

De raad van de gemeente Arnhem;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van dd. **[datum en nummer]**;

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

Gelet op de motie van de gemeenteraad *“Zorg dat Arnhemse huizen geen lege beleggingsobjecten worden” van 16 februari 2022, nummer 22M43, zaaknummer 63325* ;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Leegstandverordening Gemeente Arnhem

Artikel 1. Begripsbepalingen

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:	één 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;
Toegelaten instelling:	verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, zoals bedoeld in artikel 19 Woningwet.
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 woongelegenheid vormt.

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

1. Deze verordening geldt voor gebouwen die zijn aangemerkt als woningen binnen de hele gemeente Arnhem.
2. Buiten de toepassing van de verordening vallen toegelaten instellingen.

Artikel 3. Plicht tot leegmelding

1. De eigenaar van een 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 woningen 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 de woning;
 - c. kadastrale aanduiding van de woning;
 - d. ingangsdatum van de leegstand.
5. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens en bescheiden verlangen van de eigenaar na de melding van leegstand.

6. In afwijking van het eerste lid is de eigenaar verplicht de leegstand van 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 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 en bescheiden 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 treden na ontvangst van de leegmelding als bedoeld in artikel 3, eerste lid, dan wel een ambtshalve constatering als bedoeld in artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b, in overleg met de eigenaar over het gebruik van de woning binnen drie maanden na de melding van leegstand.

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 een redelijke termijn in gebruik neemt.

Artikel 9. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete per woning opleggen voor overtreding van artikel 3, eerste lid en zesde lid, overeenkomstig de onderstaande boetetabel.
2. De bedragen in de boetetabel 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.

Boete leegmelding ex artikelen 3, eerste lid, en 7, derde lid, van de Leegstandwet	Hoogte
Particuliere verhuurder of eigenaar	€ 3.500
Professionele verhuurder (meer dan één woning)	€ 10.300

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 1juli 2024.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Leegstandverordening gemeente Arnhem.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [datum].

De voorzitter,

De griffier,

Bijlage 1 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

Eerste lid

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 leegstandsverordening is geldig in de hele gemeente Arnhem. De leegstandcijfers van de gemeente Arnhem laten namelijk geen gebieden zien waar er significant minder leegstand is dan in andere wijken. Omdat de leegstand redelijk gelijkmatig is verdeeld binnen de gemeente, is er voor gekozen om de leegstandsverordening binnen de hele gemeente te laten gelden. Daarnaast is ervoor gekozen om de leegstandsverordening alleen te laten gelden voor woningen. Woningleegstand vormt namelijk veruit de grootste categorie leegstand in de gemeente Arnhem.

Tweede lid

Tevens is gekozen om toegelaten instellingen (woningcorporaties) uit te zonderen van de leegstandsverordening. Toegelaten hebben (in tegenstelling tot andere eigenaren) vooraleerst een maatschappelijke doelstelling met het verhuren van hun bezit. Onnodige leegstand past dus sowieso niet bij hun doelstellingen en daarom zou het voorbarig zijn om de leegstandsverordening ook te laten gelden voor corporatiewoningen.

Artikel 3. Plicht tot leegmelding

Eerste lid

Het eerste lid regelt dat de eigenaar een woning die leegstaat 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.

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).

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 constatering, 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. Het overleg kan meerdere gesprekken omvatten. Tijdens het overleg kunnen 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 15, lid 15, van de Leegstandwet) kan een bestuurlijke boete volgen.

Tweede lid

De bestuurlijke boete kan met ingang van 1 januari 2024 ten hoogste € 10.300 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. In bijlage 1 is de boetetabel vastgesteld.

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 11. Inwerkingtreding en citeertitel

In artikel 3, vierde 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.