Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000889190

Datum
5 november 2024

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
CZW/Woningbouw/dRB

Bijlage(n)
2

Aan mVRO
Van DGVB

nota

0. nota evaluatie Leegstandwet

Aanleiding

Op 5 november 2024 heeft Rigo het evaluatierapport opgeleverd van de Leegstandwet, de tijdelijke extra mogelijkheden om leegstand aan te pakken met een experiment onder de Crisis- en herstelwet (Chw), die thans zijn ondergebracht onder de Omgevingswet, en de (on)mogelijkheden van een leegstandbelasting (zie bijlage). Naar aanleiding van deze evaluatie informeert u de Eerste Kamer en de Tweede Kamer en maakt u kenbaar welke beleidsvoornemens u heeft op het gebied van leegstand. De onderhavige stukken zijn op 28 november jl. met u besproken tijdens de VB-staf en conform uw wensen aangepast (zie gele arceringen).

Geadviseerd besluit

- Gaat u akkoord met de brieven aan de Eerste en Tweede Kamer? Deze zijn aangepast nav de bespreking in de staf op 28 november, de wijzigingen zijn geel gearceerd.
- Gaat u akkoord met het nieuwsbericht?

Kern

De kamerbrief

- In de brief worden de bevindingen van de evaluatie opgesomd.
- Daarbij worden ook de meest recente cijfers van de CBS leegstandmonitor betrokken die 30 november 2024 zijn gepubliceerd.
- Voorts worden de aanbevelingen van de evaluatie opgesomd.
- Tot slot gaat u op basis van de evaluatie en de aanbevelingen in op uw beleidsvoornemens.
- Met de brief worden verschillende toezeggingen afgedaan.

De aanbevelingen uit de evaluatie

Rigo adviseert om de Leegstandwet op enkele punten te wijzigen. Een van de aanbevelingen, naar aanleiding van de goede ervaringen in de gemeenten Amsterdam en Utrecht, is om de tijdelijke extra mogelijkheden (zie toelichting) uit het Chw-experiment te verankeren in de Leegstandwet. Ook doet Rigo de aanbeveling om te voorzien in raamvergunningen voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet. Het zetten van deze stappen is volgens Rigo doeltreffender dan het invoeren van een leegstandbelasting. Rigo adviseert een dergelijke belasting pas te overwegen als blijkt dat de hierboven genoemde aanpassingen van de Leegstandwet tot onvoldoende resultaat leiden.

Beleidsvoornemens
Op grond van voorgaande wordt u de volgende beleidslijn geadviseerd:

- de tijdelijk extra mogelijkheden uit het Chw-experiment te verankeren in de Leegstandwet (zie toelichting);
- raamvergunningen voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw en bij sloop en renovatie bij de wijziging van de Leegstandwet te introduceren, zodat er complexgewijs een vergunning kan worden afgegeven;
- gemeenten ogv de Wet versterking regie volkshuisvesting de verplichting te geven om in het volkshuisvestingsprogramma te rapporteren over het beter benutten van de bestaande voorraad, de bestrijding van leegstand is daar onderdeel van. Dit is feitelijk geen extra toevoeging aan uw beleidsinzet aangezien dit reeds in het wetsvoorstel is opgenomen.
- Bij een volgende evaluatie te bezien wat het effect is van deze voornemens.

Op grond van het advies van Rigo wordt u geadviseerd om op dit moment geen vorm van leegstandbelasting te introduceren. Dit zal overwogen worden als bovenstaande maatregelen in de praktijk tot onvoldoende resultaat leiden.

Toelichting
Mogelijkheden onder de Leegstandwet
Op grond van de Leegstandwet kunnen gemeenten in een leegstandverordening een meldplicht voor leegstand instellen waardoor een gemeente inzicht krijgt in de leegstand. Hierdoor kan een gemeente beter bepalen of verdere stappen noodzakelijk zijn zoals een verplicht gesprek hierover met de eigenaar voeren. Als dit niet tot het gewenste resultaat leidt, kan de gemeente een huurder conform de bestemming voordragen.

Daarnaast kunnen eigenaren van vastgoed bij de gemeente een vergunning aanvragen voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet ongeacht of die gemeente een verordening heeft. Dit kan alleen voor specifieke situaties:

- Te koop staande woning particulier (niet-bedrijfsmatig) (max. 5 jaar)
- Te koop staande huurwoning (max. 5 jaar)
- Sloop en renovatie (max. 7 jaar)
- Woonruimte in een gebouw (max. 10 jaar)

Huurbescherming is niet van toepassing en de gemeente toetst of aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Leegstandwet is voldaan.

Extra tijdelijke mogelijkheden (experiment) met de Leegstandwet
Met een Chw-experiment is het mogelijk gemaakt om kortere termijnen te hanteren voor de meldplicht en het verplichte gesprek, waardoor er sneller op leegstand geacteerd kan worden. Daarnaast hoeft de gemeente geen gebruiker meer voor te dragen, maar kan de verhuurder een termijn kan opleggen waarbinnen de woning weer in gebruik moet zijn genomen als deze voor bewoning geschikt is (waarbij ook de huurprijs kan worden bepaald). Oftewel, de gemeente heeft niet meer de rol van makelaar. Een last onder dwangsom kan ingezet worden om naleving van een leegstandbeschikking af te dwingen. Alleen Amsterdam en Utrecht kunnen gebruikmaken van deze mogelijkheden welke voor hen recent zijn verlengd tot 1 januari 2029. Inmiddels heeft ook de gemeente Den Haag zich ambtelijk gemeld om gebruik te maken van deze mogelijkheden.

Wet versterking regie volkshuisvesting - volkshuisvestingsprogramma
In het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting is reeds een verplichting voor gemeenten opgenomen dat zij in het volkshuisvestingsprogramma het beleid voor het beter benutten van de bestaande voorraad moeten opnemen. In de nota van toelichting wordt toegelicht dat de bestrijding van leegstand daar ook onderdeel van uitmaakt. Gemeenten kunnen in het volkshuisvestingsprogramma duidelijk naar voren laten komen of er een leegstandsverordening is en welke instrumenten in dat geval door de gemeente worden ingezet. Gemeenten die geen leegstandsverordening hebben, worden aangespoord te beschrijven welke andere middelen zij inzetten om leegstand te bestrijden.

Leegstandbeheer/bruikleen
Leegstandbeheer kan in situaties een goede optie zijn om een pand niet leeg te hoeven laten staan en waarbij de eigenaar op korte termijn weer de beschikking wil hebben over het vastgoed. Het betreft veelal specifiek vastgoed dat niet geschikt is voor reguliere verhuur. Denk bijvoorbeeld aan een sportkantine, kosterwoning of gemeentehuis. Hierbij wordt gebruikgemaakt van een bruikleenovereenkomst. Bruikleen is geregeld in het Burgerlijk Wetboek en wordt ook antikraak genoemd.

- De leegstandbeheerder is geen eigenaar.
- Betreft geen huur maar vergoeding
- Vaak specifieke objecten maar ook woningen
- Geen huur(prijs)bescherming
- Keurmerk/branchevereniging waarbij is geregeld:
    - Max vergoeding voor bewoner
    - Toetredingsprotocol beschermt privacy bewoner
    - 28 dagen opzegtermijn

Politieke context
Met name SP/GL-PvdA/CU hebben zich tijdens verschillende debatten positief uitgesproken over een leegstandbelasting. Ook de VNG is voorstander en spreekt zich hierover ook uit in de media.

Communicatie
De brief is besproken met Communicatie en Woordvoering. Een nieuwsbericht is bijgevoegd.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
nvt
Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Evaluatierapport Rigo	
2	nieuwsbericht	