

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

C

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 3 juni 2013

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het voorlopig verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning inzake het voorliggende wetsvoorstel. In het navolgende ga ik in op de vragen die in dit verslag zijn gesteld, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van het verslag wordt aangehouden en de vragen zo veel mogelijk in samenhang worden behandeld.

Inhoudsopgave:

	blz.
1. Algemeen	1
2. Aanleiding	2
3. Maatregelen	3
4. Overleg marktpartijen	7
5. Artikelsgewijs	8
6. Bijlage	9

1. Algemeen

De leden van de GroenLinks-fractie vragen of kan worden zorg gedragen voor een doorlopende tekst van de Leegstandwet na wijziging.

In de bijlage bij deze memorie van antwoord, treft u een doorlopende tekst aan van de Leegstandwet zoals die zal luiden nadat het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen (33 436) tot wet is verheven.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen of de zorg wordt gedeeld dat doordat de artikelen 15 en 16 van de Leegstandwet grotendeels verwijzen en uitzonderingen bevatten hiermee de kenbaarheid van de inhoud van de wet voor burgers en gemeenten in het gedrang komt. Wat wordt ondernomen om duidelijke informatie te verschaffen over de inhoud van de wet, zo vragen die leden. Ook de leden van de VVD-fractie vragen of de regering voornemens is de mogelijkheden die dit wetsvoorstel biedt met

betrekking tot het vestigen van een tijdelijke verhuur en het beëindigen van een tijdelijke verhuur onder de aandacht van een breed publiek te brengen.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat verwijzingen naar andere wetten gebruikelijk zijn. Wetgevingstechnisch zijn er geen andere mogelijkheden. Zoals gebruikelijk bij inwerkingtreding van wetten wordt via rijksoverheid.nl en andere kanalen informatie gegeven over de wijzigingen van de wet. Op rijksoverheid.nl is reeds informatie beschikbaar over de mogelijkheden van de Leegstandwet. Daarnaast geven ook de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Vereniging Eigen Huis informatie over de Leegstandwet en de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur.

2. Aanleiding

De leden van de VVD-fractie vragen of kwantitatieve gegevens kunnen worden verstrekt over de onderhavige problematiek. Hoeveel te koop staande huizen worden tijdelijk verhuurd, hoeveel kantoren worden getransformeerd en vervolgens tijdelijk verhuurd en hoe ontwikkelen zich deze cijfers, zo vragen die leden.

De uitvoering van de Leegstandwet inzake tijdelijke verhuur is belegd bij de gemeenten. Navraag bij de VNG leert dat informatie over aantal en type verleende vergunningen niet wordt bijgehouden. Wel geeft de VNG aan dat gemeenten sinds enkele jaren veel meer vragen stellen over de Leegstandwet, met name over de vergunningverlening voor te koop staande woningen (van 6 vragen in 2006 naar 206 vragen in 2012). Dit is een indicatie dat er meer interesse is voor tijdelijke verhuur van te koop staande woningen. Bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is eveneens aan de orde geweest hoe de tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet zich ontwikkelt. Het lid Paulus Jansen (SP) heeft ter zake een motie¹ ingediend die om monitoring van aard en omvang van tijdelijke verhuur en antikraak verzoekt. Deze motie is aangenomen en de uitvoering zal direct na het van kracht worden van onderhavig wetsvoorstel ter hand worden genomen.

De leden van de D66-fractie vragen in hoeverre een rol voor de overheid is weggelegd om aan herbestemming van lege kantoorpanden te werken om bijvoorbeeld in de woonbehoefte van studenten en starters te voorzien.

Het is de taak van een gemeente haar inwoners (en in het bijzonder die doelgroepen die niet of moeilijk in hun eigen huisvesting kunnen voorzien) van voldoende en kwalitatief goede woonruimte te voorzien. In een aantal gevallen kan betaalbare woonruimte voor studenten/jongeren, arbeidsmigranten, maar soms ook voor ouderen gerealiseerd worden in leegstaand vastgoed. Door het nieuwe Bouwbesluit, dit wetsvoorstel en de Omgevingswet worden knellende regels die transformatie kunnen belemmeren weggenomen. Daarnaast heb ik, samen met de VNG, het Expertteam Kantoortransformatie ingesteld dat gemeenten, eigenaren en overige betrokkenen behulpzaam kan zijn bij het concreet in gang zetten van transformatie. Het is nu aan de markt om dit verder op te pakken.

De leden van de D66-fractie vragen om een integrale visie voor een juiste aanpak van leegstand.

¹ Kamerstukken II 2012/13, 33 436, nr. 25

Op 27 juni 2012 hebben overheden en marktpartijen – verenigd in de kantorentop² – een convenant ondertekend om de leegstand van kantoren te bestrijden en te stimuleren dat een beter functionerende kantorenmarkt wordt bereikt. Wat inhoudt: een kantorenvorraad die beter is toegesneden op de gebruikersvragen qua kwaliteit, locatie, functionaliteit en omvang.

De kern van het convenant is:

- Het hanteren van stevige ruimtelijke beleidskaders op regionaal niveau (meer ruimtelijke sturing door provincies en gemeenten). Provincies en gemeenten formuleren in samenspraak met marktpartijen per kantorenregio een visie op en doelstellingen voor de bestaande kantorenvorraad, nieuwe ontwikkelingen en de inzet op regionale herprogrammering;
- Terughoudend omgaan met nieuwbouw van kantoren en uitsluitend bouwen met een hoog niveau van duurzaamheid en flexibiliteit met het oog op toekomstige nieuwe gebruikers en andere functies;
- Bevorderen van sloop en transformatie van leegstaande kantoren (beleggers maken concrete transformatieplannen voor kantoorpanden vanaf 5.000 m² die drie jaar of langer voor meer dan 80% leeg staan) en de mogelijkheid om regionale kantorenfondsen met draagvlak te vormen;
- Het vergroten van de transparantie van transacties (beleggers ontwikkelen een andere taxatiesystematiek voor locaties met hoge leegstand).

Betrokken partijen zijn druk doende de geformuleerde acties uit te voeren. Dit najaar zal de minister van Infrastructuur en Milieu een vervolgoverleg Kantoren organiseren met betrokken partijen.

Er is niet één juiste aanpak voor leegstand ook gezien de verschillen op de regionale woningmarkt. Op regionaal niveau zal maatwerk geleverd moeten worden.

3. Maatregelen

De leden van de VVD-fractie vragen waarom de gemeente en niet de verhuurder met een mogelijkheid van beroep op de huurcommissie de maximale huur vaststelt.

De gemeente neemt in de vergunning de maximale huurprijs op, zodat de huurder zich direct op deze maximale huurprijs kan beroepen wanneer in de huurovereenkomst een hogere huur is opgenomen. De huurder kan dan eenvoudigweg de maximale huurprijs zoals in de vergunning genoemd gaan betalen. Doordat in artikel 16 negende lid van de Leegstandwet is bepaald dat de in de vergunning vermelde maximale huurprijs in de plaats treedt van de door partijen overeengekomen huurprijs, indien deze hoger is, wordt de mogelijkheid geboden dat de huurder het te veel betaalde tijdens de huur of daarna op grond van onverschuldigde betaling terugvordert. De huurder hoeft dus niet eerst naar de huurcommissie om de huurprijs te laten toetsen. Dit is ook niet wenselijk, omdat voor toetsing bij de huurcommissie bij tijdelijke verhuur vaak de tijd ontbreekt.

² NEPROM, Vastgoed Belang, IVBN, Nederlandse Vereniging van Banken, ING, ABN AMRO, SNS Bank, FGH Bank, Syntus Achmea, Corenet, Facility Management Nederland, IPO, VNG, Amsterdam, Haarlemmermeer en Heerlen, ministeries van BZK en I&M; agendaleden: Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Nationaal Herbestemmingsteam.

De leden van de VVD-fractie vragen of het transformeren en het tijdelijk verhuren van kantoren extra mogelijkheden om in het tekort aan huurwoningen in het middensegment te voorzien. Zo ja, wil de regering dit bevorderen, zo vragen die leden.

Zoals gezegd kan de behoefte aan (huur)woningen in het middensegment voor een deel gerealiseerd worden door transformatie van leegstaande kantoren. In aanvulling op de reeds eerder genoemde maatregelen, wordt momenteel geïnventariseerd in hoeverre er nog knelpunten in het omgevingsrecht zijn bij het transformeren van leegstaande gebouwen. De uitkomsten hiervan worden na de zomer verwacht.

Naar verwachting kan vooral (permanente) transformatie van kantoren bijdragen aan het aanbod van huurwoningen in het middensegment, niet zozeer de tijdelijke verhuur van woonruimte in kantoren. De betreffende woonruimte is, ook bij tijdelijke transformatie, vaak vooral geschikt voor studenten, buitenlandse werknemers en dergelijke.

De leden van de D66-fractie vragen of de regering de mening deelt dat huurders en verhuurders prima in staat zijn zich te informeren over het systeem van het woningwaarderingstelsel.

Inderdaad zijn huurders en verhuurders prima in staat zich te informeren over het systeem van het woningwaarderingstelsel. Een woningeigenaar die alleen zijn eigen woning tijdelijk verhuurt zal hieraan uiteraard relatief wel meer tijd besteden dan een professionele verhuurder.

De reden waarom voor tijdelijke verhuur van te koop staande koopwoningen geen maximale huurprijs meer zal gelden is niet dat het puntenstelsel te ingewikkeld is, maar dat het over het algemeen individuele woningen van individuele eigenaren betreft, waarvan niet kan worden gezegd dat grote groepen huurders voor hun huisvesting op deze woningen aangewezen zijn. Het is daarom niet bezwaarlijk dat de huur hier vrij overeen te komen is.

De leden van de D66-fractie vragen om een reactie op het feit dat ook in Utrecht, Arnhem, Groningen en Breda wachtlijsten zijn en dientengevolge een huurder toch een onredelijke hoge huur zou moeten accepteren.

Het is niet mijn beeld dat huurders vaak tijdelijk huren omdat zij op een wachtlijst staan voor een normale huurwoning. In een groot aantal gevallen maken mensen gebruik van tijdelijke huur omdat ze gedurende een bepaalde tijd in een bepaalde plaats willen of moeten wonen dan wel een bepaalde tijdelijke situatie willen overbruggen. Er zijn mijns inziens geen grote groepen huurders voor hun woonruimte op tijdelijk verhuurde koopwoningen aangewezen.

Bovendien is de eigenaar erbij gebaat om de woning zo snel mogelijk te verhuren, teneinde zijn hypotheeklasten te drukken. Dit alles maakt dat ik niet van mening ben dat huurders bij deze vorm van verhuur gedwongen zullen zijn veel te hoge huren te accepteren, ook niet wanneer op de betreffende woningmarkt als geheel sprake is van krapte.

De leden van de D66-fractie vragen wat de verlenging van 5 naar 7 jaar (verhuurtermijn) betekent voor de kwaliteit voor de woning en de leefbaarheid voor de huurder gedurende de 7 jaar en of de regering de mening deelt dat de verhuurder de volledige verantwoordelijkheid draagt om kwaliteit en leefbaarheid van de woning te waarborgen.

Bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet geldt in eerste instantie de normale onderhoudsverdeling zoals bij reguliere verhuur. De verhuurder is gehouden de woning te onderhouden en gebreken te herstellen, de huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Anders dan bij reguliere verhuur kan bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet van deze onderhoudsverdeling wel in de huurovereenkomst afgeweken worden. Dit kan bijvoorbeeld bij de tijdelijke verhuur van sloopwoningen het geval zijn, aangezien het niet redelijk is om een sloopwoning tot het moment van sloop in optimale staat van onderhoud te houden. Dit moet dan wel in de huurovereenkomst zijn opgenomen.

De leden van de D66-fractie vragen hoe de gemeente eventueel misbruik door de verhuurder op het moment dat een vergunning voor verlenging in aanmerking komt, beoordeelt.

De gemeente beoordeelt allereerst – net als bij de oorspronkelijke aanvraag – of de woonruimte waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur wordt aangevraagd nog steeds behoort tot één van de categorieën van artikel 15 eerste lid van de Leegstandwet. De gemeente kan bijvoorbeeld vragen om een makelaarscontract en/of kijken of de woning op funda.nl wordt aangeboden. Vervolgens beoordeelt de gemeente zowel het verzoek tot verlening van de vergunning als het verzoek tot verlenging van de vergunning aan de hand van de criteria van artikel 15 derde lid van de Leegstandwet, waaronder de vraag of «van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting». De gemeente heeft hierbij beoordelingsvrijheid. Eventueel kan een gemeente hiervoor interne beleidsregels vaststellen.

De leden van de D66-fractie vragen hoe het feit dat gemeenten geen discretionaire bevoegdheid ten aanzien van te koop staande woningen meer hebben zich verhoudt tot de taak van de gemeenten inzake de beoordelingscapaciteit voor verlenging van een vergunning.

Dat gemeenten bij de vergunningverlening voor te koop staande koopwoningen geen aanvullende voorwaarden meer mogen stellen betekent niet dat de beoordelingsvrijheid ten aanzien van de criteria van artikel 15, derde lid, van de Leegstandwet vervalst. De vergunning voor te koop staande koopwoningen wordt overigens verleend voor de duur van vijf jaren en kan niet worden verlengd.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen welk doel 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, zo vragen die leden.

Er is in deze gevallen sprake van eigenaren met dubbele woonlasten, waarbij de hypotheeklasten voor de te verhuren woning soms zelfs de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingssysteem te boven gaan. Tegelijkertijd hebben eigenaren baat bij een snelle verhuur. Met het oog hierop en omdat niet kan worden gezegd dat grote groepen huurders voor hun huisvesting op deze woningen aangewezen zijn wordt het niet bezwaarlijk geacht wanneer de huur hier vrij overeen te komen is.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen of het niet zo is dat voor de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen wel de maximale huurprijs volgens de gewone huurprijsregels geldt en feitelijk alleen de overige bepalingen van onderafdeling 2, zoals het voorleggen van een geschil aan de huurcommissie, buiten beschouwing blijven.

Bij tijdelijke verhuur van te koop staande woningen wordt de huurprijs geliberaliseerd en is dus noch de maximale huurprijs, noch de maximale huurverhoging van toepassing.

In dat geval hoeft de gemeente dus ook geen maximale huurprijs in de vergunning op te nemen, zoals nu ook bij de gevallen als bedoeld in artikel 2.8 van de Crisis- en herstelwet het geval is, te weten de te koop staande woningen die een maximale huurprijs hebben boven de geldende liberalisatiegrens.

De leden van de GroenLinks-fractie vragen wat bij de beëindiging van de tijdelijke huurovereenkomst wordt bedoeld met de woorden «tenzij van een andere bedoeling blijkt». Aan welke situaties wordt gedacht, over wiens bedoeling gaat het en hoe moet van die bedoeling blijken, zo vragen die leden. De leden van de GroenLinks-fractie vragen voorts of de mogelijkheid bestaat dat de verhuurder met een beroep op vorenstaande bepaling het tijdelijke karakter van de verhuur kan handhaven, ook wanneer de maximale termijn hiervoor is verstreken. En wat als de verhuurder een briefje stuurt met de mededeling dat de tijdelijke verhuur eindigt, maar verder niets onderneemt en de huurpenningen gewoon blijft incasseren, zo vragen die leden.

De voorgestelde derde volzin van artikel 16, achtste lid (nieuw), van de Leegstandwet bepaalt dat een reguliere huurovereenkomst ontstaat wanneer de huurder na het einde van de vergunning (en dus na het einde van de huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet) met goedvinden van de verhuurder in de woning blijft zitten. In dat geval ontstaat een huurovereenkomst die wordt beheerst door de regels van het Burgerlijk Wetboek voor huur van woonruimte en niet door de Leegstandwet.

Met de woorden «tenzij van een andere bedoeling blijkt» wordt bedoeld op de aan de huurder voldoende duidelijk blijkende bedoeling van de verhuurder. Indien de verhuurder bij het einde van de vergunning, en dus de huurovereenkomst, de huurder in de woning laat zitten, ontstaat een reguliere huurovereenkomst. Wanneer de verhuurder de huurder duidelijk te kennen heeft gegeven dat hij de woning moet verlaten, maar de huurder desalniettemin tegen de wil van de verhuurder blijft zitten, dan ontstaat geen reguliere huur. De verhuurder moet dan uiteraard wel serieuze pogingen (blijven) ondernemen om de huurder uit de woning te krijgen. Deze regeling is analoog aan de regeling van artikel 230 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Het lid van de SGP-fractie vraagt wat de uitbreiding van de bemoeienis van het gemeentebestuur betekent voor de werklast. Is de ambtelijke dienst van elke gemeente geëquipeerd bijvoorbeeld wat betreft de toetsing van een vergunningaanvraag aan de criteria van artikel 15, derde lid, van de Leegstandwet, zo vraagt dit lid. Voorts vraagt het lid van de SGP-fractie of mag worden aangenomen dat in elke gemeente voldoende expertise op dit punt voorhanden is en men voldoende op de hoogte is en blijft van de actuele marktontwikkelingen met kooprijzen en huurprijzen.

Er is mijns inziens geen sprake van een uitbreiding van de bemoeienis van gemeenten. Integendeel, de gemeente hoeft bij te koop staande woningen geen maximale huurprijs meer in de vergunning te zetten en hoeft bij te koop staande woningen en bij woonruimte in een gebouw waarbij sprake is van een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan de vergunning niet meer tussentijds te verlengen.

De taak van de vergunningverlening voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is altijd al bij gemeenten belegd. Mij is niet bekend dat gemeenten problemen hebben deze taak uit te voeren. Indien gemeenten zelden of nooit met vergunningverlening in het kader van de Leegstandwet te maken hebben kunnen zij zich tot collega-gemeenten en tot de VNG wenden voor informatie en kennisoverdracht.

Het lid van de SGP-fractie vraagt 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 verhuurder bestemde woning die bestemd is voor afbraak of vernieuwbouw. Waarom kan in deze situatie niet worden volstaan met een anti-kraakarrangement en is van een reëel bestaande behoefte in deze gebleken, zo vraagt dit lid.

De categorie huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie is een bestaande categorie in de Leegstandwet. Tussen de start van een sloop- of renovatieproject en de daadwerkelijke sloop of renovatie van de betreffende woningen kunnen verscheidene jaren liggen. De ervaring leert dat de tot op heden toegestane periode voor tijdelijke verhuur van vijf jaar in sommige gevallen te kort is. Om die reden is die periode in dit wetsvoorstel op maximaal zeven jaar gebracht. Woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie kunnen in afwachting daarvan lange tijd niet regulier verhuurd worden. Zolang delen van de woningmarkt nog onder druk staan, is die woningmarkt er bij gebaat dat deze periode gebruikt wordt voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet in plaats van antikraak. Niet alleen omdat op die wijze de verhuurder nog een huurinkomst heeft, maar ook omdat de huurder in die situatie meer rechten en bescherming heeft dan in de situatie van antikraak. Ook de Tweede Kamer is deze opvatting toegedaan en heeft deze verwoord in een aangenomen motie³ van het lid Paulus Jansen, waarin de regering wordt verzocht om met de koepel van woningcorporaties, Aedes, in overleg te gaan opdat woningcorporaties bij tijdelijke leegstand enkel werken met tijdelijke verhuurcontracten onder de Leegstandwet.

4. Overleg marktpartijen

De leden van de VVD- en CDA-fractie vragen wat de stand van zaken is van het onderzoek van de NMa naar de medewerking van banken als verstrekkers van hypothecaire leningen aan de tijdelijke verhuur.

In beginsel geldt dat ik over de concrete status van eventueel lopende onderzoeken van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) geen mededelingen kan doen.

Eind 2012 heeft – destijds nog – de NMa diverse hypotheekverstrekende banken aangemoedigd om bij het selecteren van bureaus voor tijdelijke verhuurbemiddeling in ieder geval een concurrerend klimaat te scheppen en daardoor meer bureaus de mogelijkheid te geven om deze dienstverlening aan te bieden. ACM heeft voorsnog geen aanleiding gezien voor verdere interventie.

De leden van de D66-fractie vragen of belangenverenigingen van huurders ook zijn geconsulteerd. Zo ja, welke zijn dit en wat waren hun bevindingen en zo nee, waarom niet, zo vragen die leden.

³ Kamerstukken II 2012/13, 33 436, nr. 27

Voorafgaand aan het schrijven van de brief van 17 januari 2012⁴, heeft op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden zowel met de Woonbond als met Aedes over het onderwerp tijdelijke verhuur in den brede, waarbij ook mogelijke wijzigingen van de Leegstandwet aan de orde zijn geweest. In de brief aan de Kamer zijn vervolgens de wijzigingen van de Leegstandwet aangekondigd waarvan het voorliggende wetsvoorstel een neerslag vormt. De voorgestelde wijzigingen komen als gezegd tegemoet aan in de praktijk door corporaties, gemeenten en andere partijen ervaren knelpunten bij het gebruik van de wet.

De Woonbond heeft ook een ledenraadpleging gehouden over de wijziging van de Leegstandwet en de Verenigingsraad heeft op basis hiervan een standpunt ingenomen. Veel Woonbondleden staan niet afwijzend tegenover maatregelen om de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur te verruimen. De afzonderlijke maatregelen worden echter verschillend beoordeeld.

5. Artikelsgewijs

Het lid van de SGP-fractie vraagt waaruit kan worden opgemaakt dat een vergunning van rechtswege kan worden verleend en welke betekenis moet in dit verband worden toegekend aan de woorden «van rechtswege».

De paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op aanvragen van een vergunning of verzoeken tot verlenging van de vergunning op basis van de Leegstandwet. Deze paragraaf regelt dat indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, de gevraagde beschikking van rechtswege wordt gegeven (artikel 4.20b van de Algemene wet bestuursrecht). Dit betreft de zogenoemde *lex silencio* regeling. De woorden «van rechtswege» hebben dus betrekking op de vergunningen die volgens het systeem van paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht tot stand zijn gekomen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

⁴ Kamerstukken II 2011/2012, 27 926, nr. 178

BIJLAGE BIJ MEMORIE VAN ANTWOORD

Leegstandwet zoals die zal luiden nadat het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen (33 436) tot wet is verheven.

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Artikel 1

Voor de toepassing van deze wet met uitzondering van de artikelen 4, 8, 9 en 19 wordt verstaan onder:

- a. *woning*: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongelegenheden vormt;
- b. *gebouw*: gebouw als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van de Woningwet;
- c. *eigenaar*: degene, die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw;
- d. *leegstaan*: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze wet;
- e. *Onze Minister*: Onze Minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting;
- f. *leegstandverordening*: leegstandverordening als bedoeld in artikel 2.

Hoofdstuk II. Leegstandverordening

Artikel 2

De gemeenteraad kan een leegstandverordening vaststellen.

Hoofdstuk III. Leegstandmelding

Artikel 3

1. De gemeenteraad kan in de leegstandverordening bepalen dat de leegstand van een of meer daarbij aangewezen categorieën gebouwen of gedeelten daarvan, niet zijnde woonruimte, gelegen in de gemeente of daarbij aangegeven delen van de gemeente, door de eigenaar wordt gemeld aan burgemeester en wethouders, zodra die leegstand langer duurt dan een in die verordening aangegeven termijn van ten minste zes maanden.
2. Burgemeester en wethouders houden een lijst bij van de overeenkomstig het eerste lid gemelde gebouwen of gedeelten daarvan. Op deze lijst houden zij ook de gebouwen of gedeelten daarvan bij, waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand overeenkomstig het eerste lid van dit artikel gemeld had moeten worden door de eigenaar.
3. In de leegstandverordening worden nadere regels gegeven omtrent het melden, bedoeld in het eerste en tweede lid.
4. De termijnen, bedoeld in het eerste lid en artikel 5, vangen aan op de dag na de datum van inwerkingtreding van de leegstandverordening, bedoeld in dat lid.

Artikel 4

1. Burgemeester en wethouders voeren binnen drie maanden na ontvangst van de melding, bedoeld in artikel 3, overleg met de

eigenaar van het gebouw omtrent het gebruik van dat gebouw respectievelijk dat gedeelte van het gebouw.

2. Burgemeester en wethouders kunnen na het overleg, bedoeld in het eerste lid, of zonder overleg indien de eigenaar aan dat overleg geen medewerking verleent, in een leegstandsbeschikking vaststellen of het gebouw respectievelijk het gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik.

Hoofdstuk IV. Voordracht gebruiker

Artikel 5

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan de eigenaar van een leegstaand gebouw, respectievelijk het leegstaand gedeelte daarvan, dat is aangewezen overeenkomstig artikel 3, eerste lid, een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer duurt dan een in de leegstandverordening aangegeven termijn van ten minste twaalf maanden.
2. Een voordracht als bedoeld in het eerste lid wordt slechts gedaan als voordien in een leegstandsbeschikking als bedoeld in artikel 4, tweede lid, is vastgesteld dat het gebouw respectievelijk het gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik.

Artikel 6

Burgemeester en wethouders kunnen in hun besluit, bedoeld in artikel 5:

- a. een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen als gebruiker voordragen;
- b. indien het gebouw noodzakelijke voorzieningen behoeft om weer op redelijke wijze tot gebruik te kunnen dienen, de eigenaar verplichten om binnen een door hen te bepalen termijn de door hen aan te geven voorzieningen te treffen; en
- c. zo nodig andere voorwaarden aan de uitvoering van het besluit stellen.

Artikel 7

1. De eigenaar is verplicht 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.
2. Het eerste lid is niet van toepassing 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.
3. De eigenaar is verplicht om binnen vier weken na beëindiging van het gebruik overeenkomstig dit artikel de leegstand van het gebouw, respectievelijk het gedeelte ervan, te melden aan burgemeester en wethouders, tenzij het gebouw langer dan één jaar in gebruik is geweest.

Artikel 8 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 9 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 10 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 11 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 12 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 13 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 14 [Vervallen per 01-07-1993]

Hoofdstuk V. Bepalingen omtrent huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 15

1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar vergunning verlenen tot het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte op welke overeenkomsten de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn, indien het gaat om:
 - a. woonruimte in een gebouw, dat blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgebouwen, huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden;
 - b. woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke
 - 1°. nimmer bewoond is geweest, hetzij
 - 2°. gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop die woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan of, indien die woning in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan dat tijdstip voor bewoning gereed is gekomen, gedurende het overblijvende gedeelte van het laatstgenoemde tijdvak, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, hetzij
 - 3°. gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest;
 - c. woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

In geval van onderverhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in de vorige zin is verleend, vindt artikel 16, tiende lid, laatste zin, elfde en twaalfde lid, overeenkomstige toepassing en blijft, indien het gaat om woonruimte welke een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek vormt artikel 269 lid 1 en lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.
2. De vergunning wordt door de eigenaar aangevraagd door het indienen van een volledig en naar waarheid ingevuld formulier, dat van gemeentewege overeenkomstig een door Onze Minister vastgesteld model beschikbaar wordt gesteld. Op het formulier, bedoeld in de eerste volzin, vermeldt de eigenaar het aantal woonruimten als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, van welke hij eigenaar is en ten aanzien van welke op grond van deze wet een zodanige nog geldende vergunning is afgegeven.
3. De vergunning wordt slechts verleend indien:
 - a. het gebouw of de woning, voor de verhuring waarvan de vergunning wordt gevraagd, leeg staat;
 - b. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting;
 - c. de eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond;

- d. de eigenaar, indien het gaat om woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, aantoont dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden;
 - e. de eigenaar, voor zover het geen rechtspersoon betreft, slechts ten aanzien van één andere woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, een nog geldende vergunning op grond van deze wet, heeft verkregen.
4. De vergunning ten aanzien van een woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel b, wordt niet geweigerd als is voldaan aan het derde lid, onderdelen a, b en c.
 - 4a. De vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, wordt verleend voor de duur van die omgevingsvergunning, met een maximum van 10 jaren. Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze wet was verleend.
 5. De vergunning, in de andere gevallen dan dat, bedoeld in lid 4a wordt verleend voor ten hoogste twee jaren. Op verzoek van de eigenaar kunnen burgemeester en wethouders deze duur telkens met ten hoogste een jaar verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en c, ten hoogste tien jaren onderscheidenlijk zeven jaren kan bedragen. Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze wet was verleend.
 - 5a. In afwijking van het vijfde lid, eerste volzin, wordt de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voor vijf jaren verleend. Deze vergunning kan niet worden verlengd.
 6. Een verzoek tot verlenging kan uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, worden ingediend. Het bepaalde in het derde lid, onder b, c, d en e, is van overeenkomstige toepassing.
 7. Beslissen burgemeester en wethouders op een verzoek tot verlenging eerst na het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, dan blijft een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, in afwijking van het bepaalde in artikel 16, achtste lid, van kracht uiterlijk totdat burgemeester en wethouders hebben beslist.
 8. Indien burgemeester en wethouders het verzoek tot verlenging toewijzen, loopt een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, tenzij uit die overeenkomst een bepaalde tijd voortvloeit of partijen een bepaalde tijd overeenkomen, voor onbepaalde tijd door, doch uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning opnieuw haar geldigheid verliest.
 9. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in het eerste lid en van de beschikking op verzoek om verlenging als bedoeld in het zesde lid.
 10. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid die van rechtswege is verleend, vervalt van rechtswege twee jaren na het tijdstip van

inwerkingtreding van de beschikking tot verlening van de vergunning, indien de duur waarvoor de beschikking is aangevraagd meer dan twee jaren bedraagt dan wel in de aanvraag de duur waarvoor de verlening wordt aangevraagd niet is aangegeven.

11. Een beschikking tot verlenging als bedoeld in het vijfde lid die van rechtswege is gegeven vervalt van rechtswege een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking tot verlenging, indien de duur waarvoor de verlenging is aangevraagd meer dan een jaar bedraagt, of, indien als gevolg van die verlenging de gehele duur van de vergunning meer dan vijf jaren zou bedragen, op het tijdstip waarop de gehele duur van de vergunning vijf jaren bedraagt.
12. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in het eerste lid intrekken indien:
 - a. de eigenaar onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag, bedoeld in artikel 15, tweede lid;
 - b. de vergunning van rechtswege is verleend en daarbij niet voldaan is aan de voorwaarden, bedoeld in het vijfde lid.Artikel 4:20f, tweede en derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.
13. Elk met dit artikel strijdig beding is nietig.

Artikel 16

1. Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a en c, is verleend, blijven de artikelen 232 en 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.
2. Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel b, is verleend, blijft artikel 232 en titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing, behoudens de artikelen 251, 259, 261, eerste lid, en 264.
3. Ten aanzien van huurovereenkomsten, als bedoeld in artikel 15, eerste lid, eerste zin, gelden de volgende bijzondere bepalingen.
4. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor ten minste zes maanden.
5. Bij opzegging door de huurder is de termijn niet langer dan een maand.
6. Bij opzegging door de verhuurder is de termijn niet korter dan drie maanden.
7. Een opzegging die in strijd met het vierde lid van dit artikel of met het eerste of tweede lid van artikel 271 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is gedaan en een opzegging die op kortere termijn is gedaan dan is voorgeschreven in het zesde lid van dit artikel gelden niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.
8. De huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip, waarop de vergunning haar geldigheid verliest. In het geval, bedoeld in de eerste volzin, is geen opzegging vereist. Indien de huurder na het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt, met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, ontstaat, tenzij van een andere bedoeling blijkt, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd waarop titel 4, afdeling 5, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.
9. Elk beding waarbij in strijd met het vijfde lid een langere opzeggingstermijn of in strijd met het zesde lid een kortere opzeggingstermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel dan wel van artikel 271, eerste, tweede en derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt afgeweken, is nietig.

10. Burgemeester en wethouders vermelden in de vergunning, bedoeld in het eerste lid tegen welke huurprijs ten hoogste mag worden verhuurd. Aan de berekening van het huurbedrag leggen zij de krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gegeven regels ten grondslag. Komen partijen een hogere huurprijs overeen dan waartegen de woonruimte ten hoogste mag worden verhuurd, dan treedt de huurprijs welke in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs.
11. Indien de vergunning, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a en c van rechtswege is verleend, verbinden burgemeester en wethouders alsnog een voorschrift aan de vergunning, inhoudende de huurprijs tegen welke ten hoogste mag worden verhuurd. Aan de eerste zin wordt uitvoering gegeven binnen zes weken na de bekendmaking van de vergunning van rechtswege. Het tiende lid, tweede en derde zin, is van toepassing.
12. De huurovereenkomst moet bij geschrifte worden aangegaan. Daarbij moet melding worden gemaakt van de vergunning bedoeld in artikel 15, eerste lid, eerste zin, het tijdvak waarvoor deze is verleend en de daarin vermelde huurprijs.
13. Indien aan het bepaalde in het twaalfde lid niet is voldaan, kan de verhuurder zich niet beroepen op het buiten toepassing blijven van de artikelen genoemd in artikel 15, eerste lid, eerste zin, en op het van toepassing zijn van het bepaalde in het vierde tot en met negende lid van dit artikel.

Hoofdstuk VI. Handhaving

Artikel 17

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.

Artikel 18

1. De gemeenteraad kan bij verordening bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd terzake van overtreding van de artikelen 3, eerste lid, en 7, derde lid. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete.
2. De eigenaar die onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag, bedoeld in artikel 15, tweede lid, kan een bestuurlijke boete worden opgelegd die ten hoogste bedraagt het bedrag dat is vastgesteld voor de derde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
3. De bestuurlijke boete kan niet hoger zijn dan € 7 500.
4. De gemeenteraad stelt bij verordening het bedrag vast van de bestuurlijke boete die voor de verschillende overtredingen kan worden opgelegd.

Hoofdstuk VIII. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 19

Onze Minister zendt binnen drie jaar na de inwerkingtreding van de Wet van [datum] tot wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van gebouwen en woningen (Stb. xx) aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van de door genoemde wet aangebrachte wijzigingen in deze wet in de praktijk.

Artikel 20 [Vervallen per 01-07-1993]

Artikel 21

1. Van deze wet, welke kan worden aangehaald als Leegstandwet, treden de artikelen 1 en 4, hoofdstuk V, paragraaf E van artikel 18 en hoofdstuk VII in werking op een door Ons te bepalen tijdstip.
2. De paragrafen A-D van artikel 18 treden in werking twaalf maanden na het tijdstip, bedoeld in het eerste lid.
3. De overige bepalingen van deze wet treden in werking op een door Ons te bepalen tijdstip, dat is gelegen na het tijdstip, bedoeld in het eerste lid.

Lasten en bevelen, dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst, en dat alle ministeriële departementen, autoriteiten, colleges en ambtenaren, wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok