

Consultatie wetsvoorstel wijziging van de Leegstandwet

Boxtel, 9 september 2025

Bij deze maakt Keurmerk LeegstandBeheer (KLB) graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op het wetsvoorstel wijziging van de Leegstandwet.

Inleiding

Frictieleegstand, de leegstand tussen de ene en de andere bestemming, biedt kansen voor zowel woningzoekenden als (kleine) ondernemingen om passend bij hun behoefte woon- en werkruimte te vinden.

We zijn verheugd om te zien dat er in diverse overheidslagen serieus gewerkt wordt aan een goede invulling van deze frictieleegstand. KLB draagt ook haar steentje bij door er voor te zorgen dat het leegstandbeheer op een kwalitatief goede manier én met respect voor de bewoners/gebruikers, de eigenaren én de omgeving plaatsvindt. Via KLB gecertificeerde leegstandbeheerders maken jaarlijks circa 25.000 personen en kleine ondernemingen gebruik van leegstaand vastgoed. Hierdoor dragen we substantieel bij aan het oplossen van het tekort aan woon/werkruimte in Nederland.

Algemene reactie op het wetsvoorstel

We zijn overwegend positief over het wetsvoorstel, vooral de mogelijkheid om collectieve vergunning af te kunnen geven gaat bijdragen aan een snellere invulling van leegstaand vastgoed.

Het wetsvoorstel is echter op een aantal punten onduidelijk. Deze onduidelijkheden kunnen leiden tot problemen in de praktijk en we pleiten er dan ook voor om deze onduidelijkheid weg te nemen.

Begrip 'Eigenaar'.

De Leegstandwet spreekt voortdurend over "de eigenaar". Maar kan een leegstandbeheerder hier de rol van de eigenaar overnemen? Met een volmacht van de eigenaar aan de leegstandbeheerder moet dit in juridisch opzicht mogelijk zijn. Maar de vraag is of gemeenten accepteren dat zij met de leegstandbeheerder te maken krijgen en niet met de eigenaar. Het is begrijpelijk dat de Wet hier niets over zegt, maar de praktijk heeft wel behoefte aan duidelijkheid.

Begrip 'Bestemd'

Hier doet de wetgever hetzelfde als ook in 1978 gebeurde bij de invoering van de wet die het mogelijk maakte dat gemeenten in hun bezit zijnde panden, die voor afbraak *bestemd* waren, tijdelijk te verhuren zonder dat de tijdelijke huurder recht had op huurbescherming. Dat was toen een toevoeging aan artikel 1623 Oud B.W, thans is dit artikel 7 : 232, vierde lid BW.

Vervolgens ontstond toen de discussie of dit “bestemd” in publiekrechtelijke zin uitgelegd moest worden, dat wil zeggen dat er een bestemmingsplan moest zijn waarin deze bestemming (namelijk afbraak) werd vastgelegd, dan wel dat dit in privaatrechtelijke zin uitgelegd moest worden, dat wil zeggen dat de gemeente voornemens was tot afbraak over te gaan, maar dat dit (nog) niet in een bestemmingsplan was vastgelegd. Er ontstond toen geen jurisprudentie waarin deze vraag werd beantwoord. De toen nog bestaande Wet Ruimtelijke Ordening kende niet de mogelijkheid “afbraak” als bestemming in een bestemmingsplan op te nemen. “Afbraak” kon wel het gevolg van een bestemming zijn, bijvoorbeeld wanneer bebouwde percelen met een bedrijfsbestemming een woonbestemming kregen (waardoor de bestaande bebouwing gesloopt moest worden). Daarom nam de praktijk toen aan dat het woord “bestemd” in privaatrechtelijke zin uitgelegd moest worden. Dat vonden de woningzoekenden, die meestal vertegenwoordigd werden door grote kraakorganisaties, niet prettig, want zij wilden zekerheid hebben omtrent de vraag of de gemeente hen wel tijdelijke woonruimte te huur aan mocht bieden waar geen huurbescherming bij hoorde. Maar aan de andere kant begrepen zij ook wel dat het vasthouden aan een publiekrechtelijke uitleg van het begrip “bestemd” tot gevolg zou hebben dat er veel minder goedkope huurwoningen voor hen beschikbaar kwamen.

Nu introduceert de wetgever weer het criterium “bestemd” zonder toe te lichten hoe je dit moet uitleggen. De Memorie van Toelichting bij dit wetsontwerp bevat geen passage waarin het begrip “bestemd” wordt uitgelegd. Het is echter de vraag of “bestemd” vandaag ook in privaatrechtelijke zin uitgelegd moet worden, omdat de huidige publiekrechtelijke regelgeving (Omgevingswet) veel ruimere mogelijkheden bevat.

De conclusie is dan ook dat het woord “bestemd” onduidelijk is en aanleiding kan geven tot discussie en problemen.

Begrip ‘Geschikt’

We hebben allemaal op basis van ons “gezond verstand” een antwoord op de vraag of een bepaalde ruimte geschikt is om als woonruimte te dienen. Maar in de praktijk komt het er op neer dat iedereen iets anders vindt. In het voorgestelde artikel 9, derde lid onder a staat dat burgemeester en wethouders in de leegstandbeschikking kunnen bepalen welke voorzieningen door de eigenaar moeten worden getroffen om de woonruimte die niet geschikt is voor gebruik als woonruimte (*N.B. maar die volgens de wetgever dan nog wel woonruimte is!*) geschikt te maken voor het gebruik conform het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is één van de vier (zeer omvangrijke) bijlagen bij de Omgevingswet. In dit Besluit zijn de voorschriften opgenomen die vóór 1 januari 2024 in het Bouwbesluit stonden.

Nu het wetsontwerp spreekt van woonruimte die niet geschikt is voor gebruik als woonruimte moet het -gezien de definitie van woonruimte in het wetsontwerp- wel een ruimte zijn die bestemd is voor bewoning. Daarmee wordt de vraag wat er met “bestemd” bedoeld wordt weer relevant.

Het woord "geschikt" in het voorgestelde artikel 1, eerste lid, wekt de indruk als zou woonruimte die niet voldoet aan alle eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ook geschikt voor bewoning kunnen zijn. Maar de tekst van het voorgestelde artikel 9, derde lid onder a wekt de indruk als zou woonruimte eerst woonruimte zijn wanneer het voldoet aan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Dit is onduidelijk.

Op grond van de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om in een leegstandbeschikking te bepalen welke voorzieningen door de eigenaar moeten worden getroffen krijgt iedere gemeente de mogelijkheid zelf te bepalen wat er in een gebouw moet gebeuren. Dat maakt het moeilijk voor leegstandbeheerders. Zij moeten iedere keer met een gemeente in gesprek over de vraag of en zo ja welke voorzieningen er getroffen moeten worden, wil een bepaalde ruimte als woonruimte aangemerkt kunnen worden. Want wanneer de ruimte geen woonruimte is, is de Leegstandwet niet van toepassing en kan er niet tijdelijk verhuurd worden op basis van de Leegstandwet.

De term "geschikt" kan dan ook aanleiding geven tot onzekerheid en problemen voor leegstandbeheerders.

Artikel 4. derde lid

In het voorgestelde derde lid van artikel 4 staat dat burgemeester en wethouders in de leegstandbeschikking kunnen voorschrijven welke voorzieningen door de eigenaar moeten worden getroffen om het gebouw geschikt te maken voor gebruik conform de gebruiksfunctie op basis van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, tenzij het gebouw bestemd is voor afbraak of vernieuwbouw.

Nog afgezien van het feit dat "bestemd" een onduidelijke term is, wordt hier de term "gebruiksfunctie" gehanteerd. Deze term wordt in de Memorie van Toelichting niet toegelicht. Het gaat hier om een leegstaand gebouw. Bedoelt de wetgever hier met "gebruiksfunctie" het doel waarvoor dit gebouw gebouwd is? Bijvoorbeeld een kantoor of een school enz.? Of wordt er met "gebruiksfunctie" iets anders bedoeld?

Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving zegt alleen maar aan welke eisen woonruimte of kantoorruimte enz. moet voldoen, maar niet of een bepaald pand een woning of een kantoor is.

De wetgever is hier nogal onduidelijk. Ook dit kan aanleiding geven tot discussie en conflicten.

Artikel 6, derde lid

Op grond van het voorgestelde artikel 6, derde lid kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar verplichten het gebouw in gebruik te nemen, al dan niet na het treffen van voorzieningen. Dit is een vorm van contractsdwang. En los daarvan, dat gebouw stond niet voor niets leeg. Komt de gemeente dan met een voordracht voor een gebruiker? Dat staat wel in de huidige Leegstandwet, maar dat wordt er door deze wetwijziging juist uit gehaald.

Kan de eigenaar dan gedwongen worden tot ingebruikgeving tegen voor hem zeer onaantrekkelijke voorwaarden?

Niet is in te zien waarom en hoe de gemeente een eigenaar kan verplichten tot ingebruikgeving, wanneer er zich geen redelijke gegadigden voordoen.

Leegstandbelasting

Al langere tijd is er discussie over het al dan niet introduceren van een nationale leegstandbelasting. Wij zijn voorstander van alle instrumenten die er toe bijdragen dat leegstand aangepakt wordt en op professionele wijze ingevuld wordt. Wij denken dat een leegstandbelasting daar aan bij kan dragen, maar dan wel onder voorwaarde dat aanpak leegstand door een professionele, gecertificeerde leegstandbeheerder leidt tot ontheffing van deze leegstandbelasting.

Uiteraard zijn we gaarne bereid om ons standpunt toe te lichten. U kunt daarvoor contact opnemen met Gerlof Roubos, g.roubos@keurmerkleegstandbeheer.nl, 06-53864592.

Met vriendelijke groet,



Koos Karssen
Voorzitter KLB