

Leegstandverordening Maastricht 2027

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Eigenaar	degene die krachtens eigendom, beperkt recht of feitelijke zeggenschap bevoegd is een woning in gebruik te geven, daaronder mede begrepen degene die deze bevoegdheid uitoefent namens de juridisch eigenaar;
Gebouw	gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
Gebruiker	één of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door burgemeester en wethouders als gebruiker van een daartoe aangewezen gebouw;
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;
Leegstandsbeheerbedrijf	een natuurlijke persoon of rechtspersoon die in opdracht van de eigenaar woningen tijdelijk beheert of in gebruik geeft ter voorkoming van leegstand;
Particuliere verhuurder	een natuurlijke persoon die één woning verhuurt die niet bestemd is voor eigen gebruik, niet zijnde in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie;

Professionele verhuurder	een natuurlijke persoon of rechtspersoon die één of meer woningen bedrijfsmatig verhuurt of exploiteert;
Toegelaten instelling	verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, zoals bedoeld in artikel 19 Woningwet, alsmede rechtspersonen waarin een toegelaten instelling rechtstreeks of middellijk overheersende zeggenschap uitoefent;
Verhuurder	degene die een woning tegen vergoeding in gebruik geeft of bevoegd is deze tegen vergoeding in gebruik te geven;
Werkingsgebied:	een door de raad aangewezen gebied of delen daarvan, binnen de gemeente, met per categorie aangegeven gebouwen of woningen waarvan leegstand moet worden gemeld overeenkomstig de regels van deze verordening;
Woning:	een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige wooneenheid vormt.

Artikel 2. Aanwijzing werkingsgebied

1. Deze verordening geldt voor gebouwen die zijn aangemerkt als woningen binnen de gehele gemeente Maastricht.
2. Deze verordening is niet van toepassing op gebouwen die eigendom zijn van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1, noch op gebouwen die eigendom zijn van rechtspersonen waarin een toegelaten instelling rechtstreeks of middellijk overheersende zeggenschap uitoefent.

Artikel 3. Plicht tot leegmelding

1. De eigenaar van een woning gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente is verplicht de leegstand van het gebouw te melden aan burgemeester en wethouders, zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.
2. De leegmelding is ook van toepassing op woningen die door een leegstandbeheerbedrijf worden beheerd.
3. In afwijking van het eerste lid meldt de eigenaar de leegstand van een woning die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening reeds langer dan zes maanden voortduurt, binnen drie maanden na die inwerkingtreding aan het college.
4. Voor de leegmelding wordt gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld papieren of digitaal formulier.
5. Bij de leegmelding worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. adres van de woning;
 - c. kadastrale aanduiding van de woning;
 - d. ingangsdatum van de leegstand.
6. Burgemeester en wethouders kunnen aanvullende gegevens en bescheiden verlangen van de eigenaar na de melding van leegstand.
7. In afwijking van het eerste lid is de eigenaar verplicht de leegstand van de woning binnen vier weken te melden, wanneer het gebouw of de woning na een verplichtende voordracht als bedoeld in artikel 8 binnen één jaar weer leeg komt te staan.

Artikel 4. Leegstandlijst

1. Burgemeester en wethouders houden een leegstandlijst bij waarin de volgende woningen worden opgenomen:
 - a. overeenkomstig artikel 3, eerste lid, gedane leegmeldingen door de eigenaar;
 - b. woningen 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 en bescheiden als bedoeld in artikel 3, vierde lid, 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.

Artikel 5. Actueel houden leegstandlijst en beëindiging inschrijving

1. Burgemeester en wethouders kunnen ambtshalve en op aanvraag van de eigenaar, de inschrijving doorhalen indien de woning niet langer leegstaat. De doorhaling wordt aan de eigenaar bekendgemaakt.
2. De inhoud en de datum van de doorhaling worden in de leegstandlijst aangetekend.
3. De inschrijving wordt geacht te zijn doorgehaald, indien de woning sinds de leegmelding meer dan één jaar in gebruik is geweest.

Artikel 6. Overleg met eigenaren

Burgemeester en wethouders treden na ontvangst van de leegmelding als bedoeld in artikel 3, eerste lid, dan wel een ambtshalve constatering als bedoeld in artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b, in overleg met de eigenaar over het gebruik van de woning binnen drie maanden na de melding van de leegstand.

Artikel 7. Leegstandbeschikking

1. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van een woning een leegstandsbeschikking vaststellen.
2. Een leegstandsbeschikking wordt door burgemeester en wethouders niet vastgesteld dan nadat het overleg als bedoeld in artikel 6 heeft plaatsgevonden.
3. Indien de eigenaar niet, niet tijdig of onvoldoende meewerkt aan het overleg als bedoeld in artikel 6, kan het college alsnog een leegstandbeschikking vaststellen.
4. Onder het niet of onvoldoende meewerken aan het overleg wordt in ieder geval verstaan:
 - a. het niet verschijnen na een deugdelijke uitnodiging;
 - b. het niet verstrekken van relevante informatie;
 - c. het zonder geldige reden weigeren van overleg.
5. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of de woning geschikt is voor gebruik.

6. Burgemeester en wethouders kunnen, indien de woning 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.
7. Burgemeester en wethouders kunnen andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het bepaalde in de leegstandbeschikking.

Artikel 8. Voordracht gebruiker

1. Burgemeester en wethouders kunnen een gebruiker voordragen aan de eigenaar indien de woning in een leegstandbeschikking 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 het eerste lid binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van de woning.
3. Het tweede lid is niet van toepassing indien 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.

Artikel 9. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de eigenaar een bestuurlijke boete per woning opleggen voor overtreding van artikel 3, eerste lid en zesde lid van deze verordening, overeenkomstig de onderstaande boetetabel.
2. De bedragen in de boetetabel worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor boetebedragen onder een maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht.

Boete leegmelding ex artikelen 3, eerste lid, en 7, derde lid, van de Leegstandwet	Hoogte
Particuliere verhuurder of eigenaar	€ 3.500
Professionele verhuurder of eigenaar (meer dan één woning)	€ 10.300

Artikel 9a. Feitelijke vaststelling leegstand

1. Voor de toepassing van artikel 9 wordt onder het moment van aanvang van de termijn van zes maanden verstaan, het moment waarop het college, na afronding van een adresonderzoek, heeft vastgesteld dat sprake is van feitelijke leegstand van een woning.
2. Indien na afloop van de in het eerste lid bedoelde termijn van zes maanden door het college opnieuw wordt vastgesteld dat de woning feitelijk leegstaat, kan het college overgaan tot het opleggen van een bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 9.
3. Bij de vaststelling van feitelijke leegstand betreft het college in ieder geval gegevens uit de basisregistratie personen, waarnemingen ter plaatse en overige relevante feiten en omstandigheden.

Artikel 10. Toezichthouders

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

Artikel 11. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2027.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: *Leegstandsverordening Maastricht 2027*.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van 3 maart 2026.

De voorzitter

Wim Hillenaar

De raadsgriffier

Peter Peeters