Verordening leegstand gemeente Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht;

- gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2023:
- gelet op:
  artikel 2 van de Leegstandwet, artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche), artikel 3.15 Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening tot wijziging en aanvulling van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche) en artikel 149 van de Gemeentewet.

Overwegende:

- dat het de ambitie is dat iedereen een (betaalbare) woning kan vinden in Utrecht.
- dat het niet uitlegbaar is dat met de grote schaarste op de woningmarkt, woonruimten nu lang leeg mogen staan.
- dat het wederom in gebruik nemen van leegstaande woonruimten zorgt voor een betere benutting ervan en helpt de druk op de bestaande woningvoorraad te verlichten.

Besluit de volgende verordening vast te stellen:

Verordening leegstand gemeente Utrecht

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
   a. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van woonruimte als bedoeld in artikel 1, onder c, van de Leegstandwet;
   b. leegstaan: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn dan wel een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet of deze verordening. Een woonruimte waar niemand zijn woonadres heeft als bedoeld in artikel 1.1, onder o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen;
   c. tweede woning: één zelfstandige woonruimte, als bedoeld in artikel 1.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, die naast een hoofdverblijf wordt gebruikt als verblijf mits en zolang deze zelfstandige woonruimte uitsluitend door de eigenaar, of personen die op hetzelfde adres als de eigenaar staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen, wordt gebruikt;
   d. wet: de Leegstandwet;
   e. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

1. Deze verordening is van toepassing op alle woonruimten in de gemeente Utrecht met uitzondering van woonruimten in eigendom van toegelaten instellingen conform hoofdstuk 4 van de Woningwet.
2. De artikelen 5, 6 en 8 zijn niet van toepassing op woonruimten als bedoeld in artikel 1.1.c van deze verordening.

Artikel 3 Meldplicht

1. De eigenaar is verplicht de leegstand van een in artikel 2 bedoelde woonruimte bij burgemeester en wethouders te melden zodra de leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. De eigenaar maakt voor de in het eerste lid genoemde melding gebruik van door burgemeester en wethouders vast te stellen elektronisch formulier.
3. Bij de leegmelding worden in ieder geval de volgende gegevens en stukken overgelegd:
   a. naam, contactgegevens en woonadres van de eigenaar;
   b. adres van de woonruimte;
   c. ingangsdatum van de leegstand;
   d. verwachte duur van de leegstand;
   e. reden voor leegstand;
   f. datum van de akte van levering van de woonruimte.
4. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens en stukken verlangen.

Artikel 4 Leegstandlijst

1. Burgemeester en wethouders houden een leegstandlijst bij waarin de volgende woonruimten worden opgenomen:
   a. woonruimten waarvoor de eigenaar een leegmelding heeft gedaan als bedoeld in artikel 3, eerste lid;
   b. woonruimten waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand gemeld had moeten worden door de eigenaar als bedoeld in artikel 3, eerste lid. Op de leegstandlijst zijn de gegevens en stukken opgenomen, genoemd in artikel 3, derde lid, voor zover deze beschikbaar zijn, de datum van inschrijving van de woonruimte op de leegstandlijst, bouwjaar van de woonruimte en de BAG-id (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) van de woonruimte.

Artikel 5 Leegstandoverleg

Binnen twee maanden na ontvangst van de leegstandmelding voeren burgemeester en wethouders overleg met de eigenaar over het gebruik van de woonruimte als bedoeld in artikel 4 van de Leegstandwet en artikel 6t lid 4 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche).

Artikel 6 Leegstandbeschikking

1. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg bedoeld in artikel 5 een leegstandbeschikking vaststellen. Ook als de eigenaar geen medewerking verleent aan dit overleg kan een leegstandbeschikking worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche).
2. Burgemeester en wethouders kunnen in de leegstandbeschikking:
   a. indien de woonruimte niet geschikt is voor gebruik als woonruimte en de woonruimte niet is bestemd voor afbraak of vernieuwbouw, bepalen welke voorzieningen door de eigenaar binnen de in de beschikking bepaalde termijn moeten zijn getroffen om de woonruimte geschikt te maken voor gebruik als woonruimte;
   b. indien de woonruimte is bestemd voor verhuur, de maximale marktconforme huurprijs bepalen waartegen de woonruimte te huur wordt aangeboden. De marktconforme huurprijs voor geliberaliseerde woonruimten wordt bepaald door een onafhankelijke taxateur;

c. indien het een woonruimte betreft die is bestemd voor verkoop en als woonruimte kan worden verhuurd op grond van artikel 15, eerste lid, onder b of d, van de Leegstandwet, de eigenaar verplichten de woonruimte te verhuren, met een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van die wet;
d. indien het een woonruimte betreft die is bestemd voor afbraak of vernieuwbouw en als woonruimte kan worden verhuurd op grond van artikel 15, eerste lid, onder c, van de Leegstandwet, de eigenaar verplichten de woonruimte te verhuren, met een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van die wet;
e. een termijn opnemen van ten minste één maand waarbinnen de woonruimte op het moment dat deze geschikt is voor bewoning in gebruik wordt genomen als woonruimte;
f. andere voorwaarden opnemen die noodzakelijk zijn voor het zo spoedig mogelijk in gebruik nemen van de woonruimte.

3. De eigenaar kan gemotiveerd verzoeken om de termijn, bedoeld in het tweede lid, onder e, eenmaal te verlengen met een periode van ten minste één maand.
4. Indien een eigenaar een verzoek doet als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarden, bedoeld in het tweede lid, onder b tot en met f, in de oorspronkelijke leegstandbeschikking wijzigen.

Artikel 7 Leegstandbeheer

Burgemeester en wethouders kunnen kwalitatieve eisen stellen aan een leegstandbeheerder waar de eigenaar een woonruimte door laat beheren.

Artikel 8 Voordracht gebruiker

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebruiker voordragen aan de eigenaar indien de woonruimte 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, bedoeld in het eerste lid binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van de woonruimte.
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 woonruimte binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

Artikel 9 Bestuurlijke boete en last onder dwangsom

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de meldplicht als bedoeld in artikel 3 lid 1 van deze verordening en artikel 7 lid 3 van de Leegstandwet overeenkomstig de tabel in bijlage 1.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een last onder dwangsom opleggen bij overtredingen als bedoeld in artikel 3, 6 en 8 van deze verordening.

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1-10-2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Verordening leegstand gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 juni 2023

De burgemeester,

Sharon A.M. Dijksma

De griffier,
Merel van Hall

Bijlage 1 Boetetabel

Tabel bij artikel 9.1 - Boete bij overtreding meldplicht

Woonruimten	Wettelijke bepaling	Boetebedrag
Professional (de eigenaar die twee of meer woonruimten in bezit heeft bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten)	Artikel 18 Leegstandwet, artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche)	9.000 euro
Overige overtreders	Artikel 18 Leegstandwet, artikel 6t Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche)	4.500 euro