

Consultatie wetsvoorstel wijziging van de Leegstandwet

5 september 2025

Bij deze maakt Aedes vereniging van woningcorporaties graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op het wetsvoorstel wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie.

Inleiding

Hoewel uit de evaluatie van de wet blijkt dat de mate waarin gemeenten leegstand als problematisch ervaren beperkt is, is het goed om te kijken welke verbeteringen in de aanpak van leegstand kunnen worden gemaakt. Aedes stelt voorop dat woningcorporaties geen belang hebben bij woningleegstand en dit daarom zoveel mogelijk proberen te voorkomen of inperken. Corporaties maken nagenoeg alleen leegstand mee bij renovatie of herstructurering (afgezien van frictieleegstand bij een mutatie) en dat deze zelden problematisch is, tenzij een sloopproces iets langer voortsleept dan normaal.

Steun voor het wetsvoorstel

Aedes ondersteunt de uitbreiding van de mogelijkheden in de aanpak van leegstand. Met name zijn wij blij met de mogelijkheid om raamvergunningen voor tijdelijke verhuur te verlenen voor meerdere woonruimten in een plangebied, ook als nog niet alle woonruimten op het moment van het verlenen van de vergunning leegstaan. Dit is in de praktijk nu nog dikwijls een struikelpunt.

Aedes is geen voorstander van een leegstandsbelasting. De ervaringen bij Belgische woonmaatschappijen leert ons dat een leegstandsbelasting vooral problemen oplevert bij grote renovatie- of vernieuwbouwprojecten. Woningen moeten eerst leeg zijn voor deze projecten kunnen starten. Omdat corporaties verplicht zijn om de bewoners te verhuizen, kan het wel vrij lang duren voor alle bewoners een nieuwe stek hebben gekregen. Corporaties kunnen dan geconfronteerd worden met een forse belasting, die ten koste gaat van het volkshuisvestelijk vermogen. Aedes is dan ook tevreden met de keuze van de minister in het wetsvoorstel geen mogelijkheid voor leegstandsbelasting heeft opgenomen.

Vragen en onduidelijkheden

In de huidige regeling is het vaststellen van een leegstandsbeschikking uitdrukkelijk een discretionaire bevoegdheid. Immers, wanneer een eigenaar na het overleg als bedoeld in artikel 4 duidelijk heeft kunnen maken dat er een goede reden is waarom het pand tijdelijk leegstaat, ondanks dat het pand wel bruikbaar is, is er geen reden om formeel vast te stellen dat het pand bruikbaar is. Pas als de gemeente niet overtuigd is van de uitleg van de eigenaar omtrent het (niet) gebruik, is vaststelling van de bruikbaarheid een vereiste om vervolgens een voordracht te doen. Onduidelijk is waarom door het herformuleren van de wettekst ('stellen' ipv 'kunnen vaststellen') het vaststellen van de bruikbaarheid nu een verplichting wordt van de gemeente, ook in de situatie dat er een legitieme reden is voor leegstand. Dat kan immers tot verwarring leiden.

Aedes verzoekt deze tekstuele wijziging te herzien en de zinssnede 'kunnen vaststellen' te behouden.

1. De huidige regeling kent een twee-traps beslissing. Eerst moet bij leegstandsbeschikking de bruikbaarheid worden vastgesteld en daarna kan pas in een separaat besluit een voordracht worden gedaan tot ingebruikname (artikel 5 lid 2) of het aanbrengen van noodzakelijke voorzieningen worden opgelegd.



Het wetsvoorstel lijkt te beogen dat zowel ten aanzien van gebouwen als voor leegstaande woningen kan volstaan worden met één beschikking. Maar dat strookt niet met het voorgestelde artikel 5 lid 2 ten aanzien van leegstaande gebouwen. Waarom de twee-traps beslissing wel in stand wordt gehouden voor gebouwen maar niet voor leegstaande woningen is onduidelijk.

Aedes ziet geen meerwaarde in het gemaakte onderscheid en zou graag zien dat zowel voor leegstaande gebouwen als voor leegstaande woningen het zelfde proces wordt gevolgd; ofwel dat alles in één voor bezwaar en beroep vatbare beschikking wordt geregeld, of dat er in beide gevallen een tweede moment is waarop de gemeente ná de leegstandbeschikking nog een besluit neemt over het in gebruik nemen van het gebouw en de voorzieningen.

2. Het tweede lid van het voorgestelde nieuwe artikel 6 geeft de eigenaar van leegstaande gebouwen de mogelijkheid om uitstel te vragen van de termijn waarbinnen voorzieningen moeten worden aangebracht. Dat is een goede zaak. Maar dat recht geldt blijkens artikel 9 niet voor de eigenaar van leegstaande woningen. Daarentegen kan de eigenaar van leegstaande woningen wel uitstel vragen van de termijn waarbinnen de woning in gebruik moet worden genomen maar de eigenaar van een leegstand gebouw weer niet. Onduidelijk is waarom dit onderscheid tussen leegstaande gebouwen en leegstaande woningen is aangebracht.

Aedes is van mening dat in beide gevallen de eigenaar uitstel moet kunnen vragen van zowel de termijn om noodzakelijk voorzieningen aan te brengen als van de termijn om na voltooiing van voorzieningen het gebouw of de woning in gebruik te nemen.

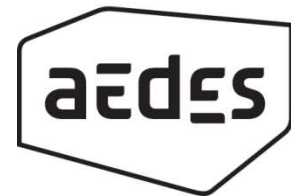
3. In het voorgestelde artikel derde lid van artikel 4 en het derde lid onder a van artikel 9 is het principe neergelegd dat de gemeente geen noodzakelijke voorzieningen kan eisen om het gebouw geschikt te maken voor gebruik als het gebouw bestemd is voor sloop of ingrijpende renovatie. Dat principe komt tegemoet aan het gerechtvaardigde belang van de eigenaar om geen hoge investeringen te hoeven doen die aanstands door sloop of renovatie teniet gaan. Onduidelijk is waarom in artikel 6 lid 1 onder b de uitzondering voor sloop en ingrijpende renovatie ontbreekt.

Aedes zou graag zien dat in artikel 6 lid 1 onder b expliciet wordt gemaakt dat ook hier de uitzondering geldt voor de situatie dat het gebouw bestemd is voor sloop of ingrijpende renovatie.

4. In artikel 3 blijft ongewijzigd de bevoegdheid van de gemeenteraad om bij leegstandverordening categorieën gebouwen aan te wijzen waarvoor een meldingsplicht geldt. Daarnaast worden in de leden 2 tot en met 4 regels gesteld met betrekking tot het bijhouden van een leegstandlijst, de nadere regels ten aanzien van de meldingsplicht en de ingangsdatum van de termijnen. Artikel 8, dat geldt voor woonruimten, komt inhoudelijk overeen met het in artikel 3 bepaalde ten aanzien van gebouwen. Maar in een andere volgorde. Tov artikel 3 is in artikel 8 de verplichting om een lijst op te stellen verplaatst naar het vierde lid.

Waarom is voor de duidelijkheid niet dezelfde volgorde van de vier onderdelen aangehouden?

5. Tav artikel 17 lid 3 staat in de MVT vermeld dat de toezichthouder voor gebruikmaking van de bevoegdheid om een woning te betreden eerst een machtiging nodig heeft van de burgemeester. Dit is nogal wezenlijk voor de uitoefening van de bevoegdheid. Maar dat blijkt nu geenszins uit de wettekst zelf. Het niet verwijzen naar deze wettelijke voorwaarde uit de Algemene Wet Bestuursrecht



doet ten onrechte vermoeden dat deze machtiging in dit geval niet nodig zou zijn. Zoals in andere regelgeving gebruikelijk is kan eenvoudig verwezen worden naar de wettelijke voorwaarde van een machtiging van de burgemeester door op te nemen: 'onverminderd het bepaalde in....' of 'met inachtneming van...' etc.

Om discussies en misverstanden in de praktijk te voorkomen is het van belang dat in de tekst van artikel 17 lid 3 het benodigd zijn van een machtiging van de burgemeester expliciet wordt opgenomen. Al dan niet door een verwijzing naar het betreffende voorschrift in de Algemene wet op het binnentreden. Aedes verzoekt het voorstel op dit punt aan te passen.

Voor meer informatie:

Bart de Jonge, belangenbehartiger juridische zaken

Job Borggreve; belangenbehartiger Beschikbaarheid

Tel. 06-82013078 / b.dejonge@aedes.nl

Tel. 06-51393579/ j.borggreve@aedes.nl