

Vergaderjaar 2012–2013

33 436

Wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van woningen

Nr. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 13 februari 2013

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het verslag van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst belast met het voorbereidend onderzoek naar het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet in verband met de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur bij leegstand van woningen. In het navolgende wordt ingegaan op de vragen en opmerkingen uit het verslag. Op onderdelen zijn vragen van gelijke strekking samengevoegd.

Inhoudsopgave

Algemeen	1
1. Aanleiding	1
2. Maatregelen	2
3. Overleg marktpartijen en consultatie VNG	12
Artikelsgewijs	12

Algemeen

1. Aanleiding

De leden van de SP-fractie vinden dat tijdelijke huur geen oplossing is voor woningnood en dat huurdersrechten goed beschermd moeten blijven, ook bij tijdelijke huur. Daarom vragen deze leden of de regering deze twee uitgangspunten met hen deelt?

In zijn algemeenheid kan de regering deze uitgangspunten onderschrijven. Het doel van de Leegstandwet is om onnodige leegstand van woonruimte in woningen en gebouwen te bestrijden. In de Leegstandwet worden de belangen van de eigenaren van woningen en gebouwen die leegstaan en de belangen van de huurders zo goed mogelijk afgewogen. De belangen van de huurders worden onder meer beschermd door het feit dat tijdelijke verhuur van leegstaande gebouwen en woningen aan een vergunningplicht is onderworpen waarbij de gemeente de noodzaak van de tijdelijke verhuur dient vast te stellen. Woningnood kan enkel

structureel worden bestreden door vergroting van de woonruimtevoorraad.

Daarnaast is het volgens de leden van de SP-fractie van belang de cijfers goed in beeld te hebben. Daarom vragen deze leden of de regering dit standpunt deelt? Deze leden vragen verder of alsnog kan worden onderzocht hoeveel tijdelijke wooncontracten er zijn op dit moment? Om hoeveel gebouwen gaat het? Kan dit worden uitgesplitst voor de verschillende vormen van tijdelijke verhuur? Ten slotte vragen deze leden of de uitkomsten van dit onderzoek naar de Kamer kunnen worden gestuurd, samen met de nota naar aanleiding van het verslag? Het aantal en type verleende vergunningen voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet zou een beeld kunnen geven van het gebruik dat gemaakt wordt van het tijdelijke verhuur-instrumentarium. De uitvoering van de Leegstandwet inzake de tijdelijke verhuur van leegstaande woonruimte in woningen en gebouwen is belegd bij de gemeenten. Navraag bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) leert dat informatie over het aantal en type verleende vergunningen voor tijdelijke verhuur niet bijgehouden wordt. Er kan dan ook geen exact beeld worden gegeven van het aantal en type tijdelijke huurovereenkomsten.

Wel geeft de VNG aan dat gemeenten sinds enkele jaren veel meer vragen stellen over het gebruik van de Leegstandwet, met name over de vergunningverlening voor te koop staande woningen. Het aantal vragen van gemeenten aan de VNG over de toepassing van de Leegstandwet is toegenomen van 6 in 2007 tot 206 in 2012. Dit geeft in ieder geval een indicatie dat er sinds het begin van de economische crisis veel meer interesse is voor tijdelijke verhuur van te koop staande woningen.

De leden van de SGP-fractie vragen hoe de voorgenomen wijzigingen zich verhouden tot de oorspronkelijke bedoeling van de Leegstandwet, die in een tijd van economische crisis is ingevoerd. Waarom kunnen deze verruimingen nu wel worden doorgevoerd terwijl dat eerder en oorspronkelijk niet werd toegestaan?

In de praktijk is gebleken dat tijdelijke verhuur een goede oplossing is om de leegstand van woningen en gebouwen tegen te gaan, zeker nu er behalve sprake van een economische crisis ook sprake is van stagnatie op de woningmarkt. Tijdelijke verhuur is zowel voor huurders als verhuurders vaak verkiesbaar boven anti-kraakbewoning (bruikleen of bewaarneming). Bij tijdelijke verhuur ontvangen verhuurders immers huurinkomsten, terwijl huurders nog steeds enige zekerheid hebben omtrent duur van de overeenkomst en de opzegging ervan.

De voorgestelde aanpassingen van de Leegstandwet komen alle tegemoet aan (inmiddels) in de praktijk bij het gebruik van de wet ervaren knelpunten.

2. Maatregelen

De leden van de VVD-fractie vragen om een nadere motivatie over het feit waarom in het voorliggende wetsvoorstel niet is gekozen om de vergunning af te schaffen. Dat scheelt de huizenbezitter immers administratieve rompslomp en geld. Een mogelijkheid zou volgende deze leden kunnen zijn de invoering van een meldingsplicht. Deze leden willen graag weten wat de voor- en nadelen van zo een meldingsplicht zijn.

Door vergunning te verlenen kan de gemeente voorafgaand aan het aangaan van tijdelijke huurovereenkomsten beoordelen of is voldaan aan de voorwaarden die de Leegstandwet stelt voor vergunningverlening, en of tijdelijke verhuur dus in het betreffende geval de aangewezen weg is om leegstand te voorkomen of op te heffen. Door vergunningverlening vooraf hebben zowel huurder als verhuurder vooraf zekerheid omtrent de

tijdelijkheid van de huurovereenkomst. Bij te koop staande woningen is die zekerheid ook voor hypotheekverstrekkers noodzakelijk om toestemming te kunnen geven voor de tijdelijke verhuur. Bij een melding kan hooguit achteraf worden beoordeeld of is voldaan aan de voorwaarden voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. Zou achteraf blijken dat dit niet zo is, dan zou de verhuurder alsnog geconfronteerd kunnen worden met huurbescherming voor de huurder. Het spreekt voor zich dat dit voor een verhuurder hoogst onwenselijk is.

Volgens de leden van de VVD-fractie is in artikel 15 van de huidige Leegstandwet één van de criteria voor vergunningverlening dat van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevraagd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van tijdelijke huurovereenkomsten dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting. Deze leden vragen daarom wanneer de eigenaar van een te koop staande woning verplicht is de woning onder het reguliere huurregime te verhuren in plaats van gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden van de Leegstandwet. Deze leden leggen de volgende casus voor. Stel, een particuliere eigenaar heeft een tweede woning, die hij aanvankelijk verhuurt volgens het reguliere huurregime. Op enig moment zegt de huurder de huur op en de eigenaar c.q. de verhuurder besluit de woning te koop te zetten, maar hij wil, totdat de woning daadwerkelijk is verkocht, de woning wel verhuren. Mag hij de woning dan onder het regime van de Leegstandwet verhuren of is hij verplicht de woning te verhuren onder het reguliere huurregime?

Wanneer er sprake is van een koopwoning, en de woning dus in de afgelopen 10 jaar niet meer dan drie jaar verhuurd is geweest, kan de eigenaar, wanneer hij de woning te koop zet, vergunning aanvragen voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet. De gemeente bepaalt of aan de voorwaarden voor vergunningverlening is voldaan. De Leegstandwet geeft de mogelijkheid om te koop staande koopwoningen tijdelijk te verhuren, niet te koop staande huurwoningen. Dit omdat een te koop staande huurwoning over het algemeen, indien deze niet verkocht kan worden, gewoon weer regulier verhuurd kan worden.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe groot de beoordelingsruimte van de gemeente is bij de aanvraag tot een vergunning. Artikel 15, derde lid, onderdeel b, bepaald immers dat het moet gaan om een situatie waarbij van de eigenaar «niet in redelijkheid kan worden gevergd» dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een huurovereenkomst op basis van de Leegstandwet dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting.

Volgens de leden van de PvdA-fractie wordt er geen duidelijke motivatie gegeven voor het verbieden van aanvullende eisen aan tijdelijke verhuur door lagere overheden. De zinsnede in de memorie van toelichting op pagina vier, waarin de regering stelt dat «er beoordelingsruimte is», is in de ogen van deze leden een lege huls. Gemeenten zijn erg belangrijk in de uitvoering van allerhande huisvestingsvraagstukken. De leden van deze fractie vragen om een reactie waarmee inzichtelijk wordt hoe de regering de gemeenten in staat wil stellen deze problemen tegemoet te treden. De beoordelingsruimte die de gemeente heeft bij het beoordelen of aan de in de Leegstandwet genoemde vereisten voor vergunningverlening is voldaan heeft vooral betrekking op de voorwaarde genoemd in artikel 15, derde lid, sub b, van de Leegstandwet dat «van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer tijdelijke huurovereenkomsten op grond van de Leegstandwet dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting». Het is aan de gemeente om te beoordelen of tijdelijke verhuur de aangewezen weg is om leegstand te voorkomen of dat de

eigenaar dit ook op andere wijze kan doen, bijvoorbeeld door de woning op reguliere wijze te verhuren, zelf te bewonen of sneller te verkopen. Van deze beoordelingsruimte moet worden onderscheiden de mogelijkheid dat een gemeenten nog andere, niet in de wet genoemde voorwaarden voor vergunningverlening hanteert. Voor het verlenen van de vergunning moet immers ten minste aan de in de wet genoemde voorwaarden zijn voldaan, maar de gemeente kan in dat geval vergunning verlenen, maar hoeft dit niet te doen. De gemeente heeft hier een discretionaire bevoegdheid.

In de praktijk is gebleken dat gemeenten eigen, extra eisen hanteerden voor de vergunningverlening aan eigenaren van te koop staande woningen, bijvoorbeeld de eis dat de betreffende persoon eigenaar is van twee woningen. In de ogen van de regering wordt door dergelijke extra eisen de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen nodeloos bemoeilijkt. In het betreffende geval is het immers ook mogelijk dat een woning te koop staat, terwijl de eigenaar zelf (elders) is gaan huren. Ook in dat geval kan het alleszins gerechtvaardigd zijn dat de te koop staande woning tijdelijk wordt verhuurd. Om te voorkomen dat gemeenten door het stellen van extra eisen voor vergunningverlening de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen, die voor eigenaren vaak van groot belang is om dubbele woonlasten te voorkomen, bemoeilijken, is in voorliggend wetsvoorstel opgenomen dat gemeenten de vergunning voor tijdelijke verhuur van te koop staande koopwoningen niet mogen weigeren als aan de in de wet gestelde voorwaarden is voldaan, en dat zij dus geen eigen extra voorwaarden mogen stellen.

Voor de andere twee categorieën woonruimte die op grond van de Leegstandwet tijdelijk verhuurd kunnen worden, te weten woonruimte in gebouwen en woonruimte in huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie, is het niet onwenselijk dat gemeenten aanvullende voorwaarden voor vergunningverlening stellen. Dit kan zelfs wenselijk zijn, bijvoorbeeld als het aanvullende voorwaarden op het terrein van leefbaarheid betreft. Voor die categorieën geldt bovengenoemd verbod daarom niet.

De leden van de VVD-fractie vragen of het met het voorliggende wetsvoorstel voor verhuurders, bijvoorbeeld woningcorporaties, mogelijk is om te koop staande voormalige huurwoningen, niet zijnde te koop staande nieuwbouwwoningen, tijdelijk op grond van de Leegstandwet te verhuren en als dat niet het geval is, of overwogen is om dit in het voorliggende wetsvoorstel op te nemen en waarom dat niet is opgenomen?

Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is niet bedoeld voor te koop staande voormalige huurwoningen. In het algemeen zullen huurwoningen die te koop worden gezet, wanneer deze bijvoorbeeld wegens marktomstandigheden niet verkocht kunnen worden, niet hoeven leeg te staan, maar gewoon weer in de reguliere verhuur worden genomen. Het is dus niet zo dat deze woningen, wanneer zij niet verkocht worden, nodeloos leeg hoeven te staan als zij niet tijdelijk verhuurd kunnen worden. Indien de corporatie toch wil overgaan tot verkoop van woningen kan er voor gekozen worden een volgende vrijkomende woning te koop aan te bieden.

Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is een alternatief voor leegstand, niet voor reguliere verhuur. Daarom is ook in voorliggend wetsvoorstel de mogelijkheid voor tijdelijke verhuur van te koop staande huurwoningen niet opgenomen.

De leden van de VVD-fractie willen graag weten of overwogen is om de termijn in andere situaties, bijvoorbeeld in de situatie dat een particulier een woning te koop heeft staan, te verruimen? Waarom is deze termijn niet verlengd naar bijvoorbeeld zeven jaar?

De leden van de PvdA-fractie zijn kritisch ten opzichte van het voornemen de maximale termijn voor verlenging van de woonvergunning in sloop- en renovatiepanden te verruimen tot zeven jaar. Daarom vragen deze leden hoe de regering hierover denkt en onder welke omstandigheden een eventuele verdere verruiming van de termijn opportuun kan zijn. Graag willen deze leden vernemen welke instrumenten in het voorliggende wetsvoorstel kunnen worden opgenomen die de verhuurder ertoe brengen dat de (sloop)woning in voldoende kwalitatieve staat moet zijn om in aanmerking te komen voor verhuur.

De leden van de SP-fractie constateren dat de maximale termijn voor tijdelijk huur met het voorliggende wetsvoorstel wordt verlengd tot zeven jaar en vragen waarom niet eerst is onderzocht wat de gevolgen zijn geweest van het steeds verder oprekken van de verschillende mogelijkheden tot tijdelijk wonen? Verder merken deze leden op dat de maximale termijn voor verlenging van de vergunning voor woonruimten in leegstaande gebouwen wordt verlengd tot tien jaar. Deze leden vragen wat is de huidige maximale termijn is en hoe vaak gebruik wordt gemaakt van deze maximale termijn?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom differentiatie in de maximale duur van verhuur ten opzichte van de onderscheiden typen woningen en gebouwen nu nodig is, terwijl die regeling eerder niet nodig bleek. Deze leden willen ook vernemen of aan de generieke termijn voor alle categorieën een bewuste keuze ten grondslag lag.

In 2005 is de maximale termijn voor tijdelijke verhuur voor alle categorieën woonruimte uit de Leegstandwet verlengd van 3 naar 5 jaar. De reden hiervoor was dat de maximale termijn van 3 jaar voor tijdelijke verhuur van huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie, te kort was gebleken omdat veel herstructureringsprojecten niet werden uitgevoerd binnen deze termijn.

Bij het huidige wetsvoorstel is niet opnieuw gekozen voor een generieke verlenging van de maximale termijn voor tijdelijke verhuur, maar voor een verlenging die meer is toegesneden op de ervaren knelpunten voor de specifieke in de Leegstandwet genoemde categorieën woonruimte.

Voor de categorie huurwoningen in afwachting van sloop of herstructurering is gebleken dat, zelfs wanneer gemeenten pas vergunning hebben verleend voor tijdelijke verhuur wanneer de sloop of herstructurering «binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden», zoals op grond van artikel 15, derde lid, onderdeel d, van de Leegstandwet wordt vereist, de sloop of herstructurering als gevolg van de economische crisis toch dusdanige vertraging kan oplopen dat deze zelfs na 5 jaar nog niet plaatsvindt. Er is daarom grote behoefte aan de mogelijkheid om de tijdelijke verhuur voort te kunnen zetten, zodat de betreffende woonruimte niet alsnog komt leeg te staan of bijvoorbeeld via antikraak voor bewoning in gebruik moet worden gegeven. De regering heeft aan deze behoefte tegemoet willen komen door voor te stellen de termijn voor tijdelijke verhuur voor deze categorie te verlengen van 5 naar 7 jaar.

Bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet geldt in eerste instantie de normale onderhoudsverdeling zoals bij reguliere verhuur. De verhuurder is gehouden de woning te onderhouden en gebreken te herstellen, de huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Anders dan bij reguliere verhuur kan bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet van deze onderhoudsverdeling wel in de huurovereenkomst afgeweken worden. Dit kan bijvoorbeeld bij de tijdelijke verhuur van sloopwoningen het geval zijn, aangezien het niet redelijk is om een sloopwoning tot het moment van sloop in optimale staat van onderhoud te houden. Dit moet dus wel in de huurovereenkomst zijn opgenomen. Voor de categorie woonruimte in een gebouw heeft de voorgestelde verlenging van de maximale termijn voor tijdelijke verhuur vooral te maken met de maximale termijn voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan waarvoor met een reguliere procedure een omgevingsver-

gunning kan worden verleend, die wordt uitgebreid van 5 naar 10 jaar. Aangezien hier sprake is van een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan kan de verhuur van de woonruimte in betreffende gebouwen niet anders dan tijdelijk zijn. Het ligt daarom voor de hand om de maximale termijn voor tijdelijke verhuur van woonruimte in een gebouw eveneens te verlengen van 5 naar 10 jaar.

Zoals reeds eerder aangegeven, bestaan er geen landelijke cijfers over de verlening van vergunningen op basis van de Leegstandwet, daarom is het mij ook niet bekend hoe vaak de huidige maximale termijn voor tijdelijke verhuur van woonruimte in gebouwen gebruikt wordt.

Voor de categorie te koop staande koopwoningen zijn geen signalen bekend dat een maximale termijn voor tijdelijke verhuur van 5 jaar onvoldoende zou zijn. Daarom is de maximale termijn van 5 jaar voor deze categorie gehandhaafd.

De leden van de PvdA-fractie willen graag een onderbouwing horen voor de termijn van vijf jaar die in het wetsvoorstel wordt voorgesteld als minimale termijn tussen twee vergunningen voor tijdelijke verhuur aangezien uit de memorie van toelichting niet valt te herleiden welke argumenten er zijn voor specifiek deze termijn.

De leden van de SGP-fractie vragen of hun indruk terecht is dat de bepaling van de periode van vijf jaar tussen twee periodes van verhuur is gekoppeld aan de woning en dat deze periode derhalve niet wordt gestuit door overdracht van de woning. Deze leden willen weten of het klopt dat indien bijvoorbeeld een eigenaar die de woning drie jaar na een periode van verhuur heeft gekocht, na twee jaar weer een beroep kan doen op de Leegstandwet?

Momenteel is het niet mogelijk dat woonruimte meer dan één maal tijdelijk wordt verhuurd op grond van de Leegstandwet. Omdat het echter heel goed mogelijk is dat gedurende de totale levensduur van een woning meermalen een situatie ontstaat waarvoor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet aangewezen is, wordt met dit wetsvoorstel geregeld dat meerdere malen vergunning kan worden verleend voor tijdelijke verhuur. Tussen de verschillende perioden van tijdelijke verhuur moet dan wel een substantiële periode liggen zodat niet in feite sprake is van een extra lange periode van tijdelijke verhuur voor dezelfde situatie. Met het oog hierop is gekozen voor een tussenperiode van reguliere verhuur of eigen bewoning van 5 jaar. Deze periode wordt niet gestuit door tussentijdse overdracht van de woonruimte.

Om misverstanden ten aanzien van de herhaalde verhuur op grond van de Leegstandwet bij de uitvoering te voorkomen wordt bij nota van wijziging de redactie van het voorgestelde vijfde lid van artikel 15 van de Leegstandwet verduidelijkt.

De leden van de VVD-fractie vragen of er nog meer mogelijkheden zijn dan in het voorliggende wetsvoorstel genoemd om tijdelijke verhuur te verruimen. Zo ja, welke mogelijkheden zijn dat en waarom zijn deze niet in dit wetsvoorstel verwerkt?

Het voorliggende wetsvoorstel beoogt de in de brief van 17 januari 2012, over Huur op Maat, tijdelijke verhuur en de Leegstandwet¹, aangekondigde wijzigingen van de Leegstandwet te implementeren. In de betreffende brief zijn ook nog andere maatregelen ten behoeve van tijdelijke verhuur aangekondigd die in wetgeving verwerkt zullen worden, deze vereisen echter meer uitwerking en zullen bovendien hun beslag krijgen in het Burgerlijk Wetboek. Daarom zijn deze maatregelen niet in het voorliggende wetsvoorstel verwerkt.

Volgens de leden van de VVD-fractie blijkt uit de literatuur dat het niet duidelijk is of een huurovereenkomst in het kader van de Leegstandwet

¹ Kamerstukken II 2011/2012, 27 926, nr. 178

tegen het einde van de duur van de vergunning moet worden opgezegd, ook al staat in artikel 16, zevende lid van deze wet dat de huurovereenkomst in elk geval eindigt op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest. Als het opzeggen van de huurovereenkomst wel moet, maar niet gebeurt, loopt de eigenaar c.q. de verhuurder dan het risico dat de tijdelijke overeenkomst overgaat in een reguliere huurovereenkomst? Daarom vragen deze leden verder of het voorliggende wetsvoorstel op dit punt aanvulling behoeft, ter voorkoming van misverstanden?

Artikel 16, zevende lid, van de Leegstandwet bepaalt weliswaar dat de huurovereenkomst in elk geval eindigt op het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, maar dat betekent niet dat er geen opzegging meer nodig is. In artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet wordt immers artikel 271 lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW) niet uitgesloten. Een en ander is ook wenselijk, omdat de huurder dan uitdrukkelijk gewaarschuwd wordt dat de vergunning eindigt of is geëindigd. Blijft de huurder na afloop van de vergunning in de woning zitten, omdat er nog niet is opgezegd, dan wordt de huurovereenkomst verlengd ingevolge artikel 230 van Boek 7 van het BW, maar die bepaling is niet van dwingend recht, nu in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet artikel 242 van Boek 7 van het BW van toepassing wordt uitgesloten. Het staat de verhuurder dus vrij daarna de huur alsnog op te zeggen, omdat de vergunning is afgelopen.

De leden van de VVD-fractie vragen welke knelpunten er nog zijn in verband met de houding van de banken als het gaat om tijdelijke verhuur en in hoeverre de banken nu bereid zijn om aan tijdelijke verhuur mee te werken?

Zoals ik u reeds eerder, bijvoorbeeld in de brief over tijdelijke verhuur², heb aangegeven staan banken over het algemeen positief tegenover tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet, zeker als hierdoor financiële problemen van eigenaren kunnen worden voorkomen. Recent is overigens wel gebleken dat banken in sommige gevallen pas toestemming gaven voor tijdelijke verhuur als de eigenaar een door de bank voorgeschreven bemiddelingsbureau in de arm nam. Hoewel banken dit met de beste bedoelingen voor de eigenaar doen, heb ik aangegeven dat eigenaren mijns inziens zelf moeten kunnen kiezen of en welk bemiddelingsbureau zij in de arm nemen³. Hierover vindt nog overleg met de betreffende banken plaats.

Volgens de leden van de PvdA-fractie zijn de maatregelen in het voorliggende wetsvoorstel louter bedoeld om tijdelijk een tegemoetkoming te bieden in de dubbele woonlasten waarmee particuliere eigenaren worden geconfronteerd als zij een nieuwe woning kopen terwijl hun oude woning nog niet is verkocht. Die tegemoetkoming is deels echter al gerealiseerd omdat voor de hypotheekrente op de tweede woning momenteel geldt dat deze van de belasting mag worden afgetrokken. De leden van de PvdA-fractie willen graag weten tot wanneer deze maatregel van kracht blijft? Verder vinden deze leden het niet juist als de verhuurder financieel gewin kan halen uit de tijdelijke verhuur van zijn te koop staande woning en tegelijkertijd een dubbele aftrek kan genieten. Vandaar dat deze leden graag nadere toelichting ontvangen over hoe kan worden voorkomen dat de huurinkomsten die voortvloeien uit de tijdelijke verhuur zodanig zijn dat het winstmakend kan zijn voor een verhuurder van een tijdelijke huurwoning om de woning te verhuren. Deze leden zijn namelijk van mening dat in veel schaarstegebieden in Nederland dit scenario zeer wel denkbaar is. Ook vernemen deze leden graag op welke wijze de regering een inspanningsverplichting voor de eigenaar kan opnemen die ertoe leidt

² Kamerstukken II 2011/2012, 27 926, nr. 178

³ Aanhangsel van de handelingen II, 2012–2013, nr. 605

dat de verkoop van een woning niet onnodig lang op zich laat wachten omdat de tijdelijke verhuur van de woning fiscaal of economisch aantrekkelijk is voor de eigenaar.

De Leegstandwet, en ook het voorliggende wetsvoorstel, heeft niet alleen betrekking op te koop staande koopwoningen.

Wie tijdelijk twee koopwoningen heeft, kan maximaal 3 jaar in aanmerking komen voor hypotheekrenteaftrek voor beide woningen, bijvoorbeeld wanneer de vorige woning nog niet verkocht is en leeg staat of wanneer de nieuwe woning nog niet afgebouwd is of leeg staat. Wanneer een te koop staande woning, bijvoorbeeld uit overwegingen van veiligheid, leefbaarheid en voorkoming van verloedering van de woning, tijdelijk wordt verhuurd, dan is er geen recht op hypotheekrenteaftrek. Er is dus geen sprake van zowel huurinkomsten als renteaftrek voor dezelfde woning. Wel is het mogelijk dat de hypotheekrenteaftrek herleeft als de woning uit de verhuur komt en weer leeg komt te staan.

Het is aan de gemeente om te beoordelen of (verlenging van de) vergunning voor tijdelijke verhuur in het betreffende geval is aangewezen. Wanneer een woning bijvoorbeeld tegen een onrealistisch hoge prijs te koop staat, en de verkoop daardoor niet vordert, kan de gemeente op grond van het criterium van artikel 15, derde lid, onderdeel b van de Leegstandwet dat «van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer tijdelijke huurovereenkomsten op grond van de Leegstandwet dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting», oordelen van de eigenaar kan worden gevergd dat hij de verkoopprijs van de woning verlaagt om zodoende een realistischer kans op verkoop te hebben, en dat hem anders geen vergunning voor tijdelijke verhuur wordt verleend.

Het is mede hierom van belang dat de gemeente steeds bij verlenging van de vergunning opnieuw kan beoordelen of tijdelijke verhuur in het betreffende geval nog de aangewezen oplossing is om leegstand te voorkomen.

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat onvoldoende is gemotiveerd waarom het generiek vrijlaten van de huurprijsbescherming een goede maatregel is. Vooral in gebieden met huurwoningsschaarste en wachtlijsten zal dit volgens deze leden een prijsopdrijvend effect hebben. Het enige argument dat volgens deze leden in de memorie van toelichting wordt gegeven is dat het een tijdelijke woonoplossing betreft, en dat daarmee een vrije huurprijs gerechtvaardigd is. Een huurperiode van zeven jaar, de maximumtermijn voor tijdelijke verhuur, is volgens deze leden een periode die overeenkomt met de gemiddelde contractduur van een reguliere huurwoning. Daarom vragen deze leden of voldoende is nagedacht over de negatieve gevolgen van een vrije huurprijs en hoe deze opvatting over een vrije huurprijs zich verhoudt ten opzichte van het uitgangspunt in het regeerakkoord om 4,5% van de WOZ waarde als ultimum bovengrens te zien voor sociale huurwoningen bij een inkomen van meer dan € 43.000 en de huurprijsliberalisatiegrens als ultimum grens bij inkomens onder de € 43.000? Omdat dit wetsvoorstel ook betrekking heeft op te koop staande sociale (huur)woningen die niet verkocht raken, vragen deze leden verder of voor deze categorie een vrije huurprijs kan gaan gelden?

Volgens de leden van de SP-fractie zullen bij de tijdelijke verhuur van koophuizen de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek inzake de huurprijsbescherming niet meer van toepassing zijn en vervalt de mogelijkheid van het aanhangig maken van een geschil bij de huurcommissie. Deze leden vragen daarom welke consequenties dit concreet heeft voor de tijdelijke huurder.

Verder merken de leden van de SP-fractie merken op dat tijdelijke huurders dikwijls meer betalen dan vaste huurders. Deze leden vragen

daarom in hoeverre de regering dit een redelijke situatie vindt. Eveneens willen deze leden graag weten in hoeverre er bij tijdelijke huur sprake is van onderhoud, alsmede wat dit betekent voor de veiligheid, fysieke gezondheid en mentale gezondheid (denk aan stress en onzekerheid) van de tijdelijke huurders? Verder vragen deze leden wat het risico is van de tijdelijke huurder om dakloos te worden?

Alleen voor de categorie van te koop staande koopwoningen wordt de huurprijs op grond van dit wetsvoorstel in geliberaliseerd. Deze categorie kent een maximale duur van tijdelijke verhuur van 5 jaar. Het betreft hier over het algemeen individuele woningen van individuele eigenaren, waarvan niet kan worden gezegd dat grote groepen huurders voor hun huisvesting op deze woningen aangewezen zijn. Het is daarom niet bezwaarlijk dat de huur hier vrij overeen te komen is. Dit wetsvoorstel heeft geen betrekking op te koop staande sociale (huur)woningen. Wel kunnen eventueel door corporaties gebouwde te koop staande nieuwbouwwoningen tijdelijk verhuurd worden op grond van de Leegstandwet. Bij geliberaliseerde verhuur kan de huurprijs vrij overeengekomen worden en moeten afspraken over de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging worden opgenomen in de huurovereenkomst. De systematiek van het «voorstel voor huurverhoging» en de wettelijke maximale huurverhoging geldt voor deze huurovereenkomsten niet. Eventueel kunnen huurder en verhuurder overeenkomen dat zij zich bij een geschil tot de huurcommissie wenden voor een advies. De huurcommissie kan geen uitspraak doen over een geliberaliseerde huurovereenkomst.

In het algemeen zal een huurder met een tijdelijke huurovereenkomst minder huur betalen, aangezien de huurder niet de zekerheid heeft van een langdurige huurovereenkomst. De tijdelijke huur op grond van de Leegstandwet duurt minimaal zes maanden en de verhuurder heeft een opzegtermijn van drie maanden. De huurder heeft gedurende die drie maanden de tijd om alternatieve woonruimte te zoeken. De huurder heeft een opzegtermijn van slechts één maand.

Zoals hierboven aangegeven geldt bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet in eerste instantie de normale onderhoudsverdeling zoals bij reguliere verhuur. Anders dan bij reguliere verhuur kan bij tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet in de huurovereenkomst wel van deze onderhoudsverdeling afgeweken worden.

De leden van de SP-fractie vragen hoe vaak gemeenten in actie zijn gekomen bij misbruik sinds de invoering van de Wet kraken en leegstand, om welke gemeenten het ging en wat de redenen waren voor gemeenten om in actie te komen? Verder vragen deze leden of er gevallen bekend zijn waarin gemeenten niet in actie kwamen, wanneer toch vermoedens van misbruik bestonden en wat de redenen hiervoor waren? Ook willen deze leden weten hoeveel gemeenten sinds de invoering van de Wet kraken en leegstand de controle op leegstand hebben aangepast.

De Wet kraken en leegstand betreft niet de tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet waar het voorliggende wetsvoorstel betrekking op heeft. Op 29 maart 2012 heeft de toenmalige minister van BZK een rapport aan de Tweede Kamer gestuurd over het effect van de Wet kraken en leegstand op het leegstandbeleid van gemeenten⁴. Bij 41 gemeenten, waaronder de G32, is door het RIGO onderzoek gedaan. Samenvattend is de conclusie dat:

- het overgrote deel van de onderzochte gemeenten inderdaad een actief leegstandbeleid voert;
- vrijwel alle gemeenten aangeven naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet kraken en leegstand hun leegstandbeleid te hebben heroverwogen;

⁴ Kamerstukken II 2011/2012, 31 560, nr. 33

- gemeenten binnen de grenzen van hun mogelijkheden hun rol goed oppakken.

De leden van de SP-fractie merken op dat gemeenten enkel kunnen optreden wanneer zij een leegstandsverordening hebben. Graag vernemen deze leden hoeveel gemeenten een dergelijke verordening hebben, welke gemeenten nog niet een dergelijke verordening hebben en wat de reden hiervan is.

Er zijn, zo blijkt uit het bovengenoemde onderzoek, drie gemeenten die daadwerkelijk een leegstandverordening hebben ingevoerd: Amsterdam, Tilburg en Brunssum. De andere gemeenten geven een scala van redenen waarom zij (vooral nog) afzien van een leegstandverordening: het probleem van de leegstand is niet groot genoeg, de gemeente mikt op een andere aanpak, de gemeente is in gesprek met partijen en verwacht daar resultaat van, en dergelijke.

Volgens de leden van de SP-fractie mogen gemeenten boetes uitdelen bij overtreding van de meldingsplicht genoemd in de Wet kraken en leegstand. Deze leden willen graag vernemen hoe vaak en in welke gemeenten deze boete is uitgedeeld, alsmede hoe effectief deze boete was volgens de sanctionerende gemeenten? Wanneer komt evaluatie van de Wet kraken en leegstand beschikbaar voor Kamer?

Uit het eerdergenoemde onderzoek blijkt dat er nog geen ervaring is opgedaan met het geven van boetes. De evaluatie van de Wet kraken en leegstand is voorzien vijf jaar na inwerkingtreding, derhalve in 2015.

De leden van de SP-fractie vragen welk onafhankelijk onderzoek naar de oorzaak en effecten van leegstand op de woningmarkt de afgelopen vijf jaar is gedaan en wat de uitkomsten van dat onderzoek waren. Als dit onderzoek er niet is, willen deze leden graag weten of de regering bereid is zelf een dergelijk onderzoek uit te voeren of opdracht daartoe te geven? Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft op basis van koppeling van verschillende registratiebestanden inzicht proberen te verschaffen in de omvang van de leegstand van woningen. Het CBS becijfert dat op 1 januari 2010 circa 417.000 woningen leegstaan. Dit zijn woningen waar volgens de officiële registraties niemand staat ingeschreven (administratieve leegstand). Dat wil overigens niet zeggen dat al deze woningen ook daadwerkelijk leeg staan. Zo kan bijvoorbeeld een woning verhuurd worden aan mensen die niet of althans niet op het betreffende adres staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. Daarnaast worden sommige woningen gebruikt voor andere doeleinden zoals praktijkruimte of vakantiewoning. Een beperkte leegstand is normaal en noodzakelijk omdat er een periode van minimaal één tot twee maanden nodig is om te verhuizen.

Het laatst bekende onderzoek dateert uit 2008 (Kraken en leegstand, Regioplan, 2008). Hierin wordt – naast bovenstaande – gesteld dat leegstand vele achtergronden kan hebben, maar dat hierover geen uitgebreid onderzoek voorhanden is. Er heeft dus geen onafhankelijk onderzoek plaatsgevonden naar de oorzaken en effecten van leegstand op de woningmarkt. Het onderzoek dat nodig is om goed in kaart te krijgen wat de oorzaken en effecten van leegstand is naar alle waarschijnlijkheid zeer arbeidsintensief en kostbaar.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de consequenties van het aanpassen van de huurbescherming. Huurders in dergelijke woningen zitten hier vaak omdat ze op een wachtlijst staan voor een normale huurwoning en kunnen mede door het voorliggende wetsvoorstel langer gebruik maken van tijdelijk huren. Deze leden vragen ook of het met dit wetsvoorstel mogelijk is dat deze tijdelijke huurders door opzegging van het huurcontract of een forse stijging van de huur gedwongen kunnen worden te verhuizen waarna de woning voor een hogere huurprijs

opnieuw tijdelijk wordt verhuurd aan een ander. Deze leden vragen verder of het een mogelijke optie is de opzegtermijn voor tijdelijke contracten evenredig aan de duur van dit contract te verlengen.

Vooreerst is het niet mijn beeld dat huurders vaak tijdelijk huren omdat zij op een wachtlijst staan voor een normale huurwoning. In een groot aantal gevallen maken mensen gebruik van tijdelijke huur omdat ze gedurende een bepaalde tijd in een bepaalde plaats willen of moeten wonen. Aan de opzegging van de tijdelijke huurovereenkomst zijn in de Leegstandwet geen andere voorwaarden verbonden dan dat een opzegtermijn van drie maanden in acht genomen moet worden. Het is daarom theoretisch mogelijk dat een verhuurder, zolang de vergunningstermijn nog loopt, de huur opzegt om vervolgens met een nieuwe huurder in zee te gaan. Aangezien de verhuurder bij het aangaan van de eerste huurovereenkomst de huur al naar wens heeft kunnen vaststellen (uiteraard wel beperkt door de maximale huurprijs als die door de gemeente in de vergunning is opgenomen), is er echter geen aanleiding om te verwachten dat deze de huur zal willen opzeggen, enkel om een hogere huurprijs te kunnen vragen.

De opzegtermijn van drie maanden dient er toe om de huurder voldoende tijd te geven om uit te zien naar andere woonruimte, terwijl de verhuurder tegelijkertijd binnen een afzienbare tijd weer over zijn woonruimte kan beschikken ten behoeve van de voorgenomen sloop, renovatie of verkoop. Ik acht het daarom niet wenselijk deze opzegtermijn nog te verlengen.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat in de motie Van Bochove/Ortega-Martijn⁵ de regering wordt verzocht «om een breed gedragen commissie in te stellen om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om – zonder af te doen aan de essentie van het huurrecht – voor tijdelijke behoeften huurcontracten met een bepaalde duur af te sluiten». Deze leden vragen hoe het staat met de uitvoering van deze motie, of de regering de uitbreiding van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur als uitvoering van deze motie ziet en of de regering verder uitvoering gaat geven aan deze motie.

In de eerdergenoemde brief van 17 januari 2012, over Huur op Maat, tijdelijke verhuur en de Leegstandwet, is aangegeven dat, in aansluiting op de in de motie genoemde wens tot een onderzoek naar verdere redenen en mogelijkheden voor tijdelijke verhuur, in overleg zou worden getreden met het Landelijk overleg huurders verhuurders en met experts in het veld, om eventuele nog niet geadresseerde behoeften aan vormen van tijdelijke verhuur in kaart te brengen en te bezien hoe hieraan tegemoet gekomen kan worden.

Dit overleg heeft nog niet plaatsgevonden, maar zal binnen afzienbare termijn plaatsvinden. Voorrang is gegeven aan de implementatie van de voorgenomen maatregelen voor tijdelijke verhuur. Overigens hebben mij tussentijds geen signalen bereikt over concrete behoeften aan mogelijkheden voor tijdelijke verhuur die nog niet in de betreffende brief waren geadresseerd.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom het nodig is te bepalen dat een huurovereenkomst minimaal zes maanden duurt (artikel 16 lid 2) en hoe deze bepaling is afgewogen in relatie tot de bepalingen voor reguliere verhuur.

Dit betreft een bestaande bepaling in de Leegstandwet. Deze bepaling bewerkstelligt dat de huurder een bepaalde zekerheid heeft, namelijk dat hij in elk geval 6 maanden in de woning kan wonen. Daarna kan de huur immers elk moment opgezegd worden, uiteraard met een opzegtermijn van 3 maanden voor de verhuurder.

⁵ Kamerstukken II 2011–2012, 33 000 VII, nr. 72

3. Overleg marktpartijen en consultatie VNG

De leden van de SP-fractie vragen waarom de Woonbond geen gesprekspartner was bij de totstandkoming van het voorliggende wetsvoorstel. Verder vragen deze leden met welke vertegenwoordiger van de huurders is gesproken ter voorbereiding van het voorliggende wetsvoorstel en wat was de uitkomst van dit overleg. Graag vernemen deze leden indien er geen dergelijk overleg heeft plaatsgevonden, wat de reden daarvan is. Tenslotte vragen deze leden waarom huurders geen stem hoeven te hebben in de totstandkoming van het wetsvoorstel, terwijl het onder meer over hen gaat.

Ook de leden van de ChristenUnie-fractie willen graag vernemen waarom er geen overleg over voorliggend wetsvoorstel is geweest met het Landelijk overleg huurders verhuurders zoals aangekondigd in de brief van oud-minister Spies van 17 januari 2012 en ook niet met de Woonbond en of de regering alsnog bereid is dit overleg aan te gaan.

Voorafgaand aan het schrijven van de brief van 17 januari 2012⁶, heeft op ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden zowel met de Woonbond als met Aedes over het onderwerp tijdelijke verhuur in den brede, waarbij ook mogelijke wijzigingen van de Leegstandwet aan de orde zijn geweest.

In de brief aan de Kamer zijn vervolgens de wijzigingen van de Leegstandwet aangekondigd waarvan het voorliggende wetsvoorstel een neerslag vormt. De voorgestelde wijzigingen komen als gezegd tegemoet aan in de praktijk door corporaties, gemeenten en andere partijen ervaren knelpunten bij het gebruik van de wet.

Het beoogde overleg met het Landelijk overleg huurders verhuurders is, zoals hiervoor weergegeven, bedoeld om nog niet in de brief geadresseerde behoeften aan vormen van tijdelijke verhuur in kaart te brengen, en zal zoals gezegd binnen afzienbare tijd plaatsvinden.

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdeel A

De leden van de VVD-fractie merken op dat in de memorie van toelichting wordt vermeld dat voor woningen, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a en c, nog wel nadere voorwaarden door de gemeenten kunnen worden gesteld. Deze leden vragen aan welke situaties, behalve aan sloopwoningen, moet worden gedacht en in hoeverre de door de gemeenten te stellen voorwaarden tijdelijke verhuur uitermate moeilijk dan wel onmogelijk kunnen maken.

Zoals eerder reeds aangegeven ziet de regering geen bezwaar tegen het stellen van extra vergunningsvoorwaarden wanneer het gaat om de categorieën woonruimte in gebouwen en huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie. Het kan bijvoorbeeld gaan om aanvullende voorwaarden op het terrein van leefbaarheid. Bij woonruimte in gebouwen kan het gaan om de voorwaarde dat ontheffing van het bestemmingsplan is verleend. Gezien het belang dat ook de gemeente heeft om bij deze categorieën woonruimte leegstand te voorkomen wordt niet verwacht dat gemeenten hier dusdanige eisen voor vergunningverlening zullen stellen dat tijdelijke verhuur moeilijk of onmogelijk wordt.

Artikel I, onderdeel B

De leden van de VVD-fractie vragen waarom er voor is gekozen de huurprijzbescherming voor woonruimte in gebouwen en woonruimte voor afbraak of vernieuwbouw onverkort te laten gelden aangezien ook in deze gevallen de eigenaar, ter voorkoming van extra lasten, er geen baat

⁶ Kamerstukken II 2011/2012, 27 926, nr. 178

bij heeft om geen onredelijke hoge huurprijzen te vragen, net zoals in het geval van woonruimte in een voor verkoop bestaande woning. Er is in deze gevallen geen sprake van een eigenaar met dubbele woonlasten, waarbij de hypotheeklasten soms zelfs de maximale huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel te boven gaan. In het geval van woonruimten in gebouwen en van huurwoningen in afwachting van sloop of renovatie is bovendien over het algemeen sprake van woonruimte van een minder hoge kwaliteit dan bij te koop staande koopwoningen waardoor de maximale huurprijs in deze gevallen niet knellend is.

Artikel 15

De leden van de SGP-fractie vragen of de formulering van artikel 15, vijfde lid, voldoende duidelijk maakt dat hier gaat om een tweede of volgende periode van verhuur.

Bij nota van wijziging wordt de redactie van dit artikel herzien: tussen twee periodes van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet dient een periode van ten minste vijf jaar te liggen waarin hetzelfde gebouw of dezelfde woning door de eigenaar gebruikt is voor reguliere verhuur dan wel als eigen woonruimte.

De minister voor Wonen en Rijksdienst
S.A. Blok