Brief aan de leden
T.a.v. het college en de raad

Datum
17 december 2020
Kenmerk
TLE/U202001022
Lbr. 20/095
Telefoon
070 373 83 93
Bijlage(n)
2

Onderwerp
Handreiking Leegstand te lijf 2.0 en VNG Model Leegstandverordening (nieuw)

Samenvatting

De VNG-handreiking Leegstand te lijf uit 2011 is geheel herzien.

De VNG heeft een nieuwe Model Leegstandverordening opgesteld (zie bijlage). De modelverordening is vooral wetgevingstechnisch en tekstueel gewijzigd ten opzichte van het model uit 2011. De huidige modelverordening uit 2011 wordt gearchiveerd.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Nassaulaan 12 Den Haag | Postbus 30435 | 2500 GK Den Haag
070 - 373 83 93 | info@vng.nl

Aan de leden

Datum
17 december 2020
Kenmerk
TLE/U202001022
Lbr. 20/095
Telefoonnummer
070 373 83 93
Bijlage(n)
2

Onderwerp
Handreiking Leegstand te lijf 2.0 en VNG Model Leegstandverordening (nieuw)

Geacht college en gemeenteraad,

1. Aanleiding

De VNG-handreiking Leegstand te lijf - Handvatten voor langetermijnstrategie uit 2011 is geheel geactualiseerd. Ondanks het grote woningtekort komt in het hele land leegstand voor, bijvoorbeeld winkelpanden of kantoorgebouwen. Zo voorziet het Planbureau voor de Leefomgeving in haar rapport Veerkracht op de proef gesteld (december 2020) in 2022 een forse toename van winkelleegstand. Ook de coronamaatregelen kunnen effect hebben op het winkel- en kantoorbestand. De Leegstandwet biedt aan gemeenten instrumenten om leegstand te lijf te gaan. De Handreiking Leegstand te lijf 2.0 – Met speciale aandacht voor winkels en kantoren (hierna: handreiking), die alleen digitaal beschikbaar is, gaat in op het maken van een leegstandaanpak, de gemeentelijke gereedschapskist en de Leegstandverordening. Behalve leegstand komt ook het tegengaan van verloedering van gebouwen aan de orde.

De handreiking bevat twee bijlagen: bijlage 1 is de nieuwe VNG Model Leegstandverordening, en bijlage 2 gaat over tijdelijke verhuur van woonruimte (niet alleen op basis van de Leegstandwet, maar ook op andere vormen van tijdelijke verhuur).

Gemeenten die al een Leegstandverordening hebben, hoeven deze niet gelijk aan te passen. Inhoudelijk is met name de boetetabel geactualiseerd en een tweede variant toegevoegd.

2. Model Leegstandverordening (nieuw)

De VNG heeft een nieuwe Model Leegstandverordening opgesteld. De modelverordening is vooral wetgevingstechnisch en tekstueel gewijzigd ten opzichte van het model uit 2011. De huidige modelverordening uit 2011 wordt gearchiveerd.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Nassaulaan 12 Den Haag | Postbus 30435 | 2500 GK Den Haag
070 - 373 83 93 | info@vng.nl

De kern van de Model Leegstandverordening is een leegmeldingsplicht voor eigenaren, gevolgd door overleg tussen de eigenaar en de gemeente over het gebruik van het gebouw of de woning. Daarna kan de gemeente een leegstandbeschikking vaststellen, met vervolgacties. De ultieme stap is voordracht van een gebruiker door de gemeente.

Keuzemogelijkheden voor gemeente
De Model Leegstandverordening kent diverse artikelen die facultatieve of nader door de gemeente in te vullen onderdelen of keuzemogelijkheden bevatten. De toelichting bij de Model Leegstandverordening is grotendeels zo opgesteld dat gemeenten deze kunnen overnemen als ze ook de bepaling waar de toelichting bij hoort (ongewijzigd) overnemen.

Hieronder wordt in aanvulling daarop ingegaan op de keuzemogelijkheden die gemeenten hebben. Afhankelijk van de gemaakte keuzes zullen dus bepaalde onderdelen van de toelichting wel of juist niet geschikt zijn voor overname. Uiteraard kan onafhankelijk van de keuzes die specifiek worden aangegeven in de modelverordening, ook op andere punten worden gekozen voor lokaal maatwerk en kunnen bepalingen worden aangepast of toegevoegd.

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied en Bijlage 1. Aanwijzing werkingsgebied
De reikwijdte van de Leegstandverordening kan worden afgestemd op de lokale behoefte om leegstand in kaart te brengen. De aanwijzing van categorieën gebouwen of woningen is opgenomen in bijlage 1 bij de Leegstandverordening. Of de gemeente neemt het werkingsgebied op in artikel 2. Er dient hier een keuze gemaakt te worden.

Artikel 3. Plicht tot leegmelding
Tweede lid: Dit facultatieve lid wordt opgenomen, als ook gebouwen of woningen die door een leegstandbeheerbedrijf (anti-kraakbedrijf) worden beheerd, moeten worden gemeld in het kader van de leegmeldingsplicht.

Vierde lid, onder i: Het vierde lid geeft aan welke gegevens en bescheiden de eigenaar in ieder geval moet aanleveren bij een leegmelding. Het vierde lid kan nader worden ingevuld.

Artikel 9. Bestuurlijke boete
Eerste en tweede lid: Hier dient een keuze gemaakt te worden. Als de bijlage 1 wordt opgenomen bij de verordening (zie artikel 2), dan wordt de bijlage waarin de boetetabel staat vernummerd tot bijlage 2.

Bijlage [1 OF 2]. Boetetabel
In deze bijlage dient een keuze gemaakt te worden. Variant 1 regelt een differentiatie naar de oppervlakte van het leegstaande gebouw (niet woning), en het aantal maanden dat te laat wordt gemeld gerekend vanaf het moment waarop de meldingsplicht ingaat, namelijk na zes maanden leegstand. In variant 2 is een onderscheid gemaakt tussen gebouwen en woningen en tussen een professionele en niet-professionele verhuurder of eigenaar. De boetes zijn niet gedifferentieerd.

3. Bijlagen
Deze ledenbrief bevat 2 bijlagen (onderdeel van het document Leegstand te lijf 2.0):

Bijlage 1 - Model Leegstandverordening (nieuw model, december 2020) met artikelsgewijze toelichting: Deze kan desgewenst gebruikt worden voor de raadsvoordracht voor de wijziging van de verordening.
Bijlage 2 - Tekst van de Model Leegstandverordening (nieuw model, december 2020): Opgemaakt in Word 2.0 format (DROP) voor publicatie, zonder toelichting.

4. Informatie
De geconsolideerde teksten van de VNG modellen (met de bijbehorende toelichtingen) zijn te raadplegen via Kennisbank Decentrale Regelgeving. De VNG modelverordeningen (zonder de toelichtingen) en model raadsbesluiten staan ook in Modellen Decentrale Regelgeving.
Voor vragen over deze ledenbrief kunt u terecht bij het Informatiecentrum van de VNG (070-373 8393 of e-mail: info@vng.nl).

Met vriendelijke groet,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



L.K. Geluk
Algemeen directeur

Deze ledenbrief staat ook op www.vng.nl onder ‘Producten’ - ‘Brieven’.