

Reactie wijzigingen leegstandswet

Als belangenbehartiger van huurders en woningzoekenden wil de Woonbond reageren op de voorgestelde wijzigingen in de Leegstandwet. Wij zien in de wijzigingen enkele stappen in de goede richting, tegelijkertijd ontbreekt de urgentie om leegstand echt structureel aan te pakken.

1. Tijdelijke verhuur van te koop staande woningen

De verkorting van de maximale verhuurtermijn van vijf naar twee jaar voor te koop staande woningen, gecombineerd met de mogelijkheid tot verlenging en toepassing van de reguliere huurprijsbescherming, is op zich een verbetering. Echter, zolang verlenging mogelijk blijft, ontstaat het risico dat tijdelijke verhuur de norm wordt. Dit ondermijnt het recht op woonzekerheid. In de huidige woningmarkt is het ondenkbaar dat een woning onverkoopbaar is. De optie om te koop staande woningen tijdelijk te verhuren, blijft ruimte geven aan speculatie met woningen. Geheel schrappen van deze optie heeft onze duidelijke voorkeur.

2. Onvoldoende inzet van bestaande instrumenten

De leegstandverordening wordt in de praktijk beperkt benut. Een verplichting voor gemeenten zou kunnen zorgen voor beter benutten van dit instrument. Gemeenten geven verder aan onvoldoende middelen te hebben om handhavend op te treden, en het Rijk biedt hierin geen ondersteuning. Hierdoor blijven panden onbenut, terwijl de woningnood groot is. De voorgestelde afschaffing van de verkorte meld- en overlegtermijnen uit het experiment is dan ook een gemiste kans. Juist een kortere termijn kan gemeenten dwingen tot actie en eigenaren tot verantwoordelijkheid. Wel is de Woonbond voorstander van het schrappen van de verplichte voordracht van een huurder door de gemeente, conform het experiment en over te stappen tot een verplichting tot verhuur voor de eigenaar.

3. Geen leegstandbelasting, geen prikkel

Het afwijzen van een leegstandbelasting is onbegrijpelijk. Zonder financiële prikkel ontbreekt voor eigenaren de urgentie om leegstand aan te pakken. Een belasting zou een effectief instrument kunnen zijn om langdurige leegstand te ontmoedigen en herbestemming te versnellen.

4. Gebrekkige signalering van leegstand

De huidige meetinstrumenten, zoals het gebruik van CBS-data over energieverbruik, zijn te traag en geven geen actueel beeld van de situatie. Het voorstel om gemeenten toegang te geven tot energieverbruiksdata van de afgelopen zes maanden via de netbeheerder is een stap in de goede richting, maar roept vragen op over privacy en uitvoerbaarheid. Wij pleiten voor een transparant, actueel en juridisch houdbaar systeem waarmee vermoeden van leegstand effectief kan worden vastgesteld. Het is goed dat hierbij ook wordt gekeken naar woningen met minder energieverbruik dan verwacht bij bewoning.

5. Onzelfstandige woonruimte en studenten

De uitbreiding van de wet naar onzelfstandige woonruimte en studentenhuisvesting roept zorgen op. Tijdelijke contracten creëren onzekerheid en concurrentie, en lossen het tekort aan studentenhuisvesting niet op. Studenten verdienen net als ieder ander een stabiele woonsituatie. Tijdelijke contracten creëren onzekerheid en concurrentie, en lossen het tekort aan studentenhuisvesting niet op. Tegelijkertijd is het te begrijpen dat panden die kamersgewijs worden

verhuurd en op de nominatie staan voor sloop of ingrijpende renovatie op deze manier toch kunnen worden bewoond. Ook hier dient misbruik tegen worden gegaan.

6. Collectieve vergunningen

Het voorstel om collectieve vergunningen vooraf te verlenen kan bijdragen aan versnelling van het proces, mits dit gepaard gaat met duidelijke voorwaarden en toezicht. Het mag echter geen vrijbrief worden voor grootschalige tijdelijke verhuur zonder structurele oplossing. Als voorwaarde voor de tijdelijke verhuur geldt dat een complex binnen vijf jaar ook daadwerkelijk gesloopt of gerenoveerd gaat worden. Als duidelijk wordt dat deze termijn niet gehaald wordt, moeten de lopende tijdelijke huurcontracten overgaan in contracten voor onbepaalde tijd. Zo wordt voorkomen dat verhuurders te snel over stappen naar het middel van tijdelijke huurcontracten op basis van de leegstandswet.

7. Toegang tot het pand in uiterste gevallen

De Woonbond staat positief tegenover de mogelijkheid voor gemeenten om in uiterste gevallen toegang te krijgen tot een pand, mits dit zorgvuldig, proportioneel en met de juiste juridische waarborgen wordt ingezet. Toegang tot het pand kan noodzakelijk zijn om langdurige leegstand daadwerkelijk te kunnen vaststellen en handhaven. Het is daarbij van belang dat deze bevoegdheid pas wordt ingezet nadat andere middelen zijn uitgeput, en dat bewonersrechten en privacy worden gerespecteerd.

Conclusie

De Woonbond ziet dat er in de wet stappen worden gedaan waarmee gemeenten meer kunnen doen tegen leegstand. Tegelijkertijd roept de wooncrisis op tot een fundamentele herziening van de aanpak van leegstand. Niet door alleen tijdelijke verhuur te faciliteren, maar door leegstand daadwerkelijk tegen te gaan en structurele oplossingen te stimuleren. De Leegstandwet moet een instrument zijn om woningen beschikbaar te maken voor permanente bewoning, niet om tijdelijke contracten te normaliseren. Tijdelijke verhuur is alleen een uitkomst voor woningen die anders leeg zouden staan en waarbij de tijdelijkheid door sloop of renovatie is te rechtvaardigen.