

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

**Onze referentie**

MvH/RvZ/ATR4082/2025-U128

**Uw referentie**

**Datum**

21 augustus 2025

**Onderwerp**

Wet aanpak leegstand

Geachte mevrouw Keijzer,

Op 15 juli 2025 is het wetsvoorstel *wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie* voor advies aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) voorgelegd. Ook is een internetconsultatie gestart. De adviestermijn van ATR loopt tot en met 9 september 2025.

De directe aanleiding voor dit wetsvoorstel is de evaluatie van de Leegstandwet in 2024 en de ervaringen met de Crisis- en herstelwet-experimenten. De evaluatie concludeert dat de huidige aanpak verbeterd kan worden.<sup>1</sup> Het wetsvoorstel beoogt gemeenten effectievere instrumenten te geven om langdurige leegstand van woonruimten en gebouwen tegen te gaan, onder meer door uitbreiding van bevoegdheden, het invoeren van nieuwe verplichtingen voor verhuurders en het creëren van lastenverlichtende opties zoals collectieve vergunningverlening.

Dit advies gaat in op de onderdelen van het wetsvoorstel die substantiële gevolgen hebben voor de regeldruk en de werkbaarheid voor de betrokken doelgroepen.

**Toetsingskader**

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

---

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2024/12/20/kamerbrief-bij-evaluatie-van-de-leegstandwet-2024>

**Contact:**

Postbus 16228  
2500 BE DEN HAAG

Bezoekadres: Rijnstraat 50  
2515 XP DEN HAAG

info@atr-regeldruk.nl  
www.adviescollegeregeldruk.nl

Tel: 070-310 86 66

## *1. Nut en noodzaak*

Het voorstel heeft tot doel de slagkracht van gemeenten te vergroten bij de aanpak van structurele leegstand. Het voorziet in instrumenten die zowel het opsporen als het bestrijden van leegstand moeten verbeteren, zoals de bevoegdheid voor gemeenten om energieverbruiksgegevens bij netbeheerders op te vragen, de introductie van collectieve vergunningverlening en het vervallen van het voordrachtsrecht. Het college constateert dat nut en noodzaak in algemene zin zijn onderbouwd, onder verwijzing naar het geringe aantal gemeenten (26 van de 342) dat momenteel gebruikmaakt van de leegstandverordening, de positieve ervaringen uit experimenten onder de Crisis- en herstelwet en de recente evaluatie. Volgens het Centraal Bureau Statistiek (CBS) stonden er begin 2024 ongeveer 12.600 woningen langdurig leeg, zonder dat daar een verklaring voor is. De memorie van toelichting maakt duidelijk dat gemeenten in de praktijk beperkt gebruik maken van de huidige Leegstandwet om iets aan deze leegstand te doen. Bovendien geven gemeenten die wel gebruik maken van een leegstandverordening, in de evaluatie aan dat andere methoden succesvoller kunnen zijn, zoals het inzetten van een leegstandmanager of het benutten van subsidiemogelijkheden om leegstand tegen te gaan. Tegelijkertijd geven gemeenten aan wel degelijk behoefte te hebben aan informatie over leegstand en aan een formeel kader om met gebouweigenaren in gesprek te gaan. Het voorstel beoogt daarom niet alleen gemeenten te stimuleren om vaker gebruik te maken van het huidige instrumentarium, maar ook om de effectiviteit en uitvoerbaarheid van het instrument te vergroten. De toelichting onderbouwt daarmee de noodzaak van het wetsvoorstel. Er ontbreekt echter een kwantitatieve inschatting van het aantal woningen dat door deze wetwijziging uit de leegstand kan worden gehaald. Een dergelijke inschatting is van belang om de potentiële effectiviteit van de wet in beeld te brengen (en af te wegen tegen de lasten).

### **1.1 Het college adviseert te onderbouwen hoeveel woningen er door deze wet mogelijk uit de leegstand kunnen worden gehaald.**

## *2. Minder belastende alternatieven*

De memorie van toelichting en het beleidskompas gaan op hoofdlijnen in op enkele beleidsopties die zijn overwogen bij het vormgeven van dit wetsvoorstel. Daarbij gaat het voornamelijk om de mogelijkheid van een nationale of lokale leegstandsheffing en alternatieve manieren om leegstand op te sporen. De uiteindelijke beleidsinstrumenten waarvoor is gekozen zijn onder meer het uitbreiden van de reikwijdte van de leegstandverordening, de bevoegdheid om energieverbruiksgegevens van netbeheerders op te vragen, het vervallen van het voordrachtsrecht en de introductie van de collectieve vergunningverlening.

Er is gekeken naar het gebruik van leegstandcijfers van het CBS als alternatief voor de voorgestelde bevoegdheid voor gemeenten om energieverbruik van woningen op te vragen bij netbeheerders. Het CBS-alternatief wordt onpraktisch geacht omdat deze data een doorlooptijd van ongeveer een jaar kennen, waardoor handhaving en interventie te traag worden bevonden ten opzichte van het opvragen van energiegegevens bij netbeheerders.

De toelichting bij het voorstel gaat kort in op de mogelijkheid van een leegstandsheffing naar Vlaams model. De evaluatie noemt voor- en nadelen:

- een nationale heffing is minder maatwerkgericht,
- een lokale heffing vergt te veel ambtelijke capaciteit, en
- een heffing wordt slechts overwogen als het wetsvoorstel onvoldoende effect blijkt hebben.

Het wetsvoorstel voorziet in collectieve vergunningverlening, wat voor grotere verhuurders een structurele verlichting van de regeldruk kan betekenen. Het voorstel maakt niet concreet hoe groot deze verlichting is (zie toetsvraag 4).

### 3. *Werkbaarheid*

Het voorstel introduceert nieuwe verplichtingen voor verhuurders en gebouweigenaren en nieuwe bevoegdheden voor gemeenten. De memorie van toelichting bevat geen systematische onderbouwing van de werkbaarheid bij de doelgroepen.

Met name aan de zijde van verhuurders en gebouweigenaren roept het voorstel uitvoeringsvragen op. Zo kunnen gemeenten na een leegstandoverleg een leegstandsbeschikking opleggen waarin een eigenaar verplicht wordt om het pand binnen een bepaalde termijn in gebruik te nemen. Die termijn bedraagt minimaal zes maanden voor gebouwen en minimaal één maand voor woonruimten. De ingebruikname mag pas plaatsvinden nadat eventuele noodzakelijke voorzieningen zijn aangebracht die conform de gebruiksfunctie vereist zijn op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De toelichting maakt echter niet duidelijk om wat voor voorzieningen het kan gaan, hoe ingrijpend of kostbaar deze zijn, en of de genoemde termijnen in de praktijk toereikend zijn om aan deze verplichting te voldoen. Dit maakt het lastig om te beoordelen of deze elementen werkbaar zijn voor de doelgroep.

Daarnaast bevat het wetsvoorstel een verplichting voor verhuurders om het pand in gebruik te geven. Dit hoeft niet per se door middel van verhuur, maar kan ook door ander gebruik. Niettemin wordt in het voorstel gesproken over de mogelijkheid dat gemeenten eisen kunnen stellen aan het moment van ingebruikname. De toelichting laat in het midden wat er van een verhuurder wordt verwacht in termen van inspanning of snelheid om het pand daadwerkelijk weer in gebruik te geven. In de praktijk kunnen *due diligence*-onderzoeken, aanpassingen of onderhandelingen voorafgaan aan verhuur of ingebruikname. Het is dan ook de vraag of de geboden termijnen realistisch zijn. Ook wordt niet ingegaan op de risico's van geschillen over de interpretatie van begrippen als 'redelijke termijn' of 'gebruik conform bestemming'.

#### **3.1 Het college adviseert de werkbaarheid van het voorstel en met name de haalbaarheid van de termijnen nader te onderbouwen, en daarbij expliciet in te gaan op bovengenoemde onderdelen.**

### 4. *Gevolgen regeldruk*

De regeldrukparagraaf stelt ten onrechte dat er geen verzwarende of verlichtende van de regeldruk optreedt, omdat verhuur op basis van de Leegstandwet een recht is en geen verplichting. Deze constatering is onjuist: wanneer gemeenten de leegstandverordening toepassen, ontstaan er wel degelijk regeldruk voor verhuurders, gebouweigenaren en netbeheerders.

Zo leidt de verplichting voor netbeheerders om energieverbruiksgegevens te verstrekken tot nieuwe terugkerende administratieve lasten, waarvan de omvang en frequentie niet zijn gekwantificeerd. Ook de lastenverlichting van de collectieve vergunningverlening is niet berekend. Verder ontbreken kwantificeringen voor de lasten die voortvloeien uit deelname aan leegstandoverleg, het voeren van bezwaar- en beroepsprocedures over vastgestelde maximale huurprijzen, en de kosten van het 'gebruiksklaar' maken van panden.

**4.1 Het college adviseert de regeldrukeffecten op bovengenoemde onderdelen aan te vullen, conform Rijksbrede methodiek.**

**Dictum**

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van dit voorstel:

**Niet indienen, tenzij met de adviespunten rekening wordt gehouden.**

Het college onderkent dat het probleem van leegstand structureel en complex is. Gemeenten lopen bij de aanpak daarvan tegen uitvoeringsknelpunten aan. Het wetsvoorstel beoogt het bestaande instrumentarium beter uitvoerbaar en effectiever te maken. Er ontbreekt echter een indicatie wanneer dit doel als behaald mag worden beschouwd. Niet duidelijk is hoeveel woningen mogelijk opnieuw in gebruik kunnen worden genomen dankzij de voorgestelde wetswijziging. Verder kan de werkbaarheid beter onderbouwd worden. Ook dienen de regeldrukeffecten in beeld te worden gebracht, zodat een goede afweging van baten en lasten mogelijk is.

Het college vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Het verzoekt u het voorstel, na verwerking van de adviespunten, opnieuw aan het college voor te leggen zodat wij kunnen beoordelen of een aanvullende zienswijze opportuun is.

Hoogachtend,

*w.g.*

M.A. van Hees  
Voorzitter

R.W. van Zijp  
Secretaris