

Leegstandsverordening

De raad van de gemeente Den Helder,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder, nr. RVO16.0042
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandswet;
overwegende dat het gewenst is met gebruikmaking van de Wet kraken en leegstand nadere regels vast te stellen ter bestrijding van ongerechtvaardigde leegstand van gebouwen niet zijnde woningen;
besluit vast te stellen de volgende verordening:

Leegstandsverordening (gemeente Den Helder / 2016)

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. College: burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder;
- b. Eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw;
- c. Gebouw: gebouw of een deel van een gebouw, niet zijnde woonruimte, als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van de Woningwet;
- d. Gebruiker: een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door het college als gebruiker van een daartoe aangewezen gebouw;
- e. 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;
- f. Leegstandlijst: de lijst, bedoeld in artikel 4;
- g. Werkingsgebied: een door de raad aangewezen gebied of delen daarvan, binnen de gemeente, met per categorie aangegeven gebouwen waarvan leegstand moet worden gemeld in overeenstemming met de regels van deze verordening.

Hoofdstuk 2 Werkingsgebied

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 zoals opgenomen in de bijlage bij deze verordening.

Hoofdstuk 3 Leegmelding

Artikel 3 Plicht tot leegmelding

1. De eigenaar van een gebouw gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente Den Helder is verplicht de leegstand van het gebouw te melden aan het college, zodra die leegstand langer duurt dan zes (of langer) maanden.
2. Voor het melden van leegstand wordt gebruik gemaakt van een door het college vastgesteld (elektronisch) formulier.
3. De melding moet vergezeld gaan van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. naam en adres eigenaar;
 - b. contactgegevens (mail/telefoon?);
 - c. adres van het gebouw;
 - d. kadastrale aanduiding van het gebouw;
 - e. aantal te verhuren vierkante meters van het gebouw;
 - f. aantal leegstaande vierkante meters van het gebouw;
 - g. bouwjaar;
 - h. laatste gebruiksbestemming;
 - i. ingangsdatum leegstand;
 - j. huurprijs per vierkante meter;
 - k. etc.
4. Het college kan andere gegevens en bescheiden vragen onverminderd het derde lid.
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.

Hoofdstuk 4 Registratie leegstand

Artikel 4 Leegstandlijst

1. Het college houdt een lijst bij waarin de volgende gebouwen worden opgenomen:
 - a. overeenkomstig artikel 3, eerste lid gemelde gebouwen;
 - 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 als genoemd in artikel 3, eerste lid, voor zover deze beschikbaar zijn en in ieder geval de datum van inschrijving van het gebouw in de lijst.
3. Het college beslist binnen zes weken na de (ambtshalve) melding als bedoeld in artikel 3 over opname van een gebouw in de leegstandlijst. De eigenaar ontvangt van dit besluit een afschrift.

Artikel 5 Actueel houden lijst en beëindiging inschrijving

1. Het college kan, ambtshalve en op aanvraag van de eigenaar, de inschrijving wijzigen. Artikel 4, derde lid is van overeenkomstige toepassing.
2. De inhoud en de datum van de wijziging worden in de leegstandlijst aangetekend.
3. Het college kan de inschrijving van een gebouw intrekken. Artikel 4, derde lid is van overeenkomstige toepassing.
4. De inschrijving wordt geacht ingetrokken te zijn indien het gebouw sinds de leegmelding meer dan een jaar in gebruik is geweest.
5. De beëindiging van de inschrijving wordt in de leegstandlijst geregistreerd.

Hoofdstuk 5 Overleg

Artikel 6 Overleg met eigenaren

Het college voert binnen drie maanden na ontvangst van de leegmelding, bedoeld in artikel 3, eerste lid, overleg met de eigenaar over het gebruik van dat gebouw. Van dit overleg wordt een verslag gemaakt, waarvan de eigenaar een afschrift wordt toegezonden.

Artikel 7 Leegstandbeschikking

1. Het college kan na het overleg bedoeld in artikel 6 een leegstandbeschikking vaststellen.
2. Het college kan, indien de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg bedoeld in het eerste lid, een leegstandbeschikking vaststellen.
3. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of het gebouw geschikt of ongeschikt is voor gebruik.
4. De leegstandbeschikking kan voor de eigenaar de verplichting bevatten om door het college aangegeven voorzieningen aan het gebouw te treffen, binnen de daarvoor aangegeven termijn.
5. Het college kan andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het bepaalde in de leegstandbeschikking.

Hoofdstuk 6 Voordracht

Artikel 8 Voordracht gebruiker

1. Het college kan een gebruiker voordragen aan de eigenaar van een leegstaand gebouw, zodra die leegstand langer duurt dan twaalf maanden, indien het gebouw in een leegstandbeschikking is aangewezen als geschikt voor gebruik.
2. De eigenaar is verplicht de in het eerste lid voorgedragen gebruiker 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, bedoeld in het eerste lid, een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die het gebouw binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

Hoofdstuk 7 Sancties

Artikel 9 Handhaving / Bestuurlijke boete

Het college kan een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van artikel 3, eerste lid en vijfde lid van deze verordening overeenkomstig de in bijlage 2 opgenomen tabel.

Artikel 10 Toezicht

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

Hoofdstuk 8 Slotbepalingen

Artikel 11 Hardheidsclausule

1. Het college kan in bijzondere gevallen, ten gunste van de eigenaar, afwijken van de bepalingen in deze verordening, indien toepassing van de verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt.
2. In alle gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslist het college.

Artikel 12 Inwerkingtreding en bekendmaking

Deze verordening treedt – na behoorlijk te zijn bekendgemaakt - in werking met ingang van de dag volgend na haar bekendmaking.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: "Leegstandverordening gemeente Den Helder 2016".

Artikelsgewijze toelichting Leegstandverordening

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Eerste lid sub b Eigenaar

In deze regeling is de strikt juridische definitie van eigenaar, namelijk degene die als zakelijk gerechtigde in de kadastrale legger en aan de hypothecaire schuldeisers bekend staat, verbreedt tot degene die bevoegd is over het pand te beschikken.

Eerste lid sub c Gebouw

Gebouw volgens artikel 1 onder c Woningwet: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Onder gebouw krachtens deze verordening wordt verstaan: bij categorie aangewezen gebouwen, of deel daarvan, niet gebouwd als woonruimte, aangezien de meldingsplicht van leegstand van woningen reeds voorzien is in de Huisvestingswet. Volgens de wetgeschiedenis wordt bij gebouwen gedacht aan kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte. Gedeeltelijk leegstaande gebouwen kunnen onder de meldingsplicht worden gebracht.

Hoofdstuk 2 Werkingsgebied

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

In dit artikel wordt geregeld dat de raad categorieën gebouwen aanwijst, gelegen in bepaalde aangewezen gedeelten van de gemeente waarvoor deze verordening van toepassing is. De reikwijdte van de verordening kan hiermee worden afgestemd op de lokale behoefte om leegstand in kaart te brengen. De aanwijzing van categorieën gebouwen en gebouwen worden opgenomen in een bijlage bij de verordening.

Hoofdstuk 3 Leegmelding

Artikel 3 Plicht tot leegmelding

Dit artikel regelt dat de eigenaar van gebouwen die onder de meldingsplicht vallen (zie de reikwijdte van artikel 2), verplicht is de leegstand van dat gebouw te melden bij het college zodra het gebouw langer leeg staat dan in de leegstandverordening vastgestelde termijn. Volgens de Leegstandwet is die termijn tenminste zes maanden. In deze verordening is bij deze minimale termijn van zes maanden aangesloten. De eigenaar doet de melding op een door het college vastgesteld aanvraagformulier. Bij voorkeur stelt de gemeente dit formulier elektronisch beschikbaar. Het derde lid geeft aan welke gegevens de eigenaar in ieder geval moet aanleveren bij een melding. Op grond van het vierde lid kan het college meer informatie vragen als zij dit nodig hebben om de melding te kunnen beoordelen. Indien het gebouw na een verplichtende voordracht binnen één jaar weer leeg komt te staan, is de eigenaar opnieuw verplicht om dit te melden. Hier geldt achter een termijn van vier weken in plaats van 6 maanden. De termijn van vier weken geldt niet als de eigenaar zelf een gebruiker vindt voor het gebouw nog voordat er een verplichtende voordracht heeft plaatsgevonden.

Hoofdstuk 4 Registratie leegstandlijst

Artikel 5 Actueel houden lijst en beëdiging inschrijving.

Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college om de leegstandlijst actueel te houden. Voorts wordt hierin geregeld op welke wijze de eigenaar van wijzingen van inschrijvingen op de hoogte wordt gehouden, respectievelijk hoe de eigenaar daar zelf aan kan bijdragen. Bijvoorbeeld als er onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt. Of als er een wijziging is in de gebruikersstatus van het gebouw. In lid 5 van dit artikel is geregeld dat een inschrijving geacht wordt ingetrokken te zijn indien het gebouw meer dan één jaar in gebruik is sinds de leegstandmelding.

Hoofdstuk 5 Overleg

Artikel 6 Overleg met eigenaren

Op grond van de leegmelding treedt het college binnen drie maanden met de eigenaar in overleg om te kunnen beoordelen of zij het gebouw of een gedeelte daarvan geschikt voor gebruik kunnen verklaren. In het leegstandoverleg bespreken partijen alle omstandigheden van de leegstand. Van dit overleg wordt een verslag gemaakt en een afschrift toegezonden aan de eigenaar. Aan de hand van dit overleg zal het college moeten beoordelen of in redelijkheid van de eigenaar gevergd kan worden dat hij het gebouw respectievelijk een gedeelte daarvan, in gebruik geeft. Overigens zal het leegstandoverleg in de praktijk vaak bestaan uit meerdere gesprekken.

In dit overleg kan ook aan de orde komen of in redelijkheid van de eigenaar gevergd kan worden dat hij met het oog op het in gebruik geven van het gebouw, aanpassingen verricht aan het gebouw.

Volgens de wetgeschiedenis staat daarbij het principe van kostenneutraliteit centraal. Het betreft hier uitsluitend investeringen die binnen het redelijke noodzakelijk zijn om het gebouw in overeenstemming met de bestemming te kunnen gebruiken.

Artikel 7 Leegstandbeschikking

De uitkomst van het leegstandoverleg tussen het college en de eigenaar wordt neergelegd in een leegstandbeschikking.

In die beschikking verklaart het college of een gebouw geschikt of ongeschikt is voor gebruik. Tegen deze beschikking door het college staat bezwaar en beroep open.

Hoofdstuk 6 Voordracht

Artikel 8 Voordracht gebruiker

Als uiterste middel bij het tegengaan van leegstand, krijgt de gemeente de bevoegdheid om een gebruiker voor te dragen voor het leegstaande pand. Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college om verplichtend een gebruiker aan te wijzen aan wie de eigenaar binnen drie maanden een overeenkomst omtrent gebruik moet aanbieden. Voor de eigenaar geldt dat deze de mogelijkheid heeft om gedurende de termijn waarbinnen aan de voordracht moet worden voldaan, zelf in een andere gebruiker te voorzien. De eigenaar bepaalt zelf de vorm en inhoud van het contract.

Hoofdstuk 7 Sancties

Artikel 9 Handhaving

De verordening geeft het college de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 3, eerste en vijfde lid van de verordening, i.c. niet tijdige meldingen (artikel 3, eerste lid en artikel 7, derde lid van de Leegstandwet) een bestuurlijke boete op te leggen. De boetes kunnen worden opgelegd voor het niet melden van een (gedeelte) van een gebouw dat meer dan zes maanden leegstaat, evenals voor het niet melden van de beëindiging van het gebruik van een gebouw na een verplichtende voordracht.

Het college kan slechts wegens bijzondere omstandigheden afwijken van de genoemde bedragen in Bijlage 2. De overtreder zal daar in beginsel een voldoende onderbouwd beroep op moeten doen. (artikel 5.46, derde lid, Algemene wet bestuursrecht).

Artikel 10 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze verordening 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 (artikel 5:40 -5:54 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 of vanwege het college nodig. De door het college aangewezen toezichthouder heeft daartoe de beschikking over de bestuursrechtelijke toezichtbevoegdheden van titel 5.2 Algemene wet bestuursrecht.

De verplichting om een rapport op te stellen ten aanzien van het niet melden van leegstand (nadat het gebouw meer dan zes maanden heeft leeggestaan), volgt uit artikel 5:48 juncto 5:53 van de Algemene wet bestuursrecht. Artikel 5:53 van de Algemene wet bestuursrecht stelt het opmaken van een rapport verplicht indien de bestuurlijke boete meer dan € 340 bedraagt.

Hoofdstuk 8 Slotbepalingen

Artikel 11 Hardheidsclausule

Dit artikel spreekt voor zich, maar hierin is vastgelegd dat het college in bijzondere gevallen, ten gunste van de eigenaar, kan afwijken van de bepalingen in deze verordening, indien toepassing van de verordening tot onbillijkheden van overwegende aard leidt, terwijl in alle gevallen waarin deze verordening niet voorziet is vastgelegd dat het college bevoegd is om te beslissen.

Artikel 12 Inwerkingtreding en publicatie

Deze verordening treedt in werking op na behoorlijke bekendmaking en wel op de dag na publicatie. In artikel 3 derde lid van de Leegstandwet is bepaald dat de termijnen, bedoeld in artikel 3, eerste lid en artikel 8, eerste lid van deze verordening aanvangen op de dag na de datum van inwerkingtreding van deze 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 verordening 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 is als geschikt voor gebruik is aangewezen langer duurt dan 12 maanden, na de inwerkingtreding van de verordening,

Bijlage 1 Werkingsgebied: centrum Den Helder
Uitgangspunt bestemmingsplan Stadhart Centrum

Het werkingsgebied omvat alle gebouwen, niet zijnde woningen, in de volgende straten in het centrum van Den Helder:

- Keizerstraat;
- Koningstraat;
- Beatrixstaat;
- Spoorstraat;
- Kroonpassage;
- Koningdwarsstraat;
- Julianaplein;
- Kroonstraat;
- Koningsplein;
- Prins Hendriklaan;
- Polderweg.

Bijlage 2

Tabel bestuurlijke boete, behorend bij artikel 9			
Overtreding	overschrijding termijn	te melden oppervlakte < 250 m2	te melden oppervlakte > 250 m2
<i>Artikel 3 eerste lid</i> Het niet melden van de leegstand van een gebouw dat langer leeg staat dan zes maanden	één maand drie maanden zes maanden	€ 500 € 2.000 € 3.750	€ 1.000 € 4.000 € 7.500
<i>Artikel 3 vijfde lid</i> Het niet binnen vier weken melden van de beëindiging van het gebruik van een gebouw binnen één jaar na een voordracht	één maand drie maanden zes maanden	€ 500 € 2.000 € 3.750	€ 1.000 € 4.000 € 7.500