



Aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Datum 25 augustus 2025

Onderwerp Reactie consultatieronde wijzigingen in de Wet aanpak leegstand

Van Gemeente Haarlem

De gemeente Haarlem heeft kennisgenomen van de Wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie (Wet aanpak leegstand). In algemene zin is Haarlem positief over de voorgestelde wijzigingen. De landelijke wetswijziging sluit aan bij de uitkomsten van de Haarlemse evaluatie van onze Leegstandsverordening, waarin is geconcludeerd dat het huidige instrumentarium nuttig maar beperkt effectief is door capaciteitstekorten en juridische belemmeringen. Met de voorgestelde wijzigingen wordt het voor gemeenten beter mogelijk om leegstand daadwerkelijk aan te pakken.

Hieronder volgt per onderdeel een reactie vanuit de gemeente Haarlem. Naast ondergenoemde reactie sluit de gemeente Haarlem aan bij de VNG-reactie op de voorgenomen wijzigingen.

- **Uitbreiding werkingssfeer**
 - Wetswijziging: Niet alleen zelfstandige, maar ook onzelfstandige woonruimten vallen voortaan onder de Leegstandwet.
 - Haarlem: Positief. Haarlem constateert deze situatie niet veel in de praktijk (leegstand onzelfstandige woonruimte). Zelfstandige woonruimten staan hoger op de prioriteit m.b.t. handhaving. Dat neemt echter niet weg dat het wenselijk is om het instrumentarium (en werkingssfeer) in brede zin in te kunnen zetten. Het meenemen hiervan sluit aan bij de wens om de gehele woningvoorraad effectief te benutten.
- **Meldplicht en leegstandverordening**
 - Wetswijziging: Meldplicht blijft na 6 maanden leegstand; gemeenten kunnen leegstandoverleg voeren en zo nodig een leegstandbeschikking opleggen.
 - Haarlem: Positief. Haarlem ervaart een stijging in meldingen, maar de afhandeling stukt door capaciteit en complexiteit. Het behoud van 6 maanden meldplicht is werkbaar en de mogelijkheid tot leegstandbeschikking versterkt de slagkracht.
- **Leegstandbeschikking zonder 'makelaarsrol'**
 - Wetswijziging: Gemeenten hoeven niet langer een huurder/gebruiker voor te dragen; in plaats daarvan kan een verplichte ingebruikname of verhuur worden opgelegd, met een maximale marktconforme huurprijs.
 - Haarlem: Positief. Uit de evaluatie van de leegstandsverordening Haarlem blijkt dat de huidige verplichting tot voordragen van een gebruiker onwerkbaar is. Het vervallen van de makelaarsrol en vervangen door een afdwingbare termijn sluit direct aan bij Haarlemse wens.
- **Termijnen ingebruikname**
 - Wetswijziging: Voor woningen geldt een korte termijn (minimaal 1 maand), voor gebouwen 6 maanden, met beperkte verlengingsmogelijkheid.



- Haarlem: Positief. Haarlem ziet in de praktijk dat langdurige leegstand vaak samenhangt met uitstel door verbouwingen of juridische procedures. Heldere en afdwingbare termijnen helpen om deze vertragingen te beperken. Toch ziet Haarlem dat ook dat termijn van 1 maand kortdag is. Een termijn van maximaal 3 maanden is aannemelijker. Tevens zal de eigenaar van een vervallen woning (of andere oorzaken van nog niet leefbaar zijn van de woning) meer tijd krijgen om dit in orde te maken. Denk hierbij aan voorzieningen als bad en toiletruimten en eventuele bouwkundige aanpassingen.
- Tijdelijke verhuur en collectieve vergunningen
 - Wetswijziging: Collectieve vergunningen voor hele complexen bij sloop/nieuwbouw of transformatie; bij te koop staande koopwoningen terugkeer huurprijsbescherming en kortere vergunningduur (2 jaar).
 - Haarlem: Positief. Haarlem constateert een diversiteit aan leegstandscategorieën (bijv. panden in verbouwing, erfgenamen) en ziet baat in flexibelere instrumenten. Ook de herintroductie van huurprijsbescherming ondersteunt de doelstelling om woningen betaalbaar te houden.
- Toezicht en handhaving
 - Wetswijziging: Gemeenten krijgen bevoegdheid woningen te betreden (ultimum remedium) en energieverbruiksgegevens bij netbeheerders op te vragen.
 - Haarlem: Positief. Het betreden van woningen is voor opsporing en handhaving op leegstand een mogelijk nuttig middel, echter zal hierbij de AWB ook in acht genomen moeten worden. Het binnentreden bij panden waar er geen eigenaar bekend is (spookwoning) of waar de eigenaar onwelwillend is tegenover de gemeente kan ondersteunen in de bepaling of een pand bewoonbaar is. De mogelijkheid tot gebruik van energiegegevens kan de signalering verbeteren en de inzet van toezicht effectiever maken.