

Leegstandsverordening, gemeente Ouder-Amstel

Wetstechnische informatie Gegevens van de regeling

Organisatie	Ouder-Amstel
Organisatietype	gemeente
Officiële naam	Verordening van de raad van Ouder-Amstel houdende bepalingen ter voorkoming van langdurige leegstand van gebouwen (Leegstandsverordening 2020)
Citeertitel	Leegstandsverordening Ouder-Amstel 2020
Vastgesteld door	gemeenteraad
Onderwerp	Ruimtelijke Ordening / Wonen

Datum inwerkingtreding	1 januari 2020
Datum uitwerkingtreding	
Betreft	nieuwe regeling
Bron bekendmaking	gemeentebblad 2020,
Kenmerk voorstel	

Tekst van de regeling

Intitulé

Verordening van de raad van Ouder-Amstel houdende bepalingen ter voorkoming van langdurige leegstand van gebouwen (Leegstandsverordening 2020)

*De raad van de gemeente Ouder-Amstel
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 september 2019,
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet;
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;
besluit vast te stellen de volgende verordening:*

Leegstandverordening Ouder-Amstel 2020

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- College: burgemeester en wethouders van de gemeente Ouder-Amstel;
- Eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw als bedoeld in artikel 1, onder c, van de Leegstandwet;
- Gebouw: gebouw als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van de Woningwet;
- Gebruiker: een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door het college als gebruiker van een daartoe aangewezen gebouw;
- Kantoorgebouw: een gebouw dat voor 70% of meer voor administratieve werkzaamheden wordt gebruikt;

Leegstandsverordening, gemeente Ouder-Amstel

- f. 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 Leegstandswet of deze verordening;
- g. Leegstandlijst: de lijst, bedoeld in artikel 4;
- h. Werkingsgebied: een door de raad aangewezen gebied of delen daarvan, binnen de gemeente, met per categorie aangegeven gebouwen waarvan leegstand moet worden gemeld overeenkomstig de regels van deze verordening;
- i. Wet: de Leegstandswet;
- j. Woning: een gebouwde ontroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige wooneenheid vormt.

Hoofdstuk 2 Werkingsgebied

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

Deze verordening is van toepassing op :

Alle binnen de gemeente gelegen gebouwen, inclusief woningen gelegen binnen het grondgebied van de gemeente.

Hoofdstuk 3 Leegmelding

Artikel 3 Plicht tot leegmelding

- 1. De eigenaar van een gebouw gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente Ouder-Amstel is verplicht de leegstand van het gebouw, een gedeelte daarvan of een woning te melden aan het college, zodra die leegstand langer duurt dan zes (of langer) maanden.
- 2. De eigenaar maakt voor de in het eerste lid genoemde melding gebruik van het door het college vastgestelde formulier. (bijlage 1)
- 3. De melding moet vergezeld gaan van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. naam en adres eigenaar;
 - b. adres van het gebouw;
 - c. kadastrale aanduiding van het gebouw;
 - d. aantal te verhuren vierkante meters van het gebouw;
 - e. aantal leegstaande vierkante meters van het gebouw;
 - f. bouwjaar;
 - g. laatste gebruiksbestemming;
 - h. ingangsdatum leegstand.
- 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, derde 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 melding als bedoeld in artikel 3, eerste lid, over opname van een gebouw in de leegstandlijst. De eigenaar ontvangt van dit besluit een afschrift.

Leegstandsverordening, gemeente Ouder-Amstel

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

Binnen drie maanden na ontvangst van de leegstandsmelding voeren burgemeester en wethouders overleg met de eigenaar over het gebruik van het gebouw, een gedeelte daarvan, of het gebruik van de woning(en).

Artikel 7 Leegstandbeschikking

1. Het college kan na het overleg bedoeld in artikel 6 een leegstandbeschikking vaststellen.
2. Het college kan ook indien de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg bedoeld in artikel 6, een leegstandbeschikking vaststellen.
3. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of het gebouw, een gedeelte daarvan dan wel de woning(en) geschikt of ongeschikt zijn voor gebruik.

Hoofdstuk 6 Voordracht en beheer

Artikel 8 Voordracht gebruiker

1. Indien in de leegstandsbeschikking is vastgesteld dat het gebouw, een gedeelte daarvan of de woning(en) geschikt zijn voor gebruik en indien sprake is van meer dan twaalf maanden leegstand, kan het college aan de eigenaar daarvan een gebruiker(s) voordragen.
2. De eigenaar is verplicht de in het eerste lid voorgedragen gebruiker(s) binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van het gebouw, een gedeelte daarvan of de woning(en).
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) ander(e) gebruiker(s), die het gebouw, een gedeelte daarvan of de woning(en) binnen een redelijke termijn in gebruik neemt/nemen.
4. Het college kan, indien het gebouw, een gedeelte daarvan of de woning(en) 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.
5. Het college kan andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van de uitvoering van het eerste lid.

Artikel 9 Leegstandsbeheer

Het college kan kwalitatieve eisen stellen aan een leegstandsbeheerder waar de eigenaar als bedoeld in artikel 1 onder c, een gebouw, een gedeelte daarvan of de woning(en), als bedoeld in artikel 2 door laat beheren.

Hoofdstuk 7 Sancties

Artikel 10 Handhaving / Bestuurlijke boete

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

Leegstandsverordening, gemeente Ouder-Amstel

Hoofdstuk 8 Slotbepalingen

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt op 1 januari 2020 in werking.

Artikel 12 Overgangsbepaling

De in artikel 3, eerste lid, genoemde termijn geldt vanaf de datum van inwerkingtreding van deze verordening

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als **Leegstandverordening Ouder-Amstel 2020**.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Ouder-Amstel in de openbare vergadering van 31 oktober 2019,

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Mevr. L.W.F. Orscek- Moolenaar

Mevr. J. Langenacker

Leegstandsverordening, gemeente Ouder-Amstel

Bijlage 1:



Formulier melding leegstand gebouw of gedeelte daarvan en woningen

Op grond van de Leegstandsverordening Ouder-Amstel 2020

De eigenaren van een gebouw of woning moet de leegstand van het gebouw melden aan het college van burgemeester en wethouders, zodra die leegstand langer dan een half jaar duurt.
U kunt hiervoor gebruik maken van dit formulier.

gegevens van de eigenaar / gemachtigde

naam en voorletters

adres

postcode en woonplaats

telefoon

e-mailadres

bent u eigenaar of gemachtigde?

gegevens van het betreffende pand/object

adres

postcode

bouwjaar

aantal leegstaande vierkante meters

waarvan leegstandsbeheer in vierkante meter

feitelijk gebruik voor de leegstand

ingangsdatum van de leegstand

Plannen voor verhuur

Verwacht u op korte termijn een nieuwe huur- of gebruiksovereenkomst(en) af te sluiten voor (een deel van) de leegstaande ruimten? Ja / Nee

Zo ja, oppervlakte van gebruik in vierkante meters

Per welke datum?

Toe te voegen bijlagen:

Stuur bij volmachtiging een kopie van de schriftelijke volmachtiging mee.

Als sprake is van een rechtspersoon: voeg dan uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel toe.

De eigenaar, of diens gevolmachtigde, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

datum

handtekening van de aanvrager

Toelichting: Hartelijk dank voor het melden van de leegstand.

Binnen drie maanden nemen wij contact met u op om te bezien of het gebouw of een gedeelte geschikt is voor 'gebruik', al of niet door een derde en al of niet na de nodige aanpassingen aan het gebouw.

Leegstandsverordening, gemeente Ouder-Amstel

Bijlage 2, tabel bestuurlijke boete, behorend bij artikel 10

Tabel bestuurlijke boete, behorend bij artikel 10, Boete voor het niet melden van de leegstand van een gebouw, ex artikel 3, eerste lid en vijfde lid	
Woning, eigenaar-bewoner of particulier verhuurder	€ 2.500,=
Woning, professionele verhuurder (meer dan 1 woning)	€ 5.000,=
Gebouw, eigenaar of professioneel verhuurder	€ 7.500,=

Leegstandsverordening, gemeente Ouder-Amstel

Toelichting

Inleiding

Leegstand is een ongewenst maatschappelijk verschijnsel. Het wettelijk kader voor leegstandbestrijding biedt mogelijkheden om met een leegstandsverordening leegstand te beperken. Het college acht het, gelet op de leefbaarheid en de grote vraag naar woonruimte en maatschappelijke gebruiksruimte, wenselijk dat leegstand in Ouder-Amstel zoveel mogelijk wordt beperkt.

Reikwijdte verordening

De leegstandsverordening geldt voor het gehele grondgebied van Ouder-Amstel en voor alle gebouwen en woningen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om specifieke gebieden of specifieke gebouwen aan te wijzen.

Wanneer is sprake van leegstand?

Van leegstand is sprake als een woning, gebouw of gedeelte daarvan niet door een huurder of andere gebruiker feitelijk wordt gebruikt. Dat is ook het geval als geen sprake is van gebruik krachtens zakelijk of persoonlijk recht. Tot slot is sprake van leegstand als het gebruik de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet of deze verordening.

Instrumentarium op grond van de Leegstandwet

De Leegstandwet geeft een samenhangend instrumentarium om leegstand te bestrijden. Om dit ook publiekrechtelijk te kunnen effectueren, is het nodig dat de gemeente een leegstandsverordening vaststelt.

In de eerste plaats is er de meldingsplicht voor eigenaren na zes maanden leegstand. Dit is de eerste stap naar de getrapte besluitvorming die daarop kan volgen. Na de melding gaat de gemeente binnen drie maanden in overleg met de eigenaar van het gemelde pand. Dit leegstandoverleg kan uit meerdere gesprekken bestaan. Na het leegstandoverleg kan het college in een leegstandbeschikking vaststellen dat een woning of gebouw, of een gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik. Tot slot kan het college, als de leegstand langer duurt dan tenminste twaalf maanden, een verplichtende voordracht doen aan de eigenaar, waarbij een gebruiker wordt voorgedragen. Deze voordracht heeft voor de eigenaar een verplichtend karakter, dat wil zeggen dat de eigenaar uiteindelijk een overeenkomst moet sluiten voor ingebruikname van het pand. Op het niet-naleven van de meldingsplicht en de voordracht kunnen sancties worden gesteld.

Leegmelding door eigenaren

Eigenaren van woningen en gebouwen moeten op grond van deze verordening leegstand melden bij de gemeente. Onder eigenaar valt niet alleen de privaatrechtelijke eigenaar maar ook degene die een pand in gebruik mag geven. Dit kan een (leegstand)beheerder of makelaar zijn.

De leegmeldingsplicht betreft alle gebouwen en woningen binnen het grondgebied van Ouder-Amstel die langer dan zes maanden leegstaan. Ook panden die door een leegstandbeheerbedrijf (anti-kraakbedrijf) worden beheerd, moeten worden gemeld in het kader van deze meldingsplicht. Dit omdat (een deel van) een pand dat op basis van anti-kraak wordt beheerd, dikwijls nog als gedeeltelijk leegstaand kan worden gekwalificeerd.

De leegmelding vindt plaats aan de hand van hiervoor ontwikkelde formulieren. De eigenaar wordt onder meer gevraagd de reden van de leegstand aan te geven. Hiermee krijgt de gemeente inzicht in de redenen van leegstand. Renovatie kan een reden van leegstand zijn.

Er bestaat ook een meldingsplicht voor eigenaren als een pand dat in gebruik genomen is met een voordracht van de gemeente of een eigen kandidaat, wederom leeg komt. Dan moet de eigenaar de leegmelding binnen vier weken doen. Deze termijn geldt niet als het pand na de voordracht langer dan één jaar in gebruik is geweest. In die gevallen moet weer na zes maanden leegstand worden gemeld.

Leegstandsverordening, gemeente Ouder-Amstel

Leegstandoverleg

Wanneer een eigenaar voldoet aan de meldingsplicht wordt binnen drie maanden na de melding van de leegstand een leegstandoverleg gehouden met de eigenaar (of een beheerder namens hem) van het gebouw of de woning(en). Een dergelijk overleg vindt eveneens plaats wanneer de eigenaar een leegstaand gebouw, een gedeelte daarvan of een woning niet meldt terwijl hij daartoe wel verplicht is. Het leegstandoverleg kan meerdere gesprekken omvatten. Tijdens het leegstandoverleg worden alle omstandigheden van de leegstand besproken. In ieder geval zal aan de orde komen hoe het pand weer in gebruik kan worden genomen. Van belang hierbij is onder meer de weging van het publieke belang van de leegstandbestrijding 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 het pand overeenkomstig de bestemming opnieuw te gebruiken.

Leegstandbeschikking

Na het leegstandoverleg kan het college in een leegstandbeschikking vaststellen of het (gedeeltelijk) leegstaande gebouw dan wel de leegstaande woning geschikt is voor gebruik. Een leegstandbeschikking kan ook worden vastgesteld als de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg. In een leegstandbeschikking wordt vastgesteld of een pand overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt. Als dat niet het geval blijkt, kan de vraag aan de orde komen of het wellicht wenselijk is om de bestemming (tijdelijk) te wijzigen. Het kan zijn dat er investeringen nodig zijn om weer tot gebruik te komen overeenkomstig de bestemming. Van de eigenaar mogen investeringen die binnen het redelijke noodzakelijk zijn om het leegstaande (gedeelte van het) gebouw of de leegstaande woning overeenkomstig de bestemming te kunnen gebruiken worden gevraagd.

Bij woningen gaat het 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 deze verordening valt. Het ligt dan voor de hand om in het kader van de woningwetgeving op te treden.

Verplichtende voordracht

Het college kan aan de eigenaar van een leegstaand gebouw of een gedeelte daarvan of aan de eigenaar van een woning, een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer duurt dan twaalf maanden en in de leegstandbeschikking is vastgesteld dat de woning, het gebouw of een gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik overeenkomstig de bestemming. Bovendien geldt dat de voordracht pas wordt gedaan als de eigenaar geen medewerking verleent aan het leegstandoverleg dan wel hetgeen is overeengekomen tijdens een dergelijk overleg niet nakomt.

Een gebruiker kan één of meer natuurlijke personen of een rechtspersoon zijn. Als voor gebruik van het gebouw voorzieningen nodig zijn om weer op redelijkerwijze tot gebruik te kunnen dienen, kunnen burgemeester en wethouders bij de voordracht een termijn aangeven waarbinnen de eigenaar door hen aan te geven voorzieningen moet treffen.

De verplichtende voordracht vervalt indien de eigenaar binnen drie maanden een overeenkomst is aangegaan met een andere huurder of gebruiker, die de woning, het gebouw of gedeelte ervan 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.

Wanneer een gebruiker wordt voorgedragen die het gebouw niet overeenkomstig de bestemming gaat gebruiken en als hiervoor extra voorzieningen nodig zijn, dan zal in redelijkheid worden beoordeeld wie de kosten (van deze investeringen) hiervan moet dragen. De financiële positie van de eigenaar en de voorgedragen gebruiker alsmede de hoogte van de overeen te komen huurprijs worden hierbij meegewogen.

Leegstandsverordening, gemeente Ouder-Amstel

Sancties

De Leegstandwet biedt de mogelijkheid om in de leegstandsverordening een bestuurlijke boetebevoegdheid voor het college op te nemen. De boete kan worden opgelegd als een eigenaar de leegstand niet of niet op tijd meldt. Een boete heeft een onvoorwaardelijk karakter. Dit wil zeggen dat als de boete is opgelegd, de eigenaar deze moet betalen.

Naast een boete kan de gemeente ook een last onder dwangsom opleggen op grond van artikel 125 Gemeentewet in samenhang met artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht. De last onder dwangsom heeft een voorwaardelijk karakter; de overtreder krijgt gedurende een termijn de gelegenheid om de overtreding ongedaan te maken. Wordt daaraan voldaan, dan hoeft hij de dwangsom niet te betalen.

In de Leegstandwet is de boete gemaximeerd op € 7.500,-. In de tabel (bijlage 2) is een differentiatie aangebracht in de hoogte van de boetes. Dit is gebaseerd op het type eigenaar die de overtreding begaat. Hieraan ligt het evenredigheidsbeginsel ten grondslag. Er is onderscheid gemaakt tussen een particuliere - en een professionele eigenaar-verhuurder.

Ook bij het opleggen van een last onder dwangsom speelt het evenredigheidsbeginsel een rol. Dit betreft zowel de hoogte van de dwangsom als de termijn waarbinnen de overtreding ongedaan moet worden gemaakt.

De boete bij het niet-leegmelden kan worden opgelegd in combinatie met een last onder dwangsom. Ook kan bij niet leegmelden alleen een last onder dwangsom worden opgelegd. Bij het niet voldoen aan de verplichtende voordracht kan geen boete worden opgelegd. In dat geval kan alleen een last onder dwangsom worden opgelegd.

Artikelsgewijze toelichting

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. Onder eigenaar wordt hier verstaan degene die bevoegd is een pand in gebruik te geven. Dat kan naast de eigenaar ook een beheerder zijn.

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: gebouwen, of een deel daarvan, waarbij gedacht kan worden aan kantoor-, bedrijfs- en winkelruimten. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen diverse gebouwfuncties en woningen. Gedeeltelijk leegstaande gebouwen kunnen ook onder de meldingsplicht worden gebracht.

Hoofdstuk 2 Werkingsgebied

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

De gemeente moet in de Leegstandsverordening het werkingsgebied bepalen.

Aangezien leefbaarheid en leegstandsproblematiek zich niet beperkt tot één of meerdere af te bakenen gebieden in de gemeente, strekt de verordening zich uit over alle gebouwen en woningen in Ouder-Amstel.

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

Leegstandsverordening, gemeente Ouder-Amstel

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 meldingsformulier. 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 leegstand

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 4 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 na de melding 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. 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 wetsgeschiedenis 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. Met een leegstandsbeschikking wordt vastgesteld of het gebouw geschikt is voor gebruik. Tegen deze beschikking door het college staat bezwaar en beroep open.

Hoofdstuk 6 Voordracht en beheer

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 gebouw. 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.

Leegstandsverordening, gemeente Ouder-Amstel

Artikel 9 Leegstandsbeheer

Om de positie van de gebruikers (bewoners en andersoortige gebruikers) te versterken, kan het college voorwaarden stellen aan een maatschappelijk verantwoorde wijze van leegstandbeheer van woningen of gebouwen.

Hoofdstuk 7 Sancties

Artikel 10 Handhaving / Bestuurlijke boete

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).

Hoofdstuk 8 Slotbepalingen

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2020.

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.