

Reactie van Vastgoed Belang op de Internetconsultatie wijzigingen Leegstandwet (Wet aanpak leegstand)

Het ministerie van VRO heeft het voornemen de Leegstandwet op onderdelen te wijzigen zodat gemeenten meer slagkracht krijgen om leegstand aan te kunnen pakken. De wijzigingen die in dit wetsvoorstel worden voorgesteld zien voornamelijk op de instrumenten die gemeenten met behulp van de leegstandverordening (hierna: verordening) kunnen inzetten om leegstand te bestrijden.

Vastgoed Belang onderschrijft dat leegstand in tijden van woningnood ongewenst is. Daarnaast wil haar achterban – particuliere verhuurders en ontwikkelende beleggers – leegstand zoveel mogelijk voorkomen. Leegstand kost hen immers direct geld door gemiste huurinkomsten. Wij erkennen daarom de legitimiteit van het beleidsdoel van de Leegstandwet. Wij plaatsen echter kanttekeningen bij de voorgestelde wijzigingen die vooral de nadruk leggen op aanscherping van toezicht en handhaving. Deze aanpak raakt het symptoom, maar niet de oorzaak van leegstand.

Oorzaken van leegstand

In de praktijk ontstaat een belangrijk deel van de leegstand niet door nalatigheid (of speculatiegedrag) van verhuurders, maar door de lange doorlooptijden van gemeentelijke vergunningsprocedures en de op dat gebied stringente/strengere eisen in het betreffende gemeentelijke beleid. Echter, noch in het onderliggende onderzoek naar de evaluatie van de Leegstandwet uitgevoerd door onderzoeksbureau RIGO (Evaluatie-onderzoek Leegstandwet uitgevoerd in opdracht van het ministerie van VRO) noch in de (Memorie van Toelichting op de) Wet aanpak leegstand wordt expliciet aandacht besteed aan de werkelijke oorzaken van leegstand.

Uit ervaring van particuliere beleggers lid van Vastgoed Belang blijkt dat langdurige leegstand vaak wordt veroorzaakt door:

- Onnodig langdurige, complexe gemeentelijke vergunningsprocedures en disproportionele of bovenwettelijke vergunningseisen. Voorbeelden zijn splitsingsvergunningen die pas worden verleend bij zeer ingrijpende renovatie- of isolatie-eisen, die feitelijk leiden tot stagnatie van transformatie en toevoeging van huurwoningen;
- Te strenge minimale oppervlakte eisen (bijv. 80 m² of minimaal 50 m², terwijl starters vaak al tevreden zijn met 35 m²);
- Onrealistische parkeernormen.

Terwijl transformatie van bestaande panden, bijvoorbeeld leegstaande kantoren en winkels die naar woningen worden getransformeerd, en het splitsen van bestaande woningen, cruciale manieren zijn om snel extra huurwoningen toe te voegen. Tegelijkertijd neemt het aantal afgeblazen nieuwbouwprojecten fors toe (volgens recente berekening van het CBS: +122%). Daarmee wordt het versnellen van het beter benutting van de bestaande voorraad via transformatie of splitsing steeds crucialer voor het behalen van de woningbouwdoelstellingen.

VASTGOED BELANG

Het gevolg is dat ontwikkelende particuliere beleggers moeilijk financiering krijgen, waardoor projecten vastlopen. Dit leidt tot méér leegstand, niet minder.

Een ander knelpunt ontstaat bij de verduurzaming van huurwoningen, vaak uitgevoerd bij mutatie (wanneer woning vrij is van verhuur). Verhuurders lopen ook hier aan tegen lange vergunningsprocedures en strenge voorwaarden, met name bij monumentale panden. Dit betekent dat woningen onnodig lang leeg blijven staan.

Daarbij komt dat verhuurders financieel zwaar belast worden door stapeling van regelgeving (zoals de Wet betaalbare huur), fiscale druk (met name in box 3) en de normering via de Wet Bevordering Huur. Deze druk beperkt hun investeringsruimte en leidt in vele gevallen zelfs tot uitponing (zie Kadaster rapportage ontwikkelingen woningmarkt Q 2 2025) . Daardoor neemt het aanbod van verduurzaamde huurwoningen af, terwijl verduurzaming de energielasten van huurders kan verlagen en zo bijdraagt aan de verduurzamingsopgave en aan de betaalbaarheid van het wonen.

Verbetervoorstellen

De oplossing ligt niet in strengere handhaving, maar in wegnemen van belemmeringen.

Vastgoed Belang stelt voor:

- Versnelling en versoepeling van gemeentelijke vergunningprocedures, met duidelijke landelijke kaders die gemeenten binden.
- Verlichten van de gemeentelijke vergunningplicht voor transformatie- en splitsingsprojecten, mits aan basisvoorwaarden wordt voldaan en daartoe aansluiting zoeken bij het STOER-programma van het ministerie van VRO. Dit kan direct bijdragen aan versnelling van het woningaanbod.
- Prioriteit voor verduurzaming: maak de vergunningsprocedure voor verduurzamingsmaatregelen eenvoudiger, zeker bij monumenten.
- Betere randvoorwaarden voor particuliere beleggers: verlichting van de belastingdruk voor beleggers (verlaging Overdrachtsbelasting, verlichting Box 3 belastingdruk, verruiming renteaftrek in Box 2), t.b.v. t de financiële haalbaarheid van het zo noodzakelijke toevoegen van woningen aan de voorraad via herbestemming (transformatie) van bestaand vastgoed naar woningen of via splitsing van bestaande woonruimte naar meer woningen.
- Verruimen van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur per individuele woning. Dit biedt eigenaren die langdurig moeten wachten op een vergunning (bijvoorbeeld voor splitsing) de mogelijkheid om de woning tijdelijk – voor een periode van 1 á 2 jaar – te verhuren. Zodra de vergunning is afgegeven, kan de woning vervolgens van rechtswege vrij van huur komen, zodat de verbouwing of verkoop kan plaatsvinden. Dit voorkomt leegstand en vergroot de benutting van de bestaande voorraad.
- Naast of i.p.v. de wijziging van de Leegstandwet een diepgaander onderzoek te (laten) verrichten naar de werkelijke oorzaken van langdurige leegstand. In dat kader ook de

Consultatiereactie wijziging
Leegstandwet
Vastgoed Belang 20250908

ervaringen van particuliere beleggers (die splitsings- en transformatieprocessen uitvoeren) te betrekken. Vooruitlopend op de uitkomsten kunnen gemeentelijke vergunningscapaciteiten worden versterkt, bijvoorbeeld door tijdelijke extra ambtelijke capaciteit of financiële steun.

- Landelijke beleidskaders op te stellen voor splitsing en transformatie, en gemeenten te bewegen zich hieraan te conformeren om contraproductief lokaal beleid te voorkomen.

Conclusie

Vastgoed Belang is van oordeel dat de Leegstandwet pas kan worden aangescherpt nadat de onderliggende oorzaken van leegstand zorgvuldig zijn onderzocht. De voorgenen aanpassing van de Leegstandwet legt de nadruk op toezicht en handhaving, maar lost de oorzaken van leegstand niet op. De bevoegdheid voor gemeenten om eigenaren te dwingen woningen opnieuw te verhuren tegen een door de gemeente te bepalen huurprijs achten wij disproportioneel en een onrechtmatige inbreuk op het eigendomsrecht. Gemeenten moeten eerst worden aangezet tot snellere, eenvoudigere en meer proportionele vergunningprocedures voor transformatie, splitsing en verduurzaming – de sleutel ligt niet in extra druk op verhuurders. Alleen dan kan het potentieel van particuliere beleggers worden benut.

Particuliere verhuurders zijn bereid en in staat om tot wel 10.000 woningen per jaar toe te voegen door beter gebruik van de bestaande woningvoorraad – mits de overheid hen daadwerkelijk in staat stelt die bijdrage te leveren. Ten slotte kan dit instrument het voornemen van particuliere verhuurders om woningen te verduurzamen, te splitsen of te verkopen ernstig doorkruisen. Juist deze inspanningen zijn noodzakelijk om de uitfasering van EFG-labelhuurwoningen te realiseren en om de woningvoorraad beter te benutten.

Over Vastgoed Belang

Vastgoed Belang streeft naar het verkrijgen van maatschappelijke erkenning van de toegevoegde waarde van particuliere verhuurders in vastgoed ten gunste van maatschappelijk rendement. Daarvoor is een goede en betrouwbare verbinding nodig tussen de sector en de samenleving. Hiervoor gaat Vastgoed Belang proactief in gesprek met belangen- en brancheorganisaties en wet- en regelgevers, op nationaal en internationaal niveau. Namens de particuliere vastgoedsector praten wij mee over maatschappelijke issues en bieden wij een platform voor kennis, informatie-uitwisseling en collectieve belangenbehartiging, gericht op thema's van de toekomst van de sector.

Meer informatie: www.vastgoedbelang.nl | secretariaat@vastgoedbelang.nl | 020 346 31 23