

INSPRAAKREACTIE Wet aanpak leegstand

Ter attentie van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Datum: 8 september 2025

Aanleiding

IVBN heeft kennisgenomen van het wetsvoorstel *Wet aanpak leegstand*. Wij onderschrijven het doel om langdurige leegstand tegen te gaan en gebouwen beter te benutten. Tegelijkertijd constateren wij dat de voorgestelde wijzigingen belangrijke gevolgen hebben voor institutionele investeerders die landelijk actief zijn in woningen, winkels en kantoren.

Onze leden hebben geen belang bij leegstand: leegstaande gebouwen leveren geen opbrengsten op maar leveren wel extra kosten op. Kosten voor onderhoud, leegstandsbeheer, warmte & koude en overige servicekosten. Leegstand bij woningen is daarnaast maatschappelijk ongewenst. IVBN-leden proberen leegstand dan ook zoveel als mogelijk te voorkomen, maar ook zij zien in hun portefeuilles soms een (beperkte) mate van leegstand. Bij woningen gaat dit meestal om minder dan 1% van de portefeuille veroorzaakt door een plotseling vertrekkende huurder of de wachttijd totdat een aannemer kan starten met mutatieonderhoud (nieuwe badkamer, keuken of toilet in een leegstaande woning).

Bij winkels en kantoren is leegstand doorgaans het gevolg van faillissementen van de huurder, transformatie, herontwikkeling of marktcondities.

Omdat niet alle leegstand eenzelfde oorzaak kent, vragen wij om een zorgvuldig onderscheid tussen woningleegstand en leegstand van andersoortig vastgoed, en om maatregelen die uitvoerbaar, proportioneel en uniform zijn.

Gevraagde verbeteringen

IVBN verzoekt:

1. De bevoegdheid voor gemeenten om huurprijzen vast te stellen te beperken tot woningen.
2. Uniforme termijnen per type vastgoed vast te leggen, in plaats van gemeentelijke variatie.
3. Uitzonderingsmogelijkheden bij verplichte ingebruikname op te nemen, met name bij faillissement, splitsen van woningen en renovatie.
4. De mogelijkheid tot binnentreden zonder toestemming van de bewoner te schrappen.
5. Voldoende ruimte voor due diligence en zorgvuldige selectie van huurders te waarborgen.
6. Verruim de collectieve vergunningen naar kantoren en winkels.

Argumenten

Ad 1. Vaststellen huurprijs bij kantoren en winkels

Het wetsvoorstel geeft gemeenten de bevoegdheid om in een leegstandsbeschikking een maximale marktconforme huurprijs vast te stellen. Deze bevoegdheid geldt niet alleen voor woningen, maar ook voor kantoren en winkels. Voor woningen kan daarvoor nog worden aangesloten bij het WWS, maar voor kantoren en winkels ontbreekt iedere objectieve systematiek. Gemeenten beschikken niet over de benodigde kennis of marktdata om een redelijke "marktconforme" huurprijs vast te stellen. Dit creëert willekeur, rechtsongelijkheid, rechtsonzekerheid en een forse uitvoeringslast, zowel bij gemeenten als bij juridische instanties.

Daarnaast geldt dat leegstand in de commerciële sector doorgaans al door de markt wordt gecorrigeerd. Bij kantoren is een frictieleegstand van 4–8% normaal en niet speculatief. Voor

winkels is een verhuurde ruimte meer waard dan leegstand, zodat eigenaren er belang bij hebben leegstand te beperken.

Strategische leegstand komt slechts zelden voor en lijkt meer in de politieke beeldvorming een eigen leven te hebben gekregen dan door onderzoek wordt bevestigd. Gemeentelijke inmenging in huurprijzen voor winkels en kantoren verstoort de marktdynamiek en ontmoedigt investeringen.

Ad 2. Uniforme termijnen per type vastgoed

Het wetsvoorstel bepaalt dat leegstand na ten minste zes maanden hoeft te worden gemeld. De verdere invulling van de meldplicht en termijnen wordt echter overgelaten aan gemeenten in hun leegstandverordening. Er is geen voorziening voor landelijke uniformiteit.

IVBN acht dit zeer onwenselijk. Institutionele beleggers zijn landelijk actief en worden geconfronteerd met uiteenlopende gemeentelijke regels. Het is onwerkbaar voor landelijk actieve beleggers om per gemeente verschillende termijnen en procedures te moeten volgen. Dit leidt tot hogere administratieve lasten en rechtsongelijkheid. Voor beleggers die in tientallen gemeenten actief zijn, leidt deze versnippering tot onnodige complexiteit en kosten.

IVBN verzoekt daarom om uniforme landelijke termijnen per type vastgoed, aangevuld met een proportionaliteitstoets voor de hoogte van dwangsommen.

Daarnaast is in de memorie van toelichting onduidelijk wat precies wordt verstaan onder '*het gewenste resultaat*' en '*problematisch langdurige leegstand*' in de context van de passage: "*als het verplichte leegstandoverleg niet tot het gewenste resultaat heeft geleid om de leegstand op te heffen*". IVBN verzoekt daarbij onderscheid te maken tussen structurele leegstand en leegstand als gevolg van transformatie, herontwikkeling, verkoop of marktcondities.

Ad 3. Uitzonderingen bij verplichte ingebruikname

Het wetsvoorstel bepaalt dat gemeenten een verplichte ingebruikname kunnen opleggen, met een termijn van minimaal zes maanden en mogelijkheid tot één verlenging. Voor sloop of vernieuwbouw geldt een expliciete uitzondering. In de uitvoeringspraktijk geeft het ministerie van VRO aan dat ook bij geplande verbouwingen of renovaties doorgaans niet gehandhaafd wordt.

IVBN acht het noodzakelijk dat ook deze gedoogsituaties expliciet wettelijk worden verankerd. Alleen zo wordt rechtszekerheid geboden aan eigenaren die aantoonbaar bezig zijn met renovatie-, herontwikkeling- of verbouwingstrajecten. Dergelijke processen, zoals complexe renovaties of herontwikkeling naar duurzame panden, vallen buiten de voorgestelde algemene termijn van zes maanden en duren vaak minimaal 1,5 tot 2 jaar. Met de herontwikkeling van (iets) grotere winkelcentra is al gauw het dubbele of meer gemoeid. Zonder expliciete uitzonderingen riskeren verhuurders juridische geschillen en vertragingen.

IVBN voegt graag ook nog de volgende gedoogsituaties toe, te weten:

- Wanneer het voornemen bestaat een woning te splitsen voor verkoop, maar het proces vertraging oploopt, bijvoorbeeld door de omzetting van erfpacht.
- Wanneer een nutsvoorziening is afgesloten omdat de huurder niet heeft betaald, en het maanden duurt voordat de nutsmaatschappij de aansluiting herstelt.

Ad 4. Binnentreden zonder toestemming

Het wetsvoorstel geeft toezichthouders de bevoegdheid om een woning zonder toestemming van de bewoner binnen te treden, met machtiging van de burgemeester en alleen als ultimatum

remedium. Deze bevoegdheid is gekoppeld aan de Algemene wet op het binnentreden (Awbi), waardoor formele waarborgen gelden zoals legitimatieplicht, verslaglegging en proportionaliteit.

IVBN acht dit echter disproportioneel en onnodig. Andere instrumenten - zoals meldplicht, leegstandsbeschikking en boete of dwangsom - zijn reeds beschikbaar om leegstand te handhaven. Het creëren van een extra bevoegdheid tot binnentreden voegt weinig toe, maar kan leiden tot onnodige spanning tussen overheid, eigenaars en bewoners.

Ad 5. Due diligence en selectie van huurders

Het wetsvoorstel geeft gemeenten de bevoegdheid om een eigenaar te verplichten een pand in gebruik te nemen, eventueel door verhuur aan een door de gemeente aangewezen partij. In de Memorie van Toelichting wordt erkend dat een zorgvuldig due diligence-proces voor het screenen van potentiële huurders tijd vraagt en dat gemeenten hier in de praktijk rekening mee zouden moeten houden ¹.

IVBN acht het echter ontoereikend dat dit slechts in de toelichting wordt benoemd en niet wettelijk wordt verankerd. Institutionele beleggers zijn gehouden aan strikte integriteits- en compliance-vereisten bij de selectie van huurders. Het is niet wenselijk dat gemeenten dit proces onder druk zetten door een verplichting tot snelle ingebruikname op te leggen zonder expliciete wettelijke waarborg voor zorgvuldige due diligence. Dit brengt risico's mee voor naleving van wetgeving, integriteit en reputatie.

Ad 6. Verruim collectieve vergunningen naar niet-woongebouwen in transformatiegebieden

IVBN acht het een meerwaarde om de collectieve vergunningen ook te verruimen naar niet-woongebouwen in transformatiegebieden. Dit vergemakkelijkt tijdelijke verhuur of alternatieve invulling.

Conclusie

IVBN waardeert de ambitie van het ministerie om leegstand effectief aan te pakken en gebouwen beter te benutten. IVBN-leden dragen actief bij aan duurzame en leefbare steden door verantwoorde investeringen en willen samenwerken aan een effectieve en werkbare aanpak van leegstand. Wij constateren echter dat de voorgestelde wijzigingen op onderdelen disproportioneel uitpakken en risico's meebrengen voor uitvoerbaarheid en investeringsbereidheid.

Wij verzoeken daarom in ieder geval de bevoegdheid tot huurprijsbepaling te beperken tot woningen, uniforme termijnen per type vastgoed vast te leggen, uitzonderingen mogelijk te maken bij verplichte ingebruikname, binnentreden zonder toestemming te schrappen en voldoende tijd te waarborgen voor zorgvuldige due diligence-processen.

Met deze aanpassingen kan de *Wet aanpak leegstand* effectief bijdragen aan het terugdringen van leegstand, zonder de marktwerking en investeringsbereidheid in wonen, winkels en kantoren te ondermijnen. IVBN brengt graag in constructief overleg praktijkervaringen van onze leden in teneinde de regeling in alle zorgvuldigheid verder te brengen.

¹ Institutionele investeerders zijn (veelal) financiële instellingen die (onder toezicht staan van AFM en DNB. Zij dienen te voldoen aan de vereisten die de WWFT (Wet ter voorkoming van witwassen en het financieren van terrorisme) oplegt, en die omvatten o.a. het identificeren en verifiëren van de identiteit van de huurders en medehuurlers van vastgoed, en het vastleggen van het identiteitsbewijs (kopie) en verificatie van de identiteit in een cliëntdossier.