

Leegstandwet

Geraadpleegd op 28-04-2025.

Geldend van 01-07-2024 t/m heden

Origineel opschrift en aanhef

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Artikel 1

Voor de toepassing van deze wet met uitzondering van de artikelen 4, 8, 9 en 19 wordt verstaan onder:

- a. woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woonegelegenheid vormt;
- b. gebouw: gebouw als bedoeld in artikel 1, van de Woningwet;
- c. eigenaar: degene, die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw;
- d. leegstaan: 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 wet;
- e. Onze Minister: Onze Minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting;
- f. leegstandverordening: leegstandverordening als bedoeld in artikel 2.

Hoofdstuk II. Leegstandverordening

Artikel 2

De gemeenteraad kan een leegstandverordening vaststellen.

Hoofdstuk III. Leegstandmelding

Artikel 3

- 1 De gemeenteraad kan in de leegstandverordening bepalen dat de leegstand van een of meer daarbij aangewezen categorieën gebouwen of gedeelten daarvan, gelegen in de gemeente of daarbij aangegeven delen van de gemeente, door de eigenaar wordt gemeld aan burgemeester en wethouders, zodra die leegstand langer duurt dan een in die verordening aangegeven termijn van ten minste zes maanden.
- 2 Burgemeester en wethouders houden een lijst bij van de overeenkomstig het eerste lid gemelde gebouwen of gedeelten daarvan. Op deze lijst houden zij ook de gebouwen of gedeelten daarvan bij, waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand overeenkomstig het eerste lid van dit artikel gemeld had moeten worden door de eigenaar.
- 3 In de leegstandverordening worden nadere regels gegeven omtrent het melden, bedoeld in het eerste en tweede lid.
- 4 De termijnen, bedoeld in het eerste lid en artikel 5, vangen aan op de dag na de datum van inwerkingtreding van de leegstandverordening, bedoeld in dat lid.

Artikel 4

- 1 Burgemeester en wethouders voeren binnen drie maanden na ontvangst van de melding, bedoeld in artikel 3, overleg met de eigenaar van het gebouw omtrent het gebruik van dat gebouw respectievelijk dat gedeelte van het gebouw.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg, bedoeld in het eerste lid, of zonder overleg indien de eigenaar aan dat overleg geen medewerking verleent, in een leegstandsbeschikking vaststellen of het gebouw respectievelijk het gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik.

Hoofdstuk IV. Voordracht gebruiker

Artikel 5

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen aan de eigenaar van een leegstaand gebouw, respectievelijk het leegstaand gedeelte daarvan, dat is aangewezen overeenkomstig artikel 3, eerste lid, een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer duurt dan een in de leegstandverordening aangegeven termijn van ten minste twaalf maanden.

- 2 Een voordracht als bedoeld in het eerste lid wordt slechts gedaan als voordien in een leegstandbeschikking als bedoeld in artikel 4, tweede lid, is vastgesteld dat het gebouw respectievelijk het gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik.

Artikel 6

Burgemeester en wethouders kunnen in hun besluit, bedoeld in artikel 5:

- a. een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen als gebruiker voordragen;
- b. 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; en
- c. zo nodig andere voorwaarden aan de uitvoering van het besluit stellen.

Artikel 7

- 1 De eigenaar is verplicht om de overeenkomstig artikel 5 voorgedragen gebruiker binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst tot ingebruikname van het gebouw, respectievelijk het leegstaand gedeelte daarvan, aan te bieden.
- 2 Het eerste lid is niet van toepassing indien de eigenaar binnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die het gebouw, respectievelijk het gedeelte ervan, binnen redelijke termijn in gebruik neemt.
- 3 De eigenaar is verplicht om binnen vier weken na beëindiging van het gebruik overeenkomstig dit artikel de leegstand van het gebouw, respectievelijk het gedeelte ervan, te melden aan burgemeester en wethouders, tenzij het gebouw langer dan één jaar in gebruik is geweest.

Artikel 8

[Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 9

[Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 10

[Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 11

[Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 12

[Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 13

[Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 14

[Vervallen per 01-07-1993]

Hoofdstuk V. Bepalingen omtrent huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 15

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar vergunning verlenen tot het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte op welke overeenkomsten de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 5 tot en met 9, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn, indien het gaat om:
 - a. woonruimte in een gebouw, dat blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgewijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden;
 - b. woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke
 - 1°. nimmer bewoond is geweest, hetzij
 - 2°. gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop die woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan of, indien die woning in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan dat tijdstip voor bewoning gereed is gekomen, gedurende het overblijvende gedeelte van het laatstgenoemde tijdvak, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, hetzij
 - 3°. gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest;
 - c. woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw;
 - d. woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning.

In geval van onderverhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in de vorige zin is verleend, vindt artikel 16, tiende lid, laatste zin, elfde en twaalfde lid, overeenkomstige toepassing en blijft, indien het gaat om woonruimte welke een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek vormt artikel 269 lid 1 en lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.

- 2 De vergunning wordt door de eigenaar aangevraagd door het indienen van een volledig en naar waarheid ingevuld formulier, dat van gemeentewege overeenkomstig een door Onze Minister vastgesteld model beschikbaar wordt gesteld. Op het formulier, bedoeld in de eerste volzin, vermeldt de eigenaar het aantal woonruimten als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, van welke hij eigenaar is en ten aanzien van welke op grond van deze wet een zodanige nog geldende vergunning is afgegeven.
- 3 De vergunning wordt slechts verleend indien:
 - a. het gebouw of de woning, voor de verhuring waarvan de vergunning wordt gevraagd, leeg staat;
 - b. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting;
 - c. de eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond;
 - d. de eigenaar, indien het gaat om woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, aantoont dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden;
 - e. de eigenaar, voor zover het geen rechtspersoon betreft, slechts ten aanzien van één andere woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, een nog geldende vergunning op grond van deze wet, heeft verkregen.
- 4 De vergunning ten aanzien van een woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, wordt niet geweigerd als is voldaan aan het derde lid, onderdelen a, b, c en e.
- 5 Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze wet was verleend.
- 6 De vergunning wordt verleend voor ten hoogste twee jaren. Op verzoek van de eigenaar kunnen burgemeester en wethouders deze duur telkens met ten hoogste een jaar verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a, c en d, ten hoogste tien jaren, zeven jaren onderscheidenlijk vijf jaren kan bedragen. Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze wet was verleend.
- 7 In afwijking van het zesde lid, eerste volzin, wordt de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet is verleend, verleend voor de duur van die omgevingsvergunning, met een maximum van tien jaren. Deze vergunning kan niet worden verlengd.
- 8 In afwijking van het zesde lid, eerste volzin, wordt de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voor vijf jaren verleend. Deze vergunning kan niet worden verlengd.
- 9 Een verzoek tot verlenging kan uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, worden ingediend. Het bepaalde in het derde lid, onderdelen b, c en d, is van overeenkomstige toepassing.
- 10 Beslissen burgemeester en wethouders op een verzoek tot verlenging eerst na het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, dan blijft een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, in afwijking van het bepaalde in artikel 16, achtste lid, van kracht uiterlijk totdat burgemeester en wethouders hebben beslist.
- 11 Indien burgemeester en wethouders het verzoek tot verlenging toewijzen, loopt een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, tenzij uit die overeenkomst een bepaalde tijd voortvloeit of partijen een bepaalde tijd overeenkomen, voor onbepaalde tijd door, doch uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning opnieuw haar geldigheid verliest.
- 12 Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in het eerste lid en van de beschikking op verzoek om verlenging als bedoeld in het negende lid.
- 13 Een van rechtswege verleende vergunning als bedoeld in:
 - a. het eerste lid, onderdeel a, ten aanzien van woonruimte voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet is verleend, vervalt van rechtswege op het tijdstip dat die omgevingsvergunning vervalt en in ieder geval tien jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking tot verlening van de vergunning;

- b. het eerste lid, onderdeel b, vervalt van rechtswege vijf jaren na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking tot verlening van de vergunning.
 - c. het eerste lid, onderdeel a, ten aanzien van woonruimte voor het gebruik waarvan geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet is verleend, of het eerste lid, onderdeel c of d, vervalt van rechtswege twee jaren na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking tot verlening van de vergunning, indien de duur waarvoor de vergunning is aangevraagd meer dan twee jaren bedraagt dan wel in de aanvraag die duur niet is aangegeven;
- 14** Een van rechtswege verleende beschikking tot verlenging van een vergunning vervalt van rechtswege een jaar na het tijdstip van de inwerkingtreding van de beschikking tot verlenging, indien de duur waarvoor de vergunning is aangevraagd meer dan een jaar bedraagt, of indien als gevolg van die verlenging de gehele duur van de vergunning bedoeld in:
- a. het eerste lid, onderdeel a, ten aanzien van woonruimte voor het gebruik waarvan geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet is verleend, meer dan tien jaren zou bedragen, op het tijdstip waarop de gehele duur van de vergunning tien jaren bedraagt;
 - b. het eerste lid, onderdeel c, meer dan zeven jaren zou bedragen, op het tijdstip waarop de gehele duur van de vergunning zeven jaren bedraagt;
 - c. het eerste lid, onderdeel d, meer dan vijf jaren zou bedragen, op het tijdstip waarop de gehele duur van de vergunning vijf jaren bedraagt.
- 15** Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in het eerste lid, intrekken indien:
- a. de eigenaar onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag, bedoeld in artikel 15, tweede lid, of bij het verzoek tot verlenging, bedoeld in het negende lid;
 - b. de vergunning van rechtswege is verleend en daarbij niet voldaan is aan de voorwaarde, bedoeld in het vijfde lid, in welk geval artikel 4:20f, tweede en derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht van overeenkomstige toepassing is.
- 16** Elk beding dat strijdig is met dit artikel, is nietig.

Artikel 16

- 1** Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a, c en d, is verleend, blijven de artikelen 232 en 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.
- 2** Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel b, is verleend, blijft artikel 232 en titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing, behoudens de artikelen 251, 259, 261, eerste lid, en 264.
- 3** Ten aanzien van huurovereenkomsten, als bedoeld in artikel 15, eerste lid, eerste zin, gelden de volgende bijzondere bepalingen.
- 4** De huurovereenkomst, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a, b en c, wordt aangegaan voor ten minste zes maanden. De huurovereenkomst, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, wordt aangegaan voor ten minste drie maanden.
- 5** Bij opzegging door de huurder is de termijn niet langer dan een maand.
- 6** Bij opzegging door de verhuurder is de termijn ten aanzien van de huurovereenkomst, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a, b en c, niet korter dan drie maanden en ten aanzien van de huurovereenkomst, bedoeld in onderdeel d van dat artikellid, niet korter dan twee maanden.
- 7** Een opzegging die in strijd met het vierde lid van dit artikel of met het eerste tot en met derde lid van artikel 271 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is gedaan en een opzegging die op kortere termijn is gedaan dan is voorgeschreven in het zesde lid van dit artikel gelden niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.
- 8** De huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip, waarop de vergunning haar geldigheid verliest. In het geval, bedoeld in de eerste volzin, is geen opzegging vereist. Indien de huurder na het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt, met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, ontstaat, tenzij van een andere bedoeling blijkt, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd waarop titel 4, afdeling 5, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.
- 9** Elk beding waarbij in strijd met het vijfde lid een langere opzeggingstermijn of in strijd met het zesde lid een kortere opzeggingstermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel dan wel van artikel 271, eerste tot en met vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt afgeweken, is nietig.
- 10** Burgemeester en wethouders vermelden in de vergunning, bedoeld in het eerste lid tegen welke huurprijs ten hoogste mag worden verhuurd. Aan de berekening van het huurbedrag leggen zij de krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gegeven regels ten grondslag. Komen partijen een hogere huurprijs overeen dan waartegen de woonruimte ten hoogste mag worden verhuurd, dan treedt de huurprijs welke in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs.

- 11 Indien de vergunning, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a, c en d van rechtswege is verleend, verbinden burgemeester en wethouders alsnog een voorschrift aan de vergunning, inhoudende de huurprijs tegen welke ten hoogste mag worden verhuurd. Aan de eerste zin wordt uitvoering gegeven binnen zes weken na de bekendmaking van de vergunning van rechtswege. Het tiende lid, tweede en derde zin, is van toepassing.
- 12 De huurovereenkomst moet bij geschrifte worden aangegaan. Daarbij moet melding worden gemaakt van de vergunning bedoeld in artikel 15, eerste lid, eerste zin, het tijdvak waarvoor deze is verleend en de daarin vermelde huurprijs.
- 13 Indien aan het bepaalde in het twaalfde lid niet is voldaan, kan de verhuurder zich niet beroepen op het buiten toepassing blijven van de artikelen genoemd in artikel 15, eerste lid, eerste zin, en op het van toepassing zijn van het bepaalde in het vierde tot en met negende lid van dit artikel.

Hoofdstuk VI. Handhaving

Artikel 17

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.

Artikel 18

- 1 De gemeenteraad kan bij verordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van overtreding van de artikelen 3, eerste lid, en 7, derde lid. De gemeenteraad stelt bij verordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd van ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
- 2 De eigenaar die onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag, bedoeld in artikel 15, tweede lid, kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
- 3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van de bestuurlijke boete, bedoeld in het eerste en tweede lid.

Hoofdstuk VIII. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 19

Onze Minister zendt binnen drie jaar na de inwerkingtreding van de Wet van [datum] tot wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen (Stb. xx) aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van de door genoemde wet aangebrachte wijzigingen in deze wet in de praktijk.

Artikel 20

[Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 21

- 1 Van deze wet, welke kan worden aangehaald als Leegstandwet, treden de artikelen 1 en 4, hoofdstuk V, paragraaf E van artikel 18 en hoofdstuk VII in werking op een door Ons te bepalen tijdstip.
- 2 De paragrafen A-D van artikel 18 treden in werking twaalf maanden na het tijdstip, bedoeld in het eerste lid.
- 3 De overige bepalingen van deze wet treden in werking op een door Ons te bepalen tijdstip, dat is gelegen na het tijdstip, bedoeld in het eerste lid.

Origineel slotformulier en ondertekening