

Wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie (Wet aanpak leegstand)

VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben dat het wenselijk is om de Leegstandwet te wijzigen om gemeenten meer mogelijkheden te bieden om sneller en effectiever leegstand van woonruimten en gebouwen tegen te gaan;

Zo is het dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

De Leegstandwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 komt te luiden:

Artikel 1

1. Voor de toepassing van deze wet wordt verstaan onder:

eigenaar: degene, die bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw of een woonruimte;

gebouw: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt en geen woonruimte is;

leegstandverordening: leegstandverordening als bedoeld in artikel 2;

Onze Minister: Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

plangebied: aaneengesloten gebied of een complex van woonruimten waarvoor concrete plannen bestaan voor de afbraak, nieuwbouw of herstructurering van de bestaande woonruimten;

woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

2. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt onder leegstaan verstaan:

a. voor zover het een gebouw betreft: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn overeenkomstig de bestemming van het gebouw;

b. voor zover het een woning betreft: waar niemand zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, heeft.

B

Het opschrift van hoofdstuk III komt te luiden:

Hoofdstuk III. Leegstandmelding en leegstandbeschikking bij gebouwen

C

In artikel 3, vierde lid, wordt "vangen aan op de dag na de datum van inwerkingtreding" vervangen door "vangen niet eerder aan dan de dag na de datum van inwerkingtreding".

D

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt na "bedoeld in artikel 3," ingevoegd "of de ambtshalve vaststelling van de leegstand".
2. In het tweede lid wordt "kunnen" vervangen door "stellen", wordt "of zonder overleg indien de eigenaar aan dat overleg geen medewerking verleent" vervangen door "of indien de eigenaar niet op de uitnodiging voor het overleg is ingegaan" en wordt "vaststellen" vervangen door "vast".
3. Na het tweede lid wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Indien burgemeester en wethouders vaststellen dat het gebouw of een gedeelte daarvan niet geschikt is voor gebruik, kunnen ze in de leegstandbeschikking voorschrijven welke voorzieningen door de eigenaar binnen de in de beschikking bepaalde termijn worden getroffen om het gebouw of een gedeelte daarvan geschikt te maken voor gebruik conform de gebruiksfunctie op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving, tenzij het gebouw bestemd is voor afbraak of vernieuwbouw.

E

Het opschrift "Hoofdstuk IV. Voordracht gebruiker" komt te vervallen.

F

Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "aan de eigenaar" vervangen door "de eigenaar" en wordt "een gebruiker voordragen" vervangen door "verplichten dat gebouw, respectievelijk het leegstaand gedeelte daarvan, in gebruik wordt genomen".
2. In het tweede lid wordt "Een voordracht als bedoeld in het eerste lid" vervangen door "De verplichting, bedoeld in het eerste lid," en wordt "gedaan" vervangen door "opgelegd".

G

Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor tekst wordt de aanduiding "1." geplaatst.
2. Het eerste lid (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
 - a. Onderdeel a komt te luiden:
 - a. de maximale marktconforme huurprijs waartegen het gebouw, respectievelijk het leegstaande gedeelte ervan mag worden verhuurd, vaststellen;
 - b. In onderdeel b wordt na "gebruik" "conform de gegeven bestemming" ingevoegd en vervalt "en" aan het slot van het onderdeel.
 - c. Onderdeel c komt te luiden:

c. een redelijke termijn van ten minste zes maanden stellen waarbinnen het gebouw, respectievelijk het leegstaande gedeelte daarvan, op het moment dat het geschikt is voor gebruik, in gebruik wordt genomen; en.

d. Na onderdeel c wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

d. andere voorwaarden opnemen die noodzakelijk zijn voor het zo spoedig mogelijk in gebruik nemen het gebouw, respectievelijk het leegstaande gedeelte daarvan.

3. Na het eerste lid (nieuw) wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. De eigenaar kan gemotiveerd verzoeken om de termijn, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, eenmaal te verlengen met een periode van ten minste drie maanden.

H

Artikel 7 komt te luiden:

Artikel 7

De eigenaar is verplicht om binnen vier weken na beëindiging van het gebruik overeenkomstig dit hoofdstuk de leegstand van het gebouw, respectievelijk een gedeelte daarvan, te melden aan burgemeester en wethouders, tenzij het gebouw, respectievelijk een gedeelte daarvan, langer dan één jaar in gebruik is geweest.

I

Na artikel 7 wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk IV. Leegstandmelding en leegstandbeschikking bij woonruimten

Artikel 8

1. De gemeenteraad kan in de leegstandverordening bepalen dat de leegstand van daarbij aangewezen categorieën woonruimten, 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. In de leegstandverordening worden nadere regels gegeven omtrent het melden, bedoeld in het eerste lid.

3. De termijn, bedoeld in het eerste lid, vangt niet eerder aan dan de dag na de datum van inwerkingtreding van de leegstandverordening, bedoeld in dat lid.

4. Burgemeester en wethouders houden een lijst bij van de overeenkomstig het eerste lid gemelde woonruimten. Op deze lijst houden zij ook de woonruimten, 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.

Artikel 9

1. Burgemeester en wethouders nodigen binnen drie maanden na ontvangst van de melding, bedoeld in artikel 8, eerste lid, of de ambtshalve vaststelling van de leegstand de eigenaar van de woonruimte uit voor een overleg omtrent het gebruik ervan.

2. Burgemeester en wethouders stellen na het overleg, bedoeld in het eerste lid, of indien de eigenaar niet op de uitnodiging voor het overleg is ingegaan, een leegstandsbeschikking vast.

3. Burgemeester en wethouders kunnen in de leegstandbeschikking bepalen:

- a. indien de woonruimte niet geschikt is voor gebruik als woonruimte en de woonruimte niet bestemd is voor afbraak of vernieuwbouw: welke voorzieningen door de eigenaar binnen de in de beschikking bepaalde termijn moeten zijn getroffen om de woonruimte geschikt te maken voor gebruik conform het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - b. indien het een woonruimte betreft die bestemd is voor verhuur als woonruimte: de maximale marktconforme huurprijs waartegen de woonruimte te huur wordt aangeboden;
 - c. indien het een woonruimte betreft die voor verkoop is bestemd en als woonruimte verhuurd kan worden op basis van artikel 15, eerste lid, onderdelen b of d: de eigenaar de woonruimte verhuurt met een vergunning als bedoeld in artikel 15, derde lid;
 - d. indien het een woonruimte die voor afbraak of vernieuwbouw is bestemd en als woonruimte verhuurd kan worden op basis van artikel 15, eerste lid, onderdeel c: de eigenaar de woonruimte verhuurt met een vergunning als bedoeld in artikel 15, derde lid;
 - e. een termijn van ten minste één maand waarin de woning op het moment dat deze geschikt is voor bewoning in gebruik is genomen als woonruimte;
 - f. andere voorwaarden die noodzakelijk zijn voor het zo spoedig mogelijk in gebruik nemen van de woonruimte.
4. De eigenaar kan gemotiveerd verzoeken om de termijn bedoeld in het derde lid, onderdeel e, eenmaal te verlengen met een periode van tenminste één maand.
5. Indien de eigenaar een verzoek als bedoeld in het vierde lid, doet, stellen burgemeester en wethouders een beschikking vast waarin ze de voorwaarden, genoemd in het derde lid, onderdelen b tot en met e, die zijn opgenomen in de oorspronkelijke leegstandbeschikking kunnen wijzigen.

Artikel 10

De eigenaar is verplicht om binnen vier weken na beëindiging van het gebruik overeenkomstig dit hoofdstuk de leegstand van de woonruimte te melden aan burgemeester en wethouders, tenzij de woonruimte langer dan één jaar in gebruik is geweest.

J

Artikel 15 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "artikel 16, tiende lid, laatste zin, elfde en twaalfde lid" vervangen door "artikel 16, negende lid, laatste zin, tiende en elfde lid".

2. Aan het einde van het tweede lid wordt een volzin toegevoegd, luidende:

Indien de aanvraag betrekking heeft op meerdere woonruimten in hetzelfde plangebied kan de vergunning, bedoeld in het eerste lid onderdeel a of c, indien het een aanvraag betreft voor meerdere woonruimten in dat plangebied, voor meerdere woonruimten worden verstrekt, ook indien nog niet alle woonruimten waarop de aanvraag betrekking heeft, leegstaan.

3. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt na "leeg staat" ingevoegd ", tenzij het een aanvraag betreft als bedoeld in het tweede lid, laatste volzin".

b. Onderdeel c komt te luiden:

c. de eigenaar de woonruimte niet in gebruik kan geven door verkoop of door verhuur met toepassing van de huurbescherming, bedoeld in de artikelen 271 tot en met 282 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;.

d. In onderdeel d wordt "onder c" vervangen door "onderdeel c".

4. Het achtste lid komt te luiden:

8. In afwijking van het zesde lid, tweede volzin, kan de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, niet worden verlengd.

5. In het tiende lid wordt "artikel 16, achtste lid" vervangen door "artikel 16, zevende lid".

K

Artikel 16 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "artikel 15, eerste lid, onderdelen a, c en d" vervangen door "artikel 15, eerste lid".

2. Het tweede lid vervalt.

3. Het derde tot en met dertiende lid worden vernummerd tot tweede tot en met twaalfde lid.

L

Artikel 17 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding "1." geplaatst.

2. Er worden drie leden toegevoegd, luidende:

2. Van een besluit als bedoeld in het eerste lid wordt mededeling gedaan door plaatsing in het gemeenteblad.

3. De toezichthouder is bevoegd, met medeneming van de benodigde apparatuur, een woning binnen te treden zonder toestemming van de bewoner.

4. De eigenaar of beheerder van een transportnetwerk voor energie, dan wel een administratiekantoor dat ten behoeve van die eigenaar of beheerder werkzaam is, en kennis heeft van, dan wel de beschikking heeft over gegevens omtrent het energieverbruik van aansluitingen op het transportnetwerk, is verplicht op verzoek van ambtenaren als bedoeld in het eerste lid, de gegevens over het energieverbruik in de periode van zes maanden voorafgaand aan het tijdstip van de dagtekening van dat verzoek, van de in dat verzoek genoemde aansluitingen van woonruimten die zijn aangewezen in de leegstandverordening, te verstrekken, voor het toezicht op en de handhaving van deze wet.

M

In artikel 18, eerste lid, eerste volzin wordt "de artikelen 3, eerste lid, en 7, derde lid" vervangen door "de artikelen 3, eerste lid en 8, eerste lid".

N

Artikel 19 komt te luiden:

1. Leegstandsverordeningen die zijn gebaseerd op de experimenteerbepaling die bij of krachtens artikel 4.30 van de Invoeringswet Omgevingswet zijn vastgesteld, blijven tot een half jaar na inwerkingtreding van de Wet aanpak leegstand (Stb. ...) van kracht.

2. Beschikkingen die gebaseerd zijn op een leegstandsverordening die is gebaseerd op de experimenteerbepaling die bij of krachtens artikel 4.30 van de Invoeringswet Omgevingswet is vastgesteld, blijven rechtsgeldig.

O

Artikel 20 komt te luiden:

Onze Minister zendt binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de Et aanpak leegstand (Stb. ...) aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de door die wet aangebrachte wijzigingen in deze wet.

P

Artikel 21 vervalt.

Artikel II

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Artikel III

Deze wet wordt aangehaald als: Wet aanpak leegstand

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening