Leegstandsverordening Terschelling 2023 (ontwerp)

Hoofdstuk 1

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening word verstaan onder

a. het college: het college van burgemeester en wethouders;
b. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning;
c. gebruiker: één of meer natuurlijke personen, voorgedragen door het college als gebruiker van een daartoe aangewezen woning;
d. woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongelegenheid vormt;
e. leegstand: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn en een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze verordening;
f. werkingsgebied: een door de raad aangewezen gebied of delen daarvan, binnen de gemeente, met per categorie aangegeven woningen waarvan leegstand moet worden gemeld overeenkomstig de regels van deze verordening;
g. gemeente: gemeente Terschelling.

Toelichting

De verordening ziet op het bestrijden van ongerechtvaardigde leegstand van woningen.

Eigenaar

Het begrip is ruimer dan degene die als zakelijk gerechtigde in kadasterregister en aan de hypothecaire schuldeisers bekend staat. Het begrip ziet namelijk op degene die bevoegd is over het gebouw of de woning te beschikken. Onder ‘eigenaar’ valt dus 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.

Woning

Het begrip ziet op zelfstandige woningen (met een woonbestemming) en op woningen, behorend bij een bedrijf en onderdeel van die bedrijfsbestemming uitmaken.

Gebruiker

Dat zal in de praktijk iemand zijn die woonruimte zoekt

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

Deze verordening is van toepassing op alle binnen het grondgebied van de gemeente gelegen woningen.

Artikel 3 Plicht tot leegstandmelding

1. De eigenaar van een woning gelegen binnen het grondgebied van de gemeente is verplicht de leegstand te melden aan het college, zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. Voor de leegstandmelding wordt het formulier gebruikt dat door het college is vastgesteld.
3. Bij de leegstandmelding worden in ieder geval de volgende informatie overgelegd:

a. naam en adres van de eigenaar;
b. adres van de woning;
c. kadastrale aanduiding van de woning;
d. aantal te verhuren vierkante meters van de woning;
e. aantal leegstaande vierkante meters van de woning;
f. bouwjaar van de woning
g. laatste gebruiksbestemming;
h. ingangsdatum van de leegstand.

4. Het college kan aanvullende informatie verlangen.
5. In afwijking van lid 1 is de eigenaar verplicht de leegstand van de woning binnen vier weken te melden, wanneer de woning na een verplichte voordracht als bedoeld in artikel 8 binnen één jaar weer leeg komt te staan.

Toelichting

Lid 1

Lid 1 regelt dat de eigenaar een woning die leeg staat op basis van de verordening moet melden bij het college. Deze meldplicht geldt ook voor een (leegstand)beheerder of makelaar, als zij de woning in gebruik mogen geven. Voor de termijn van 6 maanden is aangesloten bij de minimale termijn van 6 maanden, genoemd in de Leegstandswet.

Lid 2

De eigenaar is verplicht de leegstandmelding te doen op een door het college vastgesteld formulier. Daarmee waarborgt het college vooraf dat alleen die informatie wordt gemeld die noodzakelijk is om de leegstand en de verdere stappen te kunnen beoordelen (uit oogpunt van efficiency).

Lid 3

Lid 3 geeft aan welke informatie de eigenaar sowieso moet aanleveren bij een leegstandmelding.

Lid 4

Is in een individueel geval de verstrekte informatie, genoemd in lid 3, niet voldoende om de melding te kunnen beoordelen, dan kan het college in dat geval aanvullende informatie vragen die zij nog nodig heeft om de beoordeling te kunnen maken.

Lid 5

De meldplicht geldt ook voor eigenaren als een woning die in gebruik is genomen met een voordracht van de gemeente of een andere gebruiker, wederom leeg komt te staan (zie artikel 8). Dan moet de eigenaar de leegstandmelding binnen vier weken doen. Deze termijn geldt niet als de woning na de voordracht langer dan één jaar in gebruik is geweest. In die gevallen moet weer na zes maanden leegstand gemeld worden (lid 1).

Artikel 4 Leegstandlijst

1. Het college houdt een leegstandlijst bij waarin de volgende woningen worden geregistreerd:

a. overeenkomstig artikel 3, lid 1, gedane leegstandmeldingen door de eigenaar;
b. woningen waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand overeenkomstig artikel 3, lid 1, gemeld had moeten worden door de eigenaar.

2. De leegstandlijst bevat de informatie als bedoeld in artikel 3, lid 4, 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.

Toelichting
Met de leegstandlijst krijgt het college inzicht in de omvang van de leegstand binnen de gemeente.

Artikel 5 Actueel houden leegstandlijst en beëindiging inschrijving

1. Het college kan ambtshalve en op aanvraag van de eigenaar, de inschrijving doorhalen als de woning niet langer leegstaat. De woning wordt bekengemaakt met doorhaling.
2. De inhoud en de datum van de doorhaling worden in de leegstandlijst aangetekend.
3. De inschrijving wordt geacht te zijn doorgehaald, als de woning sinds de leegstandmelding meer dan één jaar in gebruik is geweest.

Toelichting
Lid 1
Lid 1 regelt:
- de bevoegdheid van het college om de leegstandlijst actueel te houden en
- de plicht om de eigenaar van de doorhaling van de inschrijving van zijn woning in kennis te stellen.

Lid 3
Lid 3 regelt dat een inschrijving geacht wordt te zijn doorgehaald, als de woning meer dan één jaar in gebruik is sinds de leegstandmelding. Dan mag er van uit worden gegaan dat geen sprake meer is van het leegstaan van de woning maar dat die bewoond wordt overeenkomstig de bestemming.

Artikel 6 Overleg met eigenaren

Het college voert overleg met de eigenaar over het gebruik van de woning binnen drie maanden na:

a. ontvangst van de leegstandmelding als bedoeld in artikel 3, lid 1;
b. een ambtshalve melding als bedoeld in artikel 4, lid 1, aanhef en onder b.

Toelichting
Wanneer een eigenaar voldoet aan de meldingsplicht of wanneer sprake is van een ambtshalve leegstandmelding, wordt binnen drie maanden na de melding van de leegstand een overleg gevoerd met de eigenaar (of beheerder namens hem) van de woning. Zo'n overleg vindt ook plaats als de eigenaar van een woning niet meldt terwijl hij daartoe wel verplicht is. Het overleg kan meerdere gesprekken omvatten. Tijdens het overleg worden alle omstandigheden van de leegstand besproken. In ieder geval zal aan de orde komen hoe de woning weer in gebruik kan worden genomen. Van belang hierbij is onder meer de weging van het publieke belang van de leegstand-bestrijding 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 de woning overeenkomstig de bestemming opnieuw te gebruiken.

Artikel 7 Leegstandbesluit

1. Het college kan na het overleg als bedoeld in artikel 6, of als de eigenaar geen medewerking verleent aan dit overleg een leegstandsbesluit vaststellen.
2. In het leegstandbesluit wordt bepaald of de woning geschikt is voor gebruik.
3. Het college kan de eigenaar verplichten om binnen een door haar te bepalen termijn de door het college te geven voorzieningen te treffen. Dit geldt als voor de woning noodzakelijke voorzieningen nodig zijn zodat de woning weer op redelijke wijze gebruikt kan worden.
4. Het college kan andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van de inhoud van het leegstandbesluit.

Toelichting

Lid 1 en lid 2

Na het overleg kan het college in een leegstandbesluit vaststellen of een leegstaande woning geschikt is voor gebruik. Een leegstandbesluit kan ook worden vastgesteld als de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg. In een leegstandbesluit wordt vastgesteld of een woning overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt. Tegen het leegstandbesluit staat bezwaar en beroep open.

Lid 3

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 de leegstaande woning overeenkomstig de bestemming te kunnen gebruiken. Het gaat 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 Leegstandsverordening valt. Het ligt dan voor de hand om op basis van de Woningwet op te treden of onder de Omgevingswet op het moment dat deze in werking treedt.

Artikel 8 Voordracht gebruiker

1. Het college kan een gebruiker voordragen aan de eigenaar als de woning in een leegstandbesluit 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 lid 1 binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van de woning.
3. Lid 2 geldt niet als 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.

Toelichting

Lid 1 en lid 2

Het college kan aan de eigenaar van een leegstaande woning, een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer dan twaalf maanden en in het leegstandbesluit is vastgesteld dat 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 of wat is overeengekomen tijdens een dergelijk overleg niet nakomt. Een gebruiker kan één of meer natuurlijke personen zijn. Als voor het gebruik van de woning voorzieningen nodig zijn om weer op redelijkerwijze als woning gebruikt te kunnen worden, kan het college bij de voordracht een termijn aangeven waarbinnen de eigenaar de aan te geven voorzieningen moet treffen. Het college kan geen extra eisen stellen aan de gebruikers, bijvoorbeeld de eis van inschrijving als woningzoekende op basis van de Huisvestingswet.

Lid 3
De verplichtende voordracht vervalt als de eigenaar binnen drie maanden een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die 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

1. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van artikel 3, lid 1 en lid 5, overeenkomstig de boetetabel in bijlage 1 bij deze verordening.
2. Het bedrag in bijlage 1 bij deze verordening wordt geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder en maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Toelichting

Lid 1
De verordening geeft het college de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 3, lid 1 en lid 6 een bestuurlijke boete op te leggen. De boetes kunnen worden opgelegd voor het niet melden van een woning die meer dan zes maanden leegstaat. Dit geldt ook voor het niet melden van de beëindiging van het gebruik van een woning na een verplichtende voordracht. Ook als de eigenaar onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag (zie artikel 15m, lid 2 Leegstandwet) kan een bestuurlijke boete volgen. Voor overtredingen van de andere verbods- en gebodsregels in de verordening kan het college een last onder dwangsom opleggen.

Lid 2
De bestuurlijke boete kan maximaal € 9.000,- bedragen, overeenkomstig artikel 23, lid 4, van het Wetboek van Strafrecht, een boete van de derde categorie. In bijlage 1 bij de verordening is de boetetabel opgenomen. In deze tabel is verwezen naar de artikelen in de Leegstandwet.

Artikel 10 Toezichthouders

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de door het college aangewezen personen.

Toelichting
Het college kan personen aanwijzen die de bevoegdheid krijgen om toezicht te houden op de naleving van de verordening. Toezicht- en boeterapporten, waarin waarnemingen van overtredingen door de toezichthouder zijn vastgelegd, heeft het college nodig om een sanctiebesluit te kunnen nemen.

Artikel 11 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking de dag na elektronische bekendmaking in het gemeenteblad.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Leegstandverordening Terschelling 2023.

Toelichting
De meldplicht voor eigenaren gaat in de dag na de datum waarop de verordening in werking is getreden. Daarmee wordt voorkomen dat deze meldplicht met terugwerkende kracht wordt ingevoerd.

Aldus vastgesteld door de raad in zijn openbare vergadering van …. 2023.

Griffier, voorzitter,

T.D. de Jong C. van de Pol

Bijlage 1 Boetetabel

Boete leegstandmelding op basis van de artikelen 3, lid 1 en artikel 7, lid 3 Leegstandwet	
Woning	**Hoogte**
Verhuurder of eigenaar	€ 9.000