

Vergaderjaar 2012–2013

33 436

Wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen

B

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING¹

Vastgesteld 14 mei 2013

Het voorbereidend onderzoek heeft de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

1. Algemeen

De leden van de **VVD**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij onderschrijven de strekking en het doel ervan. Wel hebben zij enkele vragen.

De leden van de **CDA**-fractie hebben met instemming kennisgenomen van dit wetsvoorstel. Zij hebben nog een enkele toelichtende vraag.

De leden van **D66**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van deze wijziging van de Leegstandwet die verruiming biedt aan de verhuur van leegstaande panden, woningen en kantoren en dit vergemakkelijkt. Dit wetsvoorstel is een uitwerking van het Woonakkoord, dat deze leden onderschrijven. De leden van de fractie van D66 zijn voorstander van een flexibel beleid voor tijdelijke verhuur bij leegstand. Wel achten deze leden een goede balans tussen huurder en verhuurder belangrijk en zien zij graag een integrale visie voor de transformatie van leegstaande panden naar een nieuwe bestemming. De leden van de fractie van D66 hebben nog enkele vragen.

¹ Samenstelling:

Holdijk (SGP), Kox (SP), Sylvester (PvdA) (*vice-voorzitter*), Engels (D66) (*voorzitter*), Thissen (GL), Nagel (50PLUS), Ruers (SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Hermans (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Kuiper (CU), Vliegenthart (SP), De Vries (PvdA), De Vries-Leggedoor (CDA), Lokin-Sassen (CDA), Th. de Graaf (D66), De Boer (GL), De Lange (OSF), Ter Horst (PvdA), Koole (PvdA), Van Dijk (PVV), Sörensen (PVV), Schouwenaar (VVD), Kok (PVV), Duivesteijn (PvdA)

De leden van de **GroenLinks**-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel, en hebben daarover, in aanvulling op hetgeen in de Tweede Kamer reeds aan de orde is gekomen, enkele aanvullende vragen. Allereerst merken zij op dat de beoordeling van het voorstel aanzienlijk vergemakkelijkt zou worden wanneer naast de tekst van het wetsvoorstel zelf een doorlopende tekst van de wet na wijziging zou worden aangeleverd. Kan de regering hier alsnog voor zorgdragen? Voorts merken de leden van de fractie van GroenLinks op dat artikel 15 en 16 van de Leegstandswet ook na doorvoering van de wetswijziging teksten bevatten die grotendeels bestaan uit verwijzingen naar en uitzonderingen op andere artikelen en wetten, waarvan slechts nummers en geen inhoud genoemd worden. Naar het oordeel van deze leden komt hiermee de kenbaarheid van de inhoud van de wet voor burgers (verhuurders en huurders) en gemeenten in het gedrang. Deelt de regering deze zorg? Wat onderneemt de regering om duidelijke informatie te verschaffen over de inhoud van de wet?

Het lid van de **SGP**-fractie heeft met belangstelling van het voorstel tot verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen kennisgenomen. Op een aantal punten heeft dit lid echter behoefte aan nadere verheldering van het voorstel.

2. Aanleiding

Kan de regering de leden van de **VVD**-fractie kwantitatieve gegevens verstrekken met betrekking tot de omvang van de onderhavige problematiek? Hoeveel te koop staande huizen worden tijdelijk verhuurd? Hoeveel kantoren worden getransformeerd en vervolgens tijdelijk verhuurd? Hoe ontwikkelen deze cijfers – indien bekend – zich?

De leden van de fractie van **D66** willen leegstaande panden transformeren naar een nieuwe bestemming. Eind 2012 stond bijna 16 procent van de Nederlandse kantoren te koop of te huur. Daarmee is de leegstand van kantoren historisch hoog. Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan woningen. De overheid kan een rol spelen in het kopen en aanschrijven van panden. In hoeverre ziet de regering een rol voor de overheid weggelegd om aan herbestemming van lege kantoorpanden te werken om bijvoorbeeld in de woonbehoefte van studenten en starters te voorzien?

Voor een juiste aanpak van de leegstand is echter een integrale visie noodzakelijk. De leden van de fractie van D66 zijn voor een integrale aanpak om met name panden voor de sloop en herstructurering aan te pakken. Mogelijke factoren die thuishoren in de visie zijn het goed in kaart brengen van de voorraad van leegstaande panden, het taxeren van waarde van kantoorpanden en het limiteren van aftrekbaarheid van de leegstandskosten. Deze leden vernemen graag de integrale visie van de regering.

3. Maatregelen

Bij tijdelijke verhuur van renovatiepanden en kantoren als woonruimte stelt de gemeente in de vergunning de maximale huur op grond van het woningwaarderingssysteem vast. Waarom de gemeente, zo vragen de leden van de **VVD**-fractie. Zou het niet meer voor de hand liggen dat de verhuurder dit vaststelt met een mogelijkheid van beroep op de huurcommissie?

Er is een tekort aan huurwoningen in het middensegment van 681 euro tot ca. 1.000 euro huur per maand. Bieden het transformeren en het tijdelijk verhuren van kantoren extra mogelijkheden in dit tekort – tijdelijk – te voorzien? Zo ja, wil de regering dit bevorderen?

De wetgeving met betrekking tot verhuur van woonruimte is ingewikkeld. Dit wetsontwerp verruimt weliswaar de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur, maar het maakt de wetgeving niet eenvoudiger. Is de regering voornemens de mogelijkheden, die dit wetsontwerp biedt bij een breed publiek onder de aandacht te brengen? Niet alleen de regels met betrekking tot het vestigen van een tijdelijke verhuur, maar ook de regels met betrekking tot het beëindigen van een tijdelijke verhuur?

Woonruimte is schaars in Nederland, zo constateren de leden van de fractie van **D66**. Het recent aangenomen Woonakkoord brengt hier naar verwachting beweging in, maar met name in stedelijke gebieden is de woningnood momenteel nog steeds erg hoog. De huidige verstoorde woningmarkt en de krapte die daar een gevolg van is, brengen met zich mee dat een goede balans tussen verhuurder en huurder geboden is. Onder de huidige Leegstandwet geldt dat bij tijdelijke huur, ook bij een geliberaliseerde woning, de maximale huurprijs wordt bepaald op basis van het woningwaarderingsstelsel. Het woningwaarderingsstelsel, dat middels woonpunten de maximale huur van een huurwoning bepaalt voor de gereguleerde sector, komt met dit wetsvoorstel te vervallen. Ook de mogelijkheid voor de huurder om naar de huurcommissie te stappen in geval van een geschil vervalt.

De regering heeft in de eerste termijn van het debat in de Tweede Kamer (14 maart 2013) aangegeven de puntentelling (van het woningwaarderingsstelsel) niet als leidraad te willen nemen voor de huurprijsbepaling, omdat particuliere verhuurders veelal onbekend zouden zijn met dit systeem. Huurders hebben een eigen verantwoordelijkheid. Maar verhuurders hebben dit ook. Deelt de regering de opvatting van deze leden dat verhuurders net als huurders prima in staat zijn om zich te informeren?

In dit voorstel wordt de huurprijsbescherming voor te koop staande woningen losgelaten. De leden van de fractie van D66 menen dat juist in tijden van krapte op de woningmarkt de marktwerking niet optimaal tot zijn recht komt, en de huurprijs niet vanzelfsprekend marktconform zal zijn en niet de waarde van de woning uitdrukt.

Volgens de regering zal het belang van snelle verhuur van de te koop staande woning ervoor zorgen dat wooneigenaren geen onredelijke huurprijs zullen vragen. De regering geeft in de eerste termijn van het debat in de Tweede Kamer (14 maart 2013) aan, dat krapte met name opgaat voor het centrum van Amsterdam. Graag wijzen deze leden de regering op de wachtlijsten die gelden in verschillende steden – dus niet alleen Amsterdam – zoals Utrecht, Arnhem, Groningen en Breda. Door de lange wachtlijsten is de huurder juist kwetsbaar en is in sommige gevallen zelfs gedwongen toch een onredelijk hoge huur te accepteren. Door de krapte op de markt en de heersende woningnood, overtuigt de argumentatie van de regering deze leden niet. Graag ontvangen zij een toelichting van de regering.

In het wetsvoorstel wordt de verhuurtermijn voor woningen die voor renovatie of sloop in aanmerking komen verlengd van 5 naar 7 jaar. Dit roept wel de vraag op of huurders op de kwaliteit van de woning kunnen rekenen, aangezien de woning bestemd is voor sloop. Wat betekent dit voor de kwaliteit voor de woning en de leefbaarheid voor de huurder

gedurende de 7 jaar? Deelt de regering de mening dat de verhuurder hier volledige verantwoordelijkheid draagt om kwaliteit en leefbaarheid van de woning te waarborgen?

Volgens de memorie van toelichting beoordeelt de gemeente of er sprake is van misbruik door de verhuurder op het moment dat een vergunning voor verlenging in aanmerking komt. Graag vernemen de leden van de fractie van D66 volgens welke methodiek de gemeente deze beoordeling zal toepassen.

Tevens heeft het college van burgemeester en wethouders voor onderdeel B, te koop staande woningen, geen discretionaire bevoegdheid meer. De gemeente is daarmee niet meer in de gelegenheid om nadere voorwaarden te stellen. Hoe verhoudt zich dit met taak voor gemeenten inzake de beoordelingscapaciteit voor verlenging van een vergunning? De leden van de fractie van D66 ontvangen graag een nadere toelichting.

Het wetsvoorstel bepaalt dat voor de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen de gewone huurprijsregels voor woonruimte (Boek 7 BW, titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2) buiten toepassing blijven. In de memorie van toelichting geeft de regering aan dit «verantwoord» te achten, en te verwachten dat verhuurders geen onredelijke huurprijzen zullen vragen. De regering geeft echter niet aan waarom zij het loslaten van de huurprijsbescherming noodzakelijk acht. Kan de regering de leden van de fractie van **GroenLinks** aangeven welk doel er is gediend met het loslaten van de huurprijsbescherming van te koop staande woningen? Voor welke problemen die zich in de praktijk voordeden, biedt deze wijziging een oplossing? Graag ontvangen deze leden een antwoord met feitelijke onderbouwing.

In artikel 16 lid 9 (wordt 16 lid 10) van de Leegstandwet staat vermeld dat gemeenten in de vergunning de maximale huurprijs vermelden. Voor de berekening moeten zij zich baseren op de Uitvoeringswet huurprijzen. Voor zover de leden van de GroenLinks-fractie kunnen nagaan wordt deze bepaling door het onderhavige wetsvoorstel niet gewijzigd. Is het niet zo dat dit betekent dat voor de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen wel de maximale huurprijs volgens de gewone huurprijsregels geldt (zij het niet via Boek 7, maar via de vergunningsvoorwaarde), en feitelijk alleen de overige bepalingen van onderafdeling 2, zoals het voorleggen van een geschil aan de huurcommissie, buiten beschouwing blijven? Graag krijgen de aan het woord zijnde leden een nadere uitleg.

Het wetsvoorstel bepaalt dat de tijdelijke huurovereenkomst zonder opzegging eindigt, en dat indien de huurder met goedvinden van de verhuurder het gebruik behoudt, een «volle» huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tot stand komt, «tenzij van een andere bedoeling blijkt». Kan de regering aangeven aan wat voor situaties bij dat laatste gedacht moet worden? Over wiens bedoeling gaat het? Die van de huurder, de verhuurder, of beiden? En hoe moet van die bedoeling blijken? Het kan toch niet zo zijn dat de verhuurder (al dan niet na afspraak met de huurder) met een beroep op deze bepaling het tijdelijke karakter van de verhuur kan handhaven, ook wanneer de maximale termijn hiervoor is verstreken? De leden van de GroenLinks-fractie lezen de wettekst aldus dat wanneer de verhuurder geen enkele actie onderneemt na het einde van de periode van tijdelijke verhuur, en de huurder de ruimte blijft gebruiken, er een gewone huurovereenkomst tot stand komt. Inclusief huurprijs- en huurbescherming. Maar wat als de verhuurder wel een briefje stuurt met de mededeling dat de tijdelijke verhuur eindigt, maar verder niets onderneemt en de huurpenningen gewoon blijft incasseren? Als dat gezien moet worden als «blijk geven van andere bedoelingen», is

het wel heel eenvoudig onder de maximumtermijn voor tijdelijke verhuur uit te komen. Graag ontvangen de leden van de GroenLinks-fractie een nadere toelichting op dit punt.

Opvallend (maar niet nieuw) is de centrale rol die de gemeente wordt toebedeeld in de wet. Het lid van de **SGP**-fractie stelt echter de vraag, nu de bemoeienis van het gemeentebestuur in het voorstel wordt uitgebreid, wat een en ander zal gaan betekenen qua werklust voor de gemeenten. Bovendien stelt hij de vraag of de ambtelijke dienst van elke gemeente geëquipeerd is bijvoorbeeld wat betreft de toetsing van een vergunningaanvraag aan de criteria van artikel 15, derde lid, van de Leegstandwet. Mag worden aangenomen dat in elke gemeente voldoende expertise op dit punt voorhanden is? Mag bijvoorbeeld worden aangenomen dat men voldoende op de hoogte is en blijft van de actuele marktontwikkelingen met koopprijzen en huurprijzen?

Verder stelt dit lid de vraag wat de overweging is om de voorgestelde regeling van hoofdstuk V van de Leegstandwet onder andere ook toepasbaar te verklaren in geval van een voor de verhuur bestemde woning die bestemd is voor afbraak of vernieuwbouw (artikel 15, eerste lid, onder c). Waarom kan in deze situatie niet worden volstaan met een anti-kraakarrangement? Is van een reëel bestaande behoefte in deze gebleken?

4. Overleg marktpartijen

Blijkens de plenaire behandeling in de Tweede Kamer willen de banken als verstrekkers van hypothecaire leningen slechts meewerken aan tijdelijke verhuur wanneer dit tot stand komt via één van de drie verhuurbureaus die daartoe door de banken zijn aangewezen. Tijdens de plenaire behandeling heeft de regering aangegeven dat de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa) hier onderzoek naar zou doen. Kan de regering de leden van de **VVD**-fractie en van de **CDA**-fractie aangeven wat de stand van zaken is?

De regering geeft aan met de VNG en verschillende marktpartijen, Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Makelaars en de Nederlandse Vereniging van Banken, te hebben overlegd. De genoemde marktpartijen zijn van mening dat de voorgestelde maatregelen bijdragen aan het vergemakkelijken van de inzet van tijdelijke verhuur als instrument om een aantal knelpunten op de woningmarkt weg te nemen. De leden van de fractie van **D66** vragen de regering of belangenverenigingen voor huurders ook geconsulteerd zijn. Zo ja, welke zijn dit en wat waren hun bevindingen? Zo nee, waarom niet?

5. Artikelsgewijs

In het gewijzigd voorstel van wet (33 436, A) is in onderdeel A, nr. 5, een wijziging van artikel 15, tiende lid, opgenomen, waarin onder verwijzing naar het eerste lid, sprake is van een van rechtswege verleende vergunning. Het lid van de **SGP**-fractie stelt de vraag waaruit kan worden opgemaakt dat een vergunning van rechtswege kan worden verleend en welke betekenis in dit verband aan de woorden «van rechtswege» moet worden toegekend.

De commissie kijkt met belangstelling uit naar de memorie van antwoord en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na het vaststellen van dit voorlopig verslag.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Engels

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman