



Rijksoverheid

Beleidskompasformulier



Beleidskompas

Wie zijn belanghebbenden en waarom?

Er zijn een aantal belanghebbenden betrokken bij de voorgestelde wijzigingen:

Gevolgen voor gemeenten

In algemene zin wordt middels de voorgenomen wijzigingen een effectievere bestrijding van onverklaarde leegstand verwacht. Gemeenten krijgen via een leegstandverordening meer instrumenten om leegstand te bestrijden waarmee onbenutte gebouwen sneller in gebruik worden genomen.

Gemeenten kunnen middels een leegstandverordening efficiënter controleren op leegstand binnen hun gemeente, bijvoorbeeld door het opvragen van het energieverbruik van een woning waarbij het vermoeden is dat er sprake zou kunnen zijn van leegstand. Doordat gemeenten middels deze maatregel sneller dan de doorlooptijd van de leegstandmonitor kunnen controleren op energieverbruik, kan voorkomen worden dat woningen waar wel sprake is van noemenswaardig energieverbruik worden bestempeld als structurele leegstand. Dit heeft een positief effect op de nauwkeurigheid van de cijfers omtrent onverklaarbare leegstand.

Gevolgen voor eigenaren en verhuurders

Verhuur op basis van de Leegstandwet wordt verder gestroomlijnd, waarmee verhuurders sneller ter verantwoording kunnen worden geroepen en aangemoedigd worden iets met een leegstaand gebouw te doen. Voor woningeigenaren die hun te koop staande koopwoning te huur aanbieden op basis van de leegstandwet, gaat, afhankelijk van de woning huurprijsbescherming gelden in de vorm van het woningwaarderingsstelsel. Ook zal een eigenaar eenvoudiger een groep woningen kunnen aanbieden door de afgifte van een collectieve vergunning. Tenslotte kan een eigenaar sneller tot actie worden gedwongen omdat gemeente middels een last onder dwangsom druk kunnen uitoefenen op de eigenaar het gebouw in gebruik te nemen.

Gevolgen voor huurders

Voor huurders geldt dat gebouwen die leeg staan zonder reden sneller ten dienst kunnen worden gesteld aan de volkshuisvesting. Immers, het sneller opsporen en stimuleren van gebruik van leegstaande gebouwen, zorgt voor een groter, al dan niet tijdelijk aanbod. Tegelijkertijd wordt de kans op malafide verhuur verkleind, waarmee huurders op bij tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet voldoende beschermd worden. Ook kunnen huurders die een te koop staande koopwoning huren in gevallen rekenen op huurprijsbescherming, als de gehuurde woning op basis van het woningwaarderingsstelsel binnen het gereguleerde segment verhuurd dient te worden.

1. Wat is het probleem?

Op 20 december 2024 heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Tweede Kamer geïnformeerd over de evaluatie van de Leegstandwet en de extra instrumenten uit de Crisis- en herstelwet (Chw). Bij deze evaluatie zijn ook de (on)mogelijkheden van een leegstandbelasting betrokken. De evaluatie is uitgevoerd door het onderzoeksbureau Rigo.

In de evaluatie worden ook aanbevelingen gedaan om gemeenten structureel meer slagkracht te geven om leegstand te bestrijden. Zo wordt geadviseerd om de Leegstandwet op enkele punten te wijzigen. Eén van deze aanbevelingen is om de tijdelijke extra mogelijkheden onder het Chw-experiment te verankeren in de Leegstandwet. De positieve ervaringen van in de gemeenten Amsterdam en Utrecht vormen de aanleiding hiertoe. Een andere aanbeveling betreft het mogelijk maken van raamvergunningen voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet. Met zo'n vergunning kan op het niveau van een complex de vergunning in één keer worden afgegeven. Het zetten van deze stappen is volgens het evaluatierapport doeltreffender dan het invoeren van een leegstandbelasting.

2. Wat is het beoogde doel?

Met de voorgestelde wijzigingen in de Wet aanpak leegstand krijgen gemeenten meer structurele instrumenten om leegstand efficiënter aan te pakken. Hierdoor wordt het voor gemeenten aantrekkelijker om een leegstandverordening in te voeren. Enkele grotere gemeenten hebben zich al gemeld nadat bekend is geworden op welke punten de voorgestelde wijziging zien. De verwachting is dat meer gemeenten zullen volgen. Hierdoor kan langdurig leegstand vastgoed sneller in gebruik worden genomen waarmee tijdelijk woonruimte kan worden gecreëerd en/of de leefbaarheid in een gebied kan worden verbeterd. Met de tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet kan eveneens tijdelijk woonruimte worden gecreëerd in afwachting van bijvoorbeeld verkoop, sloop en vernieuwbouw. Hierdoor wordt de bestaande voorraad beter benut.

3. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

De Wet aanpak leegstand wijzigt de huidige Leegstandwet. Er zijn alternatieven onderzocht. Voor wat betreft de mogelijkheid voor gemeenten om het energieverbruik op te vragen is gekeken naar de leegstandcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Een alternatief voor een algemene bevoegdheid is het koppelen van een door het CBS aangetroffen hoeveelheid woningen met een zodanig laag energieverbruik, dat er mogelijk sprake zou kunnen zijn van leegstand, aan een lijst adressen. Gemeenten zouden dan op basis van deze lijst gericht adressen kunnen uitvragen bij de netbeheerder. Echter, zo'n constatering van het CBS laat te lang op zich wachten voor effectieve handhaving. Zo lopen de cijfers van het CBS gemiddeld een jaar achter, waarmee deze informatie achterhaald is. In dat geval zouden alternatieve manieren van onderzoeken van leegstand sneller zijn. Ook is gekeken naar de mogelijkheid om energieverbruik op te vragen voor ander type vastgoed dan woningen dit is niet proportioneel gebleken aangezien het voor een gemeentelijke toezichthouder makkelijker op een andere manier is vast te stellen of een winkel of kantoor leeg staat. Bij woonruimten kun je in de regel spreken van een gemiddeld gebruik van een persoon, waardoor de hoeveelheid energieverbruik ook echt wat zegt. Het zou derhalve een onredelijke inspanningsverplichting zijn voor een netbeheerder om ook op verzoek van de gemeente het energieverbruik aan te leveren voor lijsten van andere gebouwen dan woonruimten.

Er is ook gekeken naar het invoeren van een leegstandbelasting. In de evaluatie van de Leegstandwet is beschreven wat de voor- en nadelen zijn van een leegstandbelasting naar Vlaams model. Enerzijds blijkt dat een nationale leegstandheffing te weinig maatwerk biedt voor gemeenten, terwijl een lokale leegstandbelasting juist gericht ingezet kan worden om excessen tegen te gaan. Anderzijds vraagt een nationale leegstandsheffing minder inzet van gemeenten, terwijl een lokale variant meer ambtelijke capaciteit vergt. In de evaluatie worden ook aanbevelingen gedaan. Het evaluatierapport adviseert om de Leegstandwet op enkele punten te wijzigen. Eén van deze aanbevelingen is om de tijdelijke extra mogelijkheden onder het Chw-experiment te verankeren in de Leegstandwet zodat de gemeenten meer slagkracht krijgen om leegstand te bestrijden. Het zetten van deze stappen is volgens dat rapport doeltreffender dan het invoeren van een leegstandbelasting. Daarom zou een dergelijke belasting pas te overwegen zijn als blijkt dat de hierboven genoemde aanpassingen van de Leegstandwet tot onvoldoende resultaat leiden.

4. Wat zijn de gevolgen van de opties?

Met het wetsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan de aanbevelingen uit de evaluatie van de Leegstandwet. In algemene zin wordt middels de voorgenomen wijzigingen een effectievere bestrijding van onverklaarde leegstand verwacht. Gemeenten krijgen via een leegstandverordening meer instrumenten om leegstand te bestrijden waarmee onbenutte gebouwen sneller in gebruik worden genomen.

Het voorstel heeft gevolgen voor meerdere partijen:

- Voor gemeenten: voor gemeenten wordt de aanpak van leegstand en het verlenen van leegstandbeschikkingen efficiënter en kunnen zij middels een leegstandverordening gebruik maken van meer instrumenten, zoals het opvragen van het energieverbruik van een woning. Het verlenen van een leegstandbeschikking eenvoudiger wanneer het gaat om een meervoud aan gebouwen.
- Voor eigenaren en verhuurders van vastgoed: verhuur op basis van de Leegstandwet wordt verder gestroomlijnd, waarmee verhuurders sneller ter verantwoording kunnen worden geroepen en aangemoedigd worden iets met een leegstaand gebouw te doen. Voor woningeigenaren die hun te koop staande koopwoning te huur aanbieden op basis van de leegstandwet, gaat, afhankelijk van de woning huurprijsbescherming gelden in de vorm van het woningwaarderingstelsel. Ook zal een eigenaar eenvoudiger een groep woningen kunnen aanbieden door de afgifte van een collectieve vergunning. Tenslotte kan een eigenaar sneller tot actie worden gedwongen omdat gemeente middels een last onder dwangsom druk kunnen uitoefenen op de eigenaar het gebouw in gebruik te nemen.
- Voor huurders: Voor huurders geldt dat gebouwen die leeg staan zonder reden sneller ten dienst kunnen worden gesteld aan de volkshuisvesting. Immers, het sneller opsporen en stimuleren van gebruik van leegstaande gebouwen, zorgt voor een groter, al dan niet tijdelijk aanbod. Tegelijkertijd wordt de kans op malafide verhuur verkleind, waarmee huurders op bij tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet voldoende beschermd worden. Ook kunnen huurders die een te koop staande koopwoning huren in gevallen rekenen op huurprijsbescherming, als de gehuurde woning op basis van het woningwaarderingstelsel binnen het gereguleerde segment verhuurd dient te worden.
- Voor netbeheerders: gemeenten krijgen middels een leegstandverordening de mogelijkheid bij netbeheerders het energieverbruik van een woning over de afgelopen zes maanden op te vragen. Hiermee gaan netbeheerders een belangrijke rol spelen in het efficiënter maken van de gemeentelijke aanpak van leegstand. Bij het opvragen van het energieverbruik worden privacy en doelmatigheid gewaarborgd.

5. Wat is de voorkeursoptie?

Het wetsvoorstel verankert de experimenten die mogelijk zijn gemaakt onder de Chw structureel in de Leegstandwet. Hiermee worden de aanbevelingen uit de evaluatie overgenomen. De wetswijziging betreft voornamelijk een structurele aanvulling op het huidige instrumentarium, waardoor efficiënter kan worden gehandhaafd.