



Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. minister M.C.G. Keijzer

Amsterdam, 8 september 2025

Betr.: reactie Federatie Amsterdamse Huurderskoepels op de consultatie wetsvoorstel wijziging van de Leegstandswet.

Beste minister,

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) staat voor goede bescherming van huurders, betaalbare en beschikbare huurwoningen. Maatregelen die de beschikbaarheid van huurwoningen kunnen vergroten, juichen we dan ook toe. In de basis is uw gedachte om leegstand verder te beperken een goede insteek, maar nog niet ambitieus genoeg om meer woonruimte te realiseren. Ook zijn wij zeer kritisch over de voorstellen om meer tijdelijke huurcontracten mogelijk te maken.

U stelt onder meer voor om gemeenten meer slagkracht te geven om leegstand beter en eerder aan te kunnen pakken. Dit is een goede zaak. In Amsterdam wordt al gebruik gemaakt van de mogelijkheid om extra instrumenten in te zetten, zoals het verkorten van de leegstandstermijn door een vroegere meldingsplicht en het verplichte gesprek met een verhuurder. Dit was beperkt tot woningen.

Het is een goed voorstel dat dit uitgebreid wordt naar andere gebouwen, zoals kantoren en winkels. Om de beschikbaarheid van woonruimte te vergroten is het belangrijk dat er niet alleen ingezet wordt om deze panden weer te verhuren als bedrijfspand, maar het mogelijk gemaakt wordt om meer gebouwen om te vormen naar woningen voor verhuur. De leegstand van kantoren en winkels is groot en het zou jammer zijn om dit potentieel niet te gebruiken. Door deze verbreding wordt er echt iets aan de wooncrisis en beschikbaarheid van woonruimten gedaan.

Echter wilt u ook de tijdelijke verhuur via tijdelijke huurcontracten vergemakkelijken. Voor de tijdelijke verhuur gelden de normale huurbeschermingsregels niet. Dit komt de zo nodige huurbescherming van huurders niet ten goede.

Woningcorporaties maken, zoals u al aangeeft, al gebruik van deze mogelijkheden bij sloop/nieuwbouwprojecten. Hieraan zijn in de Amsterdamse Kaderafspraken ook gekoppeld dat zittende huurders een mogelijkheid hebben tot terugkeer in het eigen complex en/of gebied. De huidige voorstellen zullen dan ook geen invloed hebben op de woningcorporaties en hun ambities.

Uw maatregelen zijn er opgericht om particuliere verhuurders te stimuleren om ook gebruik te maken van tijdelijke verhuur bij sloop- /nieuwbouwprojecten. Je kunt je ook afvragen waarom deze particuliere verhuurders hier geen gebruik van maken.

Een groot deel van de particuliere verhuurders is niet geïnteresseerd in sloop/nieuwbouw of grootschalige investeringen in hun vastgoed. Zij gaan voor rendement en ponden als de kosten te hoog worden liever uit dan te investeren in betere woningen. Daarnaast zien we juist bij particuliere verhuurders dat ze hun woningen zijn gaan verkopen, omdat ze door de Wet Betaalbare Huur en Wet Vaste Huurcontracten te veel belemmerd worden om een goed rendement te halen.

Het bieden van de mogelijkheid om weer meer tijdelijke huurcontracten te bieden, is op zijn zachtst gezegd een ondermijning van deze ingevoerde wetten. Door ruimte te geven aan tijdelijke verhuur geeft u investeerders en huisjesmelkers juist weer kansen om snel geld te verdienen zonder huurders woonzekerheid te geven.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'P. Weppner', enclosed within a thin black rectangular border.

Peter Weppner
Voorzitter