplichting in het kader van de bestrijding van de leegstand, heeft de wet geen sanctie gezet. Ook hiertegen kan worden opgetreden door het opleggen van een last onder bestuursdwang, en, meer voor de hand liggend, een last onder dwangsom. Indien de eigenaar onredelijke voorwaarden stelt en de voorgedragen gebruiker deze niet accepteert, kan het college de eigenaar een last onder dwangsom opleggen om alsnog een redelijke overeenkomst aan te bieden.

Het meeste van het in de verordening bepaalde volgt uit de wet zelf. De verordening regelt verder nog vier zaken:

1. bepalen voor welke categorieën gebouwen of delen van gebouwen leegstand moet worden gemeld en binnen welke termijn de melding bij de gemeente moet worden gedaan (artikel 3, eerste lid, Leegstandwet);
2. de wijze van melden en de daarbij te vermelden gegevens regelen (artikel 3, derde lid 3, Leegstandwet);
3. regelen na welke duur van de leegstand een gebruiker kan worden voorgedragen (artikel 5, eerste lid, Leegstandwet), en;
4. indien gewenst kan de verordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Zoals aangegeven wordt van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

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’ verbreed ook tot degene die bevoegd is over het gebouw te beschikken. Onder ‘eigenaar’ valt derhalve niet alleen de privaatrechtelijke eigenaar maar ook degene die een gebouw 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 zijn ook onder de leegmeldingsplicht worden gebracht. Onder gebouw krachtens deze verordening wordt verstaan: bij categorie aangewezen gebouwen, of deel daarvan, niet gebouwd als woonruimte. Volgens de wetgeschiedenis wordt bij gebouwen gedacht aan kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte.

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

In dit artikel wordt het werkingsgebied bepaald waarin categorieën van gebouwen aangewezen zijn, 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.

Artikel 3. Plicht tot leegmelding

Eerste lid

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

In de Leegstandverordening is bij de wettelijk minimale termijn van zes maanden aangesloten. De melding kan eerder worden gedaan, maar is verplicht zodra het gebouw zes maanden leegstaat.

Vijfde lid

Er bestaat ook een meldingsplicht voor eigenaren als een gebouw dat 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 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. 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. Een dergelijk overleg vindt eveneens plaats wanneer de eigenaar een leegstaand gebouw 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 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 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 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 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 overeenkomstig de bestemming te kunnen gebruiken.

Artikel 8. Voordracht gebruiker

Eerste en tweede lid

Het college kan aan de eigenaar van een leegstaand gebouw, een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer duurt dan twaalf maanden en in de leegstandbeschikking is vastgesteld dat het gebouw 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 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.

Derde lid

De verplichtende voordracht vervalt indien de eigenaar binnen drie maanden een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die het gebouw 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. Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van de Leegstandverordening zijn de door het college aangewezen personen belast.

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.

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