



Reactie Dakloosheid Voorbij! op Wetsvoorstel Aanpak Leegstand

Den Haag, 8 september 2025

Dakloosheid Voorbij! pleit voor het stevig aanpakken van leegstand als middel om meer woonruimte te realiseren. Dit is in tijden van woningnood en toenemende dakloosheid van groot belang, naast alle andere opties om meer betaalbare woonruimte te creëren binnen en buiten de bestaande voorraad.

De intenties van het Wetsvoorstel aanpak leegstand zijn goed, er wordt beoogd om leegstand verder terug te dringen met minder vrijblijvende maatregelen zoals een meldplicht en boetes. Desondanks zien wij nog mogelijkheden om de wet verder aan te scherpen.

Leegstaan

De definities van leegstaan zoals die nu in het wetsvoorstel zijn opgenomen roepen bij ons vragen op.

De zinsnede “gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de wet” uit de vigerende wet, is in het wetsvoorstel geschrapt uit de definitie van leegstaan. Dit lijkt ons een verzwakking van de wet. Hiermee ontstaat het risico dat constructies bedacht worden om de wet te omzeilen.

Woningen

Bij woningen moet het gaan om een pand “waar niemand zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, heeft.”

De term “woningen” is verder niet gedefinieerd in het wetsvoorstel, wel de term “woonruimte”. Het lijkt ons zinvol om dit aan te passen.

Niet-woningen

Bij niet-woningen moet het gaan om “het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn overeenkomstig de bestemming”. De vraag is hoe moet worden omgegaan met gebruik zonder zakelijk of persoonlijk recht zoals illegale (onder)verhuur of een kraaksituatie. Er is dan wel degelijk sprake van gebruik, en geen feitelijke leegstand. In dat geval zou het woonrecht naar onze mening voorop moeten staan. Bovendien zijn er al voldoende andere wettelijke mogelijkheden om hierop te handhaven.

En ten overvloede: als iemand in een niet-woning woont heeft deze persoon een woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen. Dan wordt de niet-woning een woning en is geen sprake meer van leegstaan volgens de wet.

Wat wordt bedoeld met “de bestemming”? Is dat de bestemming volgens het omgevingsplan?

En betekent dit dat ieder gebruik dat in strijd is met de bestemming als leegstand moet worden beschouwd en dit gehandhaafd kan worden? Welke beleidsvrijheid heeft de gemeente hier? En ook hier zijn er andere wettelijke mogelijkheden om te handhaven.

Braakliggende grond

Het lijkt ons verder interessant om ook braakliggende grond als vorm van leegstand te beschouwen en dit in de definities van leegstaan op te nemen. Het gaat dan immers om onroerend goed dat niet in gebruik is, wat maatschappelijk ongewenst is.

Anti-kraak

Hoewel dit niet in het wetsvoorstel is opgenomen verdient het onzes inziens aanbeveling om gemeenten de mogelijkheid te geven om anti-kraak en leegstandsbeheer aan duidelijke voorwaarden te verbinden zoals maatschappelijk verantwoord beheer, optimaal gebruik van ruimte, rechten en rechtsbescherming voor gebruikers, en het voorkomen van anti-kraak als panacee voor leegstand. Het gaat bij anti-kraak in de eerste plaats om beheer van leegstand en niet om het tegengaan van leegstand. Ook een maximale termijn voor leegstandsbeheer kan voorkomen dat panden lange tijd niet optimaal gebruikt worden.

Gedeeltelijke leegstand

De wet geeft aan dat ook gedeelten van gebouwen onder de leegstandsverordening kunnen vallen. Dit betekent dat leegstand van delen van een gebouw ook kunnen worden aangepakt. Dit lijkt ons een goede zaak, maar de vraag is hoe dit in de praktijk werkt. Kan een gebouw waar bijvoorbeeld 5% leeg staat in principe ook worden aangepakt?

Leegstaande woonruimte boven winkels is een voorbeeld van gedeeltelijke leegstand van gebouwen die met de leegstandsverordening kan worden aangepakt. Het verdient aanbeveling om dit ook in de Memorie van toelichting te beschrijven.

Melden

In de wet wordt gesproken over het melden van leegstand door eigenaren en het ambtshalve vaststellen van leegstand. Het verdient aanbeveling om ook de mogelijkheid van meldingen door niet-eigenaren een plek in de wet, cq. Memorie van toelichting te geven.

Verder zou aangegeven kunnen worden in hoeverre handhavingsverzoeken van derden mogelijk zijn.

Beschikking

Er zijn duidelijke termijnen in de wet vastgelegd voor het moeten melden en in gebruik nemen van panden. Dit geldt echter niet voor het maken van een leegstandsbeschikking door de gemeente na het leegstandsoverleg. Het verdient aanbeveling om hiervoor ook een termijn te stellen in de wet.

Concrete plannen

Artikel 4, lid 3 spreekt over gebouwen die bestemd zijn voor afbraak of vernieuwbouw waarvoor concrete plannen zijn ingediend. Dat roept vragen op. Hoe kan voorkomen worden dat deze uitzondering wordt gebruikt om de wet te omzeilen? Wat wordt precies verstaan onder concrete plannen? En in welke fase dienen deze concrete plannen te zijn?

Handhaving

De handhaving van de Leegstandswet bestaat o.a. uit het opleggen van bestuurlijke boetes. Uit de evaluatie van de experimenteerregeling in Amsterdam en Utrecht bleek dat het inzetten van de last onder dwangsom effectief was. Deze mogelijkheid is echter niet in het wetsvoorstel opgenomen. Dit lijkt ons echter wel opportuun.

De maximale hoogte van de bestuurlijke boete bedraagt anno 2025 € 10.300, -. Het lijkt erop dat het hierbij blijft als een eigenaar de boete betaalt en vervolgens de leegstand laat voortduren. Welke mogelijkheden zijn er om herhaalboetes en verhogingen op te leggen?

Samenhang met andere instrumenten

In de memorie van toelichting wordt niet gesproken over andere instrumenten die kunnen worden ingezet zoals onteigening, actief grondbeleid van de gemeente, de wet voorkeursrecht gemeenten, de aanpak van leegstand die straks in het volkshuisvestingsprogramma moet worden opgenomen, etc. Dit lijkt ons wel zinnig.

Leegstandsheffing

Het recent ingediende amendement om gemeenten de mogelijkheid te geven om een belastingheffing op leegstand van woningen in te voeren lijkt ons een interessant aanvullend instrument.

Sluitende aanpak

De wet geeft niet aan hoe moet worden gehandeld als de instrumenten van de leegstandsverordening niet tot opheffing van de leegstand leiden, zelfs niet bij oplopende boetes. Bijvoorbeeld bij onwillige eigenaren. Wij stellen voor dat in de Omgevingswet wordt opgenomen dat langdurige leegstand ook een grondslag voor onteigening kan zijn.

Tenslotte

Dakloosheid Voorbij! is groot voorstander van een stevige en sluitende aanpak van leegstand. Het Wetsvoorstel Aanpak Leegstand biedt gemeenten weliswaar meer kansen

om leegstand aan te pakken, maar de wet zou nog een stuk scherper en efficiënter kunnen worden. Wij hopen met onze bijdrage een aantal nuttige voorstellen te hebben gedaan.

Dakloosheid Voorbij! is het samenwerkingsverband van:

Ervaring die Staat (Eindhoven), Netwerk DAK, Housing First Nederland, Pauluskerk (Rotterdam), Stichting Lumen (Holland Rijnland), Stichting GOUD (Utrecht), Straat Consulaat (Den Haag), Zorgbelang Inclusief Basisberaad (Rotterdam), Straatalliantie (Amsterdam), KernKracht (Midden-Holland) en ervaringspanels Recht op een Thuis en het Jongerenpanel de Derde Kamer.

Voor vragen kunt u contact opnemen met Peter Bos.

06-48032848