

Raadsvoorstel

Leegstandverordening Tilburg 2012

Bijlagen/nummer
Dienst/afdeling/sector Beleidsontwikkeling/Maatschappelijke ontwikkeling /Team Cultuur, Wonen en Diversiteit

Aan de raad,

Aanleiding

De Wet kraken en leegstand (Wk&l) is op 1 oktober 2010 ingevoerd. Kraken is strafbaar, maar de wetgever geeft gemeenten met langdurige problematische leegstand instrumenten in handen om leegstand aan te pakken. Een van de instrumenten daarbij is het invoeren van een leegstandverordening voor niet-woningen op basis van de Wet K&l.

Wij hebben naar aanleiding van deze wet de Nota "Leegstand in Tilburg" opgesteld. Hierin is o.a. een analyse gemaakt van de (administratieve) leegstand in Tilburg. Deze nota is ter inzage gelegd.

Varianten voor de aanpak van leegstand hebben wij voorgelegd aan de commissie fysiek. Op 14 februari 2011 gaf de commissie fysiek aan in te stemmen met ons voorstel om een leegstandverordening voor de gehele stad in te voeren. De commissie is tevens bereid om (tijdelijk) extra capaciteit in te zetten als dit noodzakelijk is voor een goede aanpak van leegstand.

Op 1 maart 2011 hebben wij besloten om, indien de modelverordening van de VNG er tijdig is (maart), vóór de zomer aan de raad een stadbrede leegstandverordening voor te leggen, waarbij bezien wordt of en welke 'plus' noodzakelijk is om de problematische leegstand effectief aan te pakken.

Leeswijzer:

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de inhoud van de VNG handleiding "Leegstand te lijf".

Hoofdstuk 2 beschrijft ons voorstel over de wijze waarop de leegstand in Tilburg wordt aangepakt en waarom.

Het voorstel bevat verder een samenvatting en een financiële paragraaf.

Relatie met eerdere besluiten College 3-2-2011: kennisnemen van de nota leegstand; varianten leegstandverordening voorleggen aan de commissie fysiek
College 1-3-2011: o.a. indien modelverordening tijdig gereed is, voor de zomer de leegstandverordening aanbieden aan de raad, waarbij bezien wordt of en welke 'plus' noodzakelijk is om de problematische leegstand effectief aan te pakken.

Uitwerking voorstel

1. VNG handreiking "Leegstand te lijf"

De Vereniging Nederlandse Gemeenten heeft op 30 maart 2011 de handreiking "Leegstand te lijf" uitgebracht. Deze biedt handvatten om samen met andere gemeenten en externe partners leegstand aan te pakken in de lokale situatie en is gericht op niet-woningen. De handreiking bevat een overzicht van alle instrumenten en checklists plus een model leegstandverordening. De VNG beveelt aan om eerst een heldere probleemanalyse te maken, ambities te formuleren en een lange termijnvisie te ontwikkelen. De leegstandverordening wordt gezien als uiterste middel, als aanvulling op andere instrumenten en zou pas moeten worden ingezet als andere middelen niet effectief blijken om eigenaren te bewegen tot hergebruik/transformatie. Ook heeft de VNG een Argumentenkaart Herbestemming uitgebracht. Deze kaart is te gebruiken bij discussies en plannen voor herbestemming.

Startnotitie

De VNG geeft het advies om te beginnen met een startnotitie. Hierin wordt leegstand gedefinieerd, waar komt deze voor en wat is de omvang? Ook (leegstand in) de eigen vastgoedportefeuille van de gemeente wordt hierbij meegenomen. Is gemeentelijke betrokkenheid nodig en welke ambities worden geformuleerd? Welke doelen stelt de gemeente welke verantwoordelijkheid wil de gemeente daarin nemen?

De nota "Leegstand in Tilburg" kan worden opgevat als startnotitie.

Instrumenten voor leegstandbeleid

Gemeenten kunnen een leegstandbeleid voeren, waarbij de invoering van een leegstandverordening een onderdeel van een groter geheel is. De VNG noemt de volgende instrumenten:

Voor de korte termijn:

- o Gesprekken met eigenaren;
- o Leegstandbeheer stimuleren;
- o Inventarisatie plancapaciteit in bestemmingsplannen;
- o Tijdelijk gebruik van panden;
- o Tijdelijke verhuur van panden.

Voor de lange termijn:

- o Leegstand erkennen in structuurvisie
- o Opstellen transformatiebeleid
- o Veranderen bestemmingsplan
- o Herbestemming
- o Gemeentelijk grondbeleid en vastgoedstrategie
- o Regionale afstemming nieuwbouwlocaties
- o Leegstandverordening
- o goede basisregistratie en bereikbaar loket

Een belangrijk deel van de genoemde instrumenten is al gangbaar gemeentelijk beleid in Tilburg.

Kortom:

De handreiking van de VNG veronderstelt een aanpak van leegstand gericht op:

- o analyse van leegstand
- o ontwikkelen van een samenhangende visie
- o inzetten instrumenten voor korte en lange termijn.

Het is belangrijk dat de gemeente met externe partners (eigenaren, leegstandbeheerders en potentiële gebruikers), oplossingen vindt en binnen de gemeente de aanpak van leegstand goed wordt georganiseerd en geregisseerd. Het instrument van leegstandverordening wordt gezien als aanvulling hierop. De handreiking "Leegstand te lijf" en de "Argumentenkaart Herbestemming" zijn handige tools om te gebruiken bij ontwikkeling van visies en plannen in gebieden, ongeacht of er een verordening van kracht is. In voorkomende situaties zullen wij hier gebruik van maken.

2. Aanpak leegstand in Tilburg

In ons eerdere besluit van maart 2011 hebben wij aangegeven een stadsbrede leegstandverordening in te willen voeren. De VNG acht een meldingsplicht voor leegstand, stadsbreed, niet raadzaam. In haar handreiking geeft de VNG aan, dat een verordening moet worden gezien als sluitstuk c.q. ter ondersteuning van het leegstandbeleid. Een verordening is geen vrijblijvend instrument, dat een "beetje" kan worden uitgevoerd. Het vergt een aantal voorwaarden, die bij een stadsbrede geldigheid onmogelijk kunnen worden vervuld. In de stad is een aantal gebieden waar wij als gemeente specifieke maatregelen nemen om verpaupering en leegstand tegen te gaan. In deze gebieden is een analyse gemaakt, een visie

gemeente Tilburg

ontwikkeld en worden maatregelen ingezet. In deze gebieden willen wij de leegstandverordening als ondersteunend instrument inzetten.

Niettemin vinden wij het verkrijgen van inzicht in de feitelijke leegstand, stadsbreed, ook belangrijk om zo nodig ons beleid aan te passen. Wij leggen daarom het volgende aan u voor:

- een vrijwillige melding van leegstand door eigenaren van panden die niet onder de leegstandverordening vallen (niet woningen en woningen);
- een meldingsplicht voor niet-woningen in bepaalde gebieden, aansluitend op bestaand, specifiek c.q. voorgenomen beleid;
- geen meldingsplicht voor woningen in te voeren.

Dit voorstel wordt hieronder nader toegelicht.

2.1. Vrijwillige melding leegstand

Om inzicht te krijgen in de feitelijke leegstand stellen wij voor om eigenaren de mogelijkheid te geven om hun leegstaande pand (woningen en niet-woningen) vrijwillig te melden. Op de vrijwillig gemelde panden is de leegstandverordening echter niet van toepassing.

De eigenaren wordt gevraagd naar de reden van leegstand, eventueel genomen maatregelen en de plannen met het pand. Ook wordt hen gewezen op de mogelijkheden van leegstandbeheer en tijdelijke verhuur (woningen).

Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het actueel houden van hun gegevens. Door hen toegang te geven hun eigen gegevens digitaal up to date te houden, is dit eenvoudig te beheren.

Indien een pand gekraakt wordt en door de eigenaar aangifte is gedaan, zullen wij conform onze eerder vastgestelde beleidsregels kraken, de Lokale driehoek adviseren over de ontruiming van het pand. Bij ons advies betrekken wij de reden van leegstand en de stappen die eigenaar heeft genomen om leegstand te voorkomen. Het advies zal dringender zijn als een eigenaar zijn pand heeft gemeld en stappen heeft gezet om leegstand tegen te gaan.

Inzicht in de mate van vrijwillig gemelde leegstand en de redenen ervan, kunnen leiden tot aanpassingen in beleid. In een gebied met concentraties van leegstand, verpaupering en leefbaarheidproblemen kan alsnog een meldingsplicht voor leegstand worden ingevoerd en de verordening van toepassing worden verklaard.

2.2. Meldingsplicht leegstand: gebiedsgericht

Tilburg zet in meerdere gebieden instrumenten in om verpaupering en leegstand tegen te gaan: bedrijventerreinen Loven, Kraaiven en Kanaalzone; Lintenmanagement Korvelseweg en Besterd en Wonen boven winkels.

- Lintenmanagement Korvelseweg/Besterd is onderdeel van beleid van gemeente en organisaties om leefbaarheid, economisch functioneren en ondernemersklimaat aan de Tilburgse linten te verbeteren.
- De Herstructurering bedrijventerreinen: Tilburg is al sinds het begin van de jaren negentig zeer actief om de ruimte op en de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit geldt zowel voor oudere, reguliere bedrijventerreinen zoals Kraaiven, Kanaalzone en Loven als voor het omvangrijke areaal aan binnenstedelijke terreinen. Doelstellingen: voorkomen onnodige leegstand en ineffectief gebruik; onnodige verplaatsing naar andere locaties; voorkomen van verpaupering.
- Wonen boven winkels richt zich het aanpakken van leegstand boven winkels; doelstelling het verbeteren van leefbaarheid en veiligheid in de binnenstad.

Het beleid is gericht op overleg, stimulering en samenwerking. Een leegstandverordening kan hierbij als aanvullend instrument effectief zijn; het is een middel om met eigenaren in gesprek te komen en de mogelijkheden voor het pand te onderzoeken en uiteindelijk gebruikers voor te dragen (afdwingbaar). Bedacht moet worden dat de verordening een uiterste middel is: een gesprek gericht op samenwerking, zoeken van oplossingen is vaak effectiever.

gemeente Tilburg

Wij stellen voor om een meldingsplicht voor leegstand in te voeren voor niet-woningen in:

- *de gebieden aangewezen als herstructureringsgebied bedrijventerreinen: Loven, Kanaalzone en Kraaiven;*
- *de gebieden waar het lintenmanagement van toepassing is: Korvelseweg en Besterd.*
- *het gebied waar Wonen boven winkels van toepassing is.*

In de concept leegstandverordening¹, welke als bijlage 1 is aan dit raadsvoorstel toegevoegd is, wordt de begrenzing van deze gebieden nader aangegeven.

Het leegstandbeheer is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de eigenaar. In de conceptverordening hebben wij evenwel de bepaling opgenomen om aanvullende eisen te kunnen stellen aan leegstandbeheer, bijvoorbeeld het inschakelen van leegstandbeheerders die voldoen aan het Keurmerk Leegstandbeheer. Afhankelijk van het pand en de wijze waarop het beheer wordt ingericht zullen wij extra vereisten stellen. Deze bevoegdheid willen wij mandateren maar in bijzondere situaties zullen wij zelf hierover een besluit nemen.

Voorgesteld wordt de verordening voor een periode van minimaal 4 jaar van kracht te doen zijn. Deze periode gaat echter pas in een half jaar na inwerkingtreding van de verordening. Immers een half jaar na inwerkingtreding van de verordening zijn eigenaren pas verplicht leegstand die langer duurt dan een half jaar te melden².

Wij stellen voor om de verordening 3 jaar na inwerking treden te evalueren.

Tussentijds is wijziging van beleidsregels mogelijk.

Bij de uitwerking van de verordening zullen wij besluiten nemen over het verlenen van ambtelijk mandaat.

2.3. Gevolgen invoering leegstandverordening

De leegstandverordening vereist een aantal voorzieningen, capaciteit en procedures, welke verplicht zijn:

- a. meldingsloket voor leegstand
- b. inrichten en beheren leegstandregister
- c. controle op leegstand in de gebieden waarop de leegstandverordening van toepassing is
- d. gesprekken voeren met eigenaren
- e. onderzoeken gebruiksmogelijkheden
- f. eventuele voordracht van huurders/gebruikers
- g. om voordrachten te kunnen doen is het noodzakelijk potentiële vragers in beeld te hebben: vragerregister.
- h. beschikkingen, sancties, procedures beroep en bezwaar
- i. inrichten front office en back office: vragen van burgers, bedrijven moeten beantwoord worden.

Het inrichten van een leegstandregister is verplicht. Hierin wordt de gemelde leegstand en de ambtshalve geconstateerde leegstand opgenomen. De leegstandlijst is niet per definitie openbaar. Vooralsnog willen wij deze lijst niet openbaar te maken in verband met vertrouwelijkheid van persoon en bedrijfsgegevens en mogelijk misbruik. Hetzelfde geldt ten aanzien van de vrijwillig gemelde leegstand.

Bij het opzetten van het leegstandregister zullen wij onderzoeken of het onderbrengen bij een landelijke aanbieder (leegstandsloket.nl) efficiënter is, dan het oprichten van een eigen leegstandsloket. Het kostenaspect wordt daarbij nadrukkelijk meegewogen.

2.4. Leegstand woningen

Wij stellen voor om geen meldingsplicht van leegstand voor woningen in te voeren. Dit in afwijking van ons eerdere voornemen om ook een meldingsplicht voor langdurig leegstaande woningen in te voeren.

Een meldingsplicht voor leegstand van woningen is gebaseerd op de Huisvestingswet en niet op de wet Kraken en Leegstand. Grondslag voor invoering is schaarste aan woonruimte (voor

¹ modelverordening VNG als basis gebruikt

² zie toelichting leegstandverordening Tilburg 2012, artikel 11

gemeente Tilburg

de doelgroep); leefbaarheid of veiligheidsaspecten mogen niet als argument worden gehanteerd. Ook is een maximale huurgrens (2^e aftoppingsgrens huurtoeslag) en kooprijsgrens (€ 170.225, prijspeil 2011) van toepassing. Dure woningen vallen er dus buiten. Verder is vereist dat er een huisvestingsvergunningstelsel van kracht is. Dit houdt in dat de gemeente min of meer de uitvoering van de woonruimteverdeling op zich neemt. Bovendien zouden, gezien de maximale huurprijsgrens, vooral corporatiewoningen onder het regime van een huisvestingsvergunningstelsel vallen.

Gelet op de geringe administratieve leegstand ($\pm 2\%$) in de woningvoorraad, de noodzaak tot invoering van een huisvestingsvergunning, de daarmee gepaard gaande hoge uitvoeringskosten en de maximale werkingsgrenzen, achten wij een leegstandmeldingsplicht voor woningen niet effectief en efficiënt. Instrumenten om leegstand bij woningen tegen te gaan (Tijdelijk verhuur, tijdelijk gebruik en anti-kraakwonen) worden in Tilburg al toegepast.

Samenvatting voorstel

1. een vrijwillige melding van leegstand mogelijk te maken voor eigenaren van panden die niet onder de leegstandverordening vallen (niet woningen en woningen)
2. een meldingsplicht, leegstandverordening in te voeren voor niet-woningen in:
 - a. *de gebieden aangewezen als herstructureringsgebied bedrijventerreinen: Loven, Kanaalzone en Kraaiven;*
 - b. *de gebieden waar het lintenmanagement van toepassing is: Korvelseweg en Besterd.*
 - c. *het gebied waar Wonen boven winkels van toepassing is.*
 - d. *de verordening 3 jaar na inwerkingtreding te evalueren.*
3. De noodzakelijke voorzieningen, capaciteit en procedures, die gemoeid zijn met de leegstandverordening te faciliteren:
 - a. inrichten meldingsloket voor leegstand
 - b. inrichten en beheren leegstandregister
 - c. controle op leegstand in de gebieden waarop de leegstandverordening van toepassing is
 - d. gesprekken voeren met eigenaren
 - e. onderzoeken gebruiksmogelijkheden
 - f. eventuele voordracht van huurders/gebruikers
 - g. inrichten vragerregister.
 - h. beschikkingen, sancties, procedures beroep en bezwaar;
 - i. inrichten front office en back office: vragen van burgers, bedrijven moeten beantwoord worden.
4. Geen meldingsplicht in te voeren voor woningen.
5. Het leegstandregister vooralsnog niet openbaar te maken.

Financiële paragraaf

De leegstandverordening is van toepassing in gebieden waar al maatregelen genomen worden om leegstand en verpaupering aan te pakken. Hier zijn de voor de verordening noodzakelijke gesprekken met de eigenaren en onderzoeken naar de gebruiksmogelijkheden gedeeltelijk ingebed in het "normale" proces. Verschil is echter dat de verordening deze verplicht stelt en dus meer gesprekken en hiermee samenhangende vervolgacties noodzakelijk zullen zijn.

Alle onder 2.3 genoemde punten zijn activiteiten die ingesteld, opgezet, bemenst en gefinancierd moeten worden.

De uitvoeringskosten worden geraamd op gemiddeld € 50.000,- per jaar. Het meldingsloket en leegstandregister wordt zoveel mogelijk geautomatiseerd. Door de aansluiting bij bestaand (specifiek) beleid worden personele kosten tot een minimum beperkt. De totale kosten voor de periode 2012 tot en met 2015 worden geraamd op circa € 200.000,-.

Wij stellen voor de kosten voor 2012, € 0,06 mln. te dekken uit de Algemene

gemeente Tilburg

Reserve en de structurele consequenties te verwerken bij de programmabegroting 2013 e.v.. Hierbij bezien wij nog in hoeverre dekking mogelijk is uit middelen die begroot zijn in de betreffende gebieden.

Datumvoorstel Wij stellen voor dit voorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raadscommissie Fysiek en de raadscommissie Economie op 16 januari 2012 en de raadsvergadering van 6 februari 2012.

Eindvoorstel Als daartoe aanleiding is, zullen wij in het eindvoorstel ons standpunt naar aanleiding van de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie(s) verwoorden.

Verwijzing naar bijlagen Leegstandverordening Tilburg 2012

Ter inzage gelegde stukken

- a. Handreiking Vereniging Nederlandse Gemeenten "Leegstand te lijf";
- b. Argumentenkaart Herbestemming
- c. Nota Leegstand in Tilburg

Verwijzing naar ontwerpbesluit(en) Het ontwerpbesluit is toegevoegd.

Tilburg, 8 november 2011

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;
- gelet op de Wet Kraken en Leegstand;
- gelet op de Leegstandwet;
- gelet op de gemeentewet;

Besluit:

1. een vrijwillige melding van leegstand mogelijk te maken voor eigenaren van panden die niet onder de leegstandverordening vallen (niet woningen en woningen)
2. de Leegstandsveordening Tilburg 2012 (Zie bijlage behorend bij dit raadsbesluit) vast te stellen waarin een meldingsplicht is opgenomen voor niet-woningen in:
 - a. *de gebieden aangewezen als herstructureringsgebied bedrijventerreinen: Loven, Kanaalzone en Kraaiven;*
 - b. *de gebieden waar het lintenmanagement van toepassing is: Korvelseweg en Besterd..*
 - c. *het gebied waar Wonen boven winkels van toepassing is.*
 - d. *de leegstandverordening 3 jaar na in werking treden te evalueren.*
3. De noodzakelijke voorzieningen, capaciteit en procedures, die gemoeid zijn met de leegstandverordening te faciliteren:
 - a. *inrichten meldingsloket voor leegstand*
 - b. *inrichten en beheren leegstandregister*
 - c. *controle op leegstand in de gebieden waarop de leegstandverordening van toepassing is*
 - d. *gesprekken voeren met eigenaren*
 - e. *onderzoeken gebruiksmogelijkheden*
 - f. *eventuele voordracht van huurders/gebruikers*
 - g. *inrichten vragerregister*
 - h. *beschikkingen, sancties, procedures beroep en bezwaar*
 - i. *inrichten front office en back office: vragen van burgers, bedrijven moeten beantwoord worden.*
4. Geen meldingsplicht in te voeren voor woningen.
5. Het leegstandregister vooralsnog niet openbaar te maken.
6. De geraamde kosten voor 2012, € 0,06 mln., te dekken uit de Algemene Reserve en de structurele consequenties te verwerken bij de programmabegroting 2013 e.v..

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage

Leegstandverordening

De raad van de gemeente Tilburg, gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van..., nr...; 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 niet zijnde woningen; besluit vast te stellen de volgende verordening:

Leegstandverordening Tilburg 2012

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. College: burgemeester en wethouders van de gemeente Tilburg;
- b. Eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw;
- c. Gebouw: gebouw of een deel van een gebouw, niet zijnde woonruimte, als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van de Woningwet.
- d. Gebruiker: een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door het college als gebruiker van een daartoe aangewezen gebouw;
- e. Leegstand: 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 verordening;
- f. Leegstandlijst: de lijst, bedoeld in artikel 4;
- g. 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.

Hoofdstuk 2 Werkingsgebied

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

Deze verordening geldt voor de door de raad aangewezen delen van de gemeente en de daarbinnen gelegen door de raad aangewezen categorieën van gebouwen zoals opgenomen in de bijlage bij deze verordening.

Hoofdstuk 3 Leegmelding

Artikel 3 Plicht tot leegmelding

1. De eigenaar van een gebouw gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente Tilburg is verplicht de leegstand van het gebouw te melden aan het college, zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. Voor het melden van leegstand wordt gebruik gemaakt van een door het college vastgesteld (elektronisch) formulier.
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. gevraagde huurprijs per m²
 - f. gevraagde koopprijs
 - g. aantal leegstaande vierkante meters van het gebouw;
 - h. bouwjaar;
 - i. laatste gebruiksbestemming;
 - j. ingangsdatum leegstand;
 - k. reden 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, eerste 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 (ambtshalve) melding als bedoeld in artikel 3 over opname van een gebouw in de leegstandlijst. De eigenaar ontvangt van dit besluit een afschrift.
4. Criteria voor plaatsing op de leegstandlijst
 - het betreft gebouwen gelegen in gebieden conform de bijlage bij deze verordening;

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

Het college voert binnen drie maanden na ontvangst van de leegmelding, bedoeld in artikel 3, eerste lid, overleg met de eigenaar over het gebruik van dat gebouw.

Artikel 7 Leegstandbeschikking

1. Het college kan na het overleg bedoeld in artikel 6 een leegstandbeschikking vaststellen.
2. Het college kan, indien de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg bedoeld in het eerste lid, een leegstandbeschikking vaststellen.
3. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of het gebouw geschikt of ongeschikt is voor gebruik.
4. De leegstandbeschikking kan voor de eigenaar de verplichting bevatten om door het college aangegeven voorzieningen aan het gebouw te treffen, binnen de daarvoor aangegeven termijn.
5. Het college kan andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het bepaalde in de leegstandbeschikking.

Hoofdstuk 6 Voordracht en leegstandbeheer

Artikel 8 Voordracht gebruiker

1. Het college kan een gebruiker voordragen aan de eigenaar van een leegstaand gebouw, zodra die leegstand langer duurt dan twaalf maanden, indien het gebouw in een leegstandbeschikking is aangewezen als geschikt voor gebruik.
2. De eigenaar is verplicht de in het eerste lid voorgedragen gebruiker binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van het gebouw.
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 andere gebruiker, die het gebouw binnen een redelijke termijn in gebruik neemt.

Artikel 9 Leegstandbeheer

Burgemeester en wethouders kunnen kwalitatieve eisen stellen aan een leegstandbeheerder, waar de eigenaar als bedoeld in artikel 1 onder b een gebouw als bedoeld in artikel 2 door laat beheren.

Hoofdstuk 7 Sancties

Artikel 10 Handhaving / Bestuurlijke boete

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

Artikel 11 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze verordening zijn belast de door het college aangewezen personen.

Hoofdstuk 9 Slotbepalingen

Artikel 12 Inwerkingtreding en publicatie

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2012.

Artikel 13 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Leegstandverordening Tilburg 2012.

Artikelsgewijze toelichting Leegstandverordening

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.

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: bij categorie aangewezen gebouwen, of deel daarvan, niet gebouwd als woonruimte, aangezien de meldingsplicht van leegstand van woningen reeds voorzien is in de Huisvestingswet. Volgens de wetgeschiedenis wordt bij gebouwen gedacht aan kantoor-, bedrijfs- en winkelruimte. Gedeeltelijk leegstaande gebouwen kunnen onder de meldingsplicht worden gebracht.

Hoofdstuk 2 Werkingsgebied

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

In dit artikel wordt geregeld dat de raad categorieën gebouwen aanwijst, gelegen in bepaalde aangewezen gedeelten van de gemeente waarvoor deze verordening van toepassing is. De reikwijdte van de verordening kan hiermee worden afgestemd op de lokale behoefte om leegstand in kaart te brengen.

De aanwijzing van categorieën gebouwen en gebieden van de verordening worden opgenomen in een bijlage bij de verordening.

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 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 aanvraagformulier. Bij voorkeur stelt de gemeente dit formulier elektronisch beschikbaar. 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 leegstandlijst

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 5 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 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. In die beschikking verklaart het college of een gebouw geschikt of ongeschikt is voor gebruik. Tegen deze beschikking door het college staat bezwaar en beroep open.

Hoofdstuk 6 Voordracht

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 pand. 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.

Hoofdstuk 7 Sancties

Artikel 9 Handhaving

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).

Artikel 10 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze verordening zijn de door het college aangewezen personen belast. Bij het opleggen van een bestuurlijke boete is op grond van titel 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 5:40 -5:54 Awb), ter zake van deze overtredingen de zogenoemde zware procedure van toepassing. Dat betekent dat de overtreder in de gelegenheid moet worden gesteld, zijn zienswijze te geven en dat altijd een rapport moet worden opgemaakt.

gemeente Tilburg

Voor het vaststellen van overtredingen zijn waarnemingen en andere handelingen door of vanwege het college nodig. De door het college aangewezen toezichthouder heeft daartoe de beschikking over de bestuursrechtelijke toezichtbevoegdheden van titel 5.2 Algemene wet bestuursrecht.

De verplichting om een rapport op te stellen ten aanzien van het niet melden van leegstand (nadat het gebouw meer dan zes maanden heeft leeggestaan), volgt uit artikel 5:48 juncto 5:53 van de Algemene wet bestuursrecht. Artikel 5:53 van de Algemene wet bestuursrecht stelt het opmaken van een rapport verplicht indien de bestuurlijke boete meer dan € 340 bedraagt.

Hoofdstuk 8 Slotbepalingen

Artikel 11 Inwerkingtreding en publicatie

Deze verordening treedt in werking op 1

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,

Bijlage 1 Werkingsgebied

De meldingsplicht voor leegstand is van kracht voor alle niet-woningen gelegen in de nader aangeduide gebieden binnen de gemeente Tilburg. Voor het voeren van het verplichte leegstandgesprek wordt prioriteit gegeven aan panden die in zijn geheel leegstaan. Ook de anti-kraak bewoonde panden vallen hieronder.

Bijlage 2

Tabel bestuurlijke boete, behorend bij artikel 9

Overtreding	overschrijding termijn	te melden oppervlakte < 250 m ²	te melden oppervlakte > 250 m ²
Artikel 3 eerste lid Het niet melden van de leegstand van een gebouw dat langer leeg staat dan zes maanden	één maand drie maanden zes maanden	€ 500 € 2.000 € 3.750	€ 1.000 € 4.000 € 7.500
Artikel 3, vijfde lid Het niet binnen vier weken melden van de beëindiging van het gebruik van een gebouw binnen één jaar na een voordracht	één maand drie maanden zes maanden	€ 500 € 2.000 € 3.750	€ 1.000 € 4.000 € 7.500