

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. Minister M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 21 augustus 2025

Onderwerp: reactie Samenwerkingsverband De Waddeneilanden op consultatie Wet aanpak leegstand

Geachte mevrouw Keijzer,

Hierbij ontvangt u een gezamenlijke reactie van de vijf Waddeneilanden op de Wet aanpak leegstand. De Wet aanpak leegstand en diens wijzigingen op de Leegstandwet heeft het beoogde doel om het voor gemeenten aantrekkelijker te maken om een leegstandverordening in te voeren. Als Waddeneilanden zijn wij tot op heden terughoudend met het invoeren van een leegstandverordening op grond van de huidige Leegstandwet. Dit heeft te maken met de bijzondere eiland situatie en de huisvestingsverordeningen die wij gelet op die bijzondere situatie hebben ingevoerd. Hieronder zullen wij dit uiteenzetten.

Huidige Leegstandwet

In artikel 7, eerste lid van de Leegstandwet is bepaald dat de eigenaar verplicht is om de overeenkomstig artikel 5 voorgedragen gebruiker binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst tot ingebruikname van het gebouw, respectievelijk het leegstaand gedeelte daarvan, aan te bieden. In het tweede lid is bepaald dat het eerste lid niet van toepassing is, indien de eigenaar binnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker, die het gebouw, respectievelijk het gedeelte ervan, binnen redelijke termijn in gebruik neemt.

Hetgeen is bepaald in artikel 7, tweede lid van de Leegstandwet, is de reden dat wij terughoudend zijn met het invoeren van een leegstandverordening. In de toenmalige Memorie van Toelichting is met betrekking tot het voorgestelde artikel 7 van de Leegstandwet aangegeven dat de eigenaar onder de voordracht kan uitkomen, indien hij binnen de in de voordracht gestelde termijn zelf een overeenkomst is aangegaan met een andere gebruiker. Hiermee houdt de eigenaar de vrijheid om het gebouw aan een gebruiker van zijn keuze in gebruik te geven.¹ In de VNG Brochure: Leegstand te lijf 2.0 en de daarbij gevoegde Model-Leegstandverordening en artikelsgewijze toelichting wordt aangegeven dat de gemeente geen extra eisen kan stellen aan de gebruikers. Uit het voorgaande concluderen wij dat als een voordracht is gedaan, wij geen eisen meer kunnen stellen aan de gebruiker als de eigenaar ervoor kiest om een overeenkomst aan te gaan met een andere gebruiker.

De Waddeneilanden hebben al jarenlang een huisvestingsverordening, waarin eisen aan maatschappelijke-economische binding zijn opgenomen, om voor een huisvestingsvergunning in aanmerking te komen. Zonder deze huisvestingsvergunning is het niet mogelijk om een woonruimte in gebruik te nemen, waarvoor op grond van de huisvestingsverordening een huisvestingsvergunning vereist is. Indien woonruimte in gebruik is genomen zonder de vereiste huisvestingsvergunning, kunnen wij daartegen handhavend optreden.

¹ Kamerstuk 31 560, nr. 6, p. 46

Met het invoeren van een leegstandverordening kunnen eigenaren de woningen bewust leeg laten staan, en na een verplichte voordracht de woning aan een gebruiker naar keuze in gebruik geven. Dit is zonder het vereiste dat deze gebruiker in het bezit moet zijn van een huisvestingsvergunning. Als wij als gemeenten geen eisen meer kunnen stellen aan de gebruiker van de (leegstaande) woonruimte, dan druist dit in het geheel in tegen hetgeen wij hebben willen regelen in onze huisvestingsverordeningen.

Wet aanpak leegstand

In de Memorie van Toelichting op de Wet aanpak leegstand wordt aangegeven dat de voordracht van een huurder door gemeenten wordt geschrapt, aangezien dit in de praktijk wordt ervaren als een zeer belastende bevoegdheid voor gemeenten. De voordracht wordt vervangen door de bevoegdheid voor gemeenten om plichten op te leggen aan eigenaren om een leegstaand pand in gebruik te laten nemen. Uit de Memorie van Toelichting wordt niet duidelijk of wij als gemeenten eisen kunnen stellen aan de gebruiker die de leegstaande woonruimte in gebruik neemt. Wij gaan er dan ook vanuit dat dit hetzelfde zal blijven als onder de huidige Leegstandwet. Als Waddeneilanden blijven wij dan ook terughoudend met het invoeren van een leegstandverordening. Alleen als wij een uitzonderingspositie zouden krijgen en eisen mogen stellen aan de gebruikers die de leegstaande woonruimten in gebruik nemen, zullen wij een leegstandsverordening vaststellen. Anders druist dit zoals eerder aangegeven in tegen hetgeen wij hebben willen regelen in onze huisvestingsverordeningen.

Leegstandsverordening in relatie tot omgevingsplan

In de Memorie van Toelichting op de Wet aanpak leegstand wordt nergens een relatie gelegd met het omgevingsplan. Wel wordt nog ergens het bestemmingsplan genoemd. Wij zijn benieuwd naar de relatie en de mogelijkheden of onmogelijkheden van een regeling in het omgevingsplan. Het omgevingsplan krijgt ook het karakter van een verordening, terwijl volkshuisvesting ook een doel is genoemd in de Omgevingswet. Wij willen u dan ook verzoeken om in de Memorie van Toelichting aandacht te besteden aan de positie van het omgevingsplan ten opzichte van de leegstandsverordening.

Met vriendelijke groet,

Namens het Samenwerkingsverband van de Waddeneilanden,



Voorzitter
I. van Gent



C.J. Praamstra
Secretaris-directeur

