

Leegstandverordening gemeente Dordrecht

De RAAD van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van 25 november 2025 inzake Vaststellen Leegstandsverordening Dordrecht;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet;

gelet op de motie van de gemeenteraad “Verminderen leegstand” van 18 juni 2024;

overwegende dat:

- het de ambitie van de gemeente Dordrecht is dat iedere inwoner toegang heeft tot een passende en betaalbare woning;
- het, gezien de grote schaarste op de woningmarkt, maatschappelijk niet uitlegbaar is dat woonruimten langdurig leegstaan;
- het opnieuw in gebruik nemen van leegstaande woonruimten bijdraagt aan een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad en daarmee helpt de druk op de woningmarkt te verlichten.

b e s l u i t :

vast te stellen de volgende:

LEEGSTANDVERORDENING GEMEENTE DORDRECHT

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

- Beheerder: een persoon die of bedrijf dat namens de verhuurder de dagelijkse taken van het verhuurproces, het onderhoud en het contact met huurders op zich neemt.
- College: burgemeester en wethouders van de gemeente Dordrecht;
- Eigenaar: degene die het volledig eigendom heeft van een gebouw of woning;
- Gebouw: gebouw als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;
- Gebruiker: één of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door het college als gebruiker van een daartoe aangewezen gebouw;
- Leegstand: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn van een gebouw of woning alsmede een gebruik dat in strijd is met deze verordening;
- Toegelaten instelling: vereniging 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 van de Woningwet.
- 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: zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7: 234 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied

1. Deze verordening heeft betrekking op woningen en gebouwen die zijn aangemerkt als woning binnen de hele gemeente Dordrecht.
2. Toegelaten instellingen vallen buiten de toepassing van deze verordening.

Artikel 3 Plicht tot leegstandmelding

1. De eigenaar of beheerder van een woning of een gebouw, gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente is verplicht de leegstand van de woning of het gebouw binnen twee weken te melden aan het college, zodra die leegstand langer duurt dan zes maanden.

2. De leegstandmelding is ook van toepassing op woningen die door een leegstandbeheerbedrijf worden beheerd.
3. Voor de leegstandmelding wordt gebruik gemaakt van een door het college vastgesteld papieren of digitaal formulier.
4. 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.
5. Het college kan aanvullende gegevens en bescheiden verlangen van de eigenaar na de melding van leegstand.
6. 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 opnieuw leeg komt te staan.

Artikel 4 Leegstandlijst

1. Het college houdt een leegstandlijst bij waarin de volgende woningen worden opgenomen:
 - a. woningen die overeenkomstig artikel 3, eerste lid, door de eigenaar of beheerder zijn leeggemeld;
 - 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 ook 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. Het college kan 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 reden en de datum van de doorhaling worden in de leegstandlijst aangetekend.
3. De inschrijving wordt doorgehaald, indien de woning sinds de leegstandmelding meer dan één jaar in gebruik is geweest.

Artikel 6 Overleg met eigenaren

Het college treedt binnen drie maanden na ontvangst van de leegstandmelding 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.

Artikel 7 Leegstandbeschikking

1. Het college kan na het overleg als bedoeld in artikel 6, of indien de eigenaar geen medewerking verleent aan dit overleg een leegstandbeschikking vaststellen.
2. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of de woning geschikt is voor gebruik.
3. Het college kan, indien de woning noodzakelijke voorzieningen behoeft om weer op redelijke wijze tot gebruik te kunnen dienen, de eigenaar verplichten om binnen een door hem te bepalen termijn de door hem aan te geven voorzieningen te treffen.
4. Het college kan andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het bepaalde in de leegstandbeschikking.

Artikel 8 Voordracht gebruiker

1. Het college kan een gebruiker voordragen aan de eigenaar indien de woning van de eigenaar in een leegstandbeschikking is aangewezen als geschikt voor gebruik en als de leegstand van de woning langer duurt dan twaalf maanden.
2. De eigenaar is verplicht de gebruiker binnen drie maanden na de voordracht, als bedoeld in het eerste lid, 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 termijn van twee maanden in gebruik neemt.

Artikel 9 Bestuurlijke boete

1. Het college kan een bestuurlijke boete per woning opleggen voor overtreding van artikel 3, eerste lid en artikel 7 derde lid van de wet 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 per woning
Professionele verhuurder (meer dan één woning)	€ 10.300 per woning

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.

Artikel 11 Nadere regels

Het college kan nadere regels vaststellen ten aanzien van tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Artikel 12 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 september 2026;
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Leegstandsverordening gemeente Dordrecht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 februari 2026.

De griffier, De voorzitter

G.J.P. van Soest, N. Mol