

Minister scherpt leegstandwet aan

Goed en veilig wonen Minister Keijzer wil dat gemeenten leegstand van huizen beter kunnen aanpakken. Amsterdam en Utrecht hebben hier al mee geëxperimenteerd en zijn hier positief over.



Onder de Leegstandwet kunnen gemeente regels opstellen in een leegstandsverordening over het melden van leegstaande woningen en/of andere panden. Ook biedt de leegstandwet opties voor tijdelijke verhuur van panden die bijvoorbeeld op de nominatie staan voor sloop of renovatie.

Hoe de minister de leegstandwet wil aanscherpen

- De meldplicht wordt verkort van zes naar drie maanden. De daaropvolgende periode waarin er overleg tussen gemeente en eigenaar moet zijn van drie naar twee maanden. Daarmee wordt het proces waarbij een eigenaar wordt aangesproken op leegstand met vier maanden verkort.
- Eigenaren krijgen de verplichting om de woning tijdelijk te verhuren. Zo niet, dan moet er een dwangsom worden betaald.
- Een gemeente hoeft niet langer zelf een huurder aan te dragen

Veel gemeenten zonder leegstandsverordening

Op dit moment hebben slechts 26 gemeenten een leegstandsverordening, de meeste hebben er dus geen. En van die 26 kijkt slechts te helft expliciet naar leegstaande woonruimte. De Woonbond wil dat elke gemeente een leegstandsverordening met leegstandsregister hanteert, waarbij eigenaren leegstand verplicht moeten melden. Met de aanscherping van de leegstandwet kunnen leegstaande gebouwen eerder worden benut.

Wat zeggen de cijfers over leegstand?

Er is sprake van bijna 64.000 langdurig leegstaande woningen. Dit gaat om woningen die een jaar voor de 'peildatum' (1 januari) ook al leegstaan. Een woning die dus 11 maanden leegstaat telt niet mee als langdurige leegstand. Na een 'energiecorrectie' worden er nog eens 34.000 woningen van de leegstaande woningen afgetrokken. 'Een groot deel van die 64.000 verbruikt volgens het CBS toch nog energie en zijn derhalve (deels) in gebruik. Als daarvoor wordt gecorrigeerd staan begin 2024 circa 30.000 woningen administratief langdurig leeg.' Zo schrijft minister Keijzer aan de Kamer.

Lage drempel voor tellen als leegstand

Bij deze 'energiecorrectie' kijkt het Centraal Bureau voor de Statistiek of er in de leegstaande woningen niet meer energie wordt verbruikt dan een bepaalde 'drempelwaarde'. Het CBS schrijft hierover in de leegstandsmonitor 2024: 'In het huidige onderzoek worden leegstaande woningen alleen als zodanig beschouwd als zij in een kalenderjaar niet meer gas en/of elektra verbruiken dan 10 procent van alle vergelijkbare bewoonde woningen.'

Tienduizenden woningen niet meegeteld

'De vraag rijst dan hoe vaak ergens het licht aan moet staan om een woning niet mee te tellen als leegstaand', zegt Maarten Wiedemeijer, belangenbehartiger bij de Woonbond. 'Terwijl je ook zou kunnen redeneren dat dit juist een categorie woningen is die gemeenten zouden moeten onderzoeken. Want er wordt kennelijk niet echt gewoond. Dit gaat om maar liefst tienduizenden woningen.'

Nog meer niet meegetelde categorieën

Vervolgens wordt het aantal 'te benutten' leegstaande woningen verder naar beneden gesteld naar een kleine 13.000 woningen. Redenen waarom woningen niet als te benutten worden gezien zijn onder andere dat de eigenaar niet in de woning woont maar het als tweede huis gebruikt

(12.000 woningen), het gaat om woningen in een krimpregio (4.100 woningen) of om woningen die worden verbouwd (1.900 woningen).

Onderbenutting is groter dan officiële cijfers

Onderzoeksbureau RIGO merkt in een evaluatie van de leegstandwet op dat de data over de leegstand wankel is. Zo heeft niet elke gemeente de basisadministratie op orde en kan er dus sprake zijn van leegstand en onderbenutting die niet terugkomt in de cijfers. De VNG geeft in het onderzoek aan dat gemeenten leegstand onderschatten: 'Alle gemeenten hebben problematische leegstand, maar ze zijn zich er niet altijd van bewust. Het is een structureel probleem bij alle vormen van vastgoed en het is dweilen met de kraan open.'

'Aanvullende manieren om leegstand in zicht te krijgen zijn bijvoorbeeld het kijken naar het gebruik van elektriciteit en water. Dit kan ook door invoering van een meldplicht door middel van een leegstandsverordening.'

Onderzoeksbureau RIGO, in een evaluatie van de leegstandwet

Leegstandsbelasting als oplossing?

De VNG pleit al enige tijd voor een leegstandsbelasting. Het RIGO oordeelt dat daar op korte termijn geen noodzaak toe is met de huidige aanscherping onder de leegstandwet. De Woonbond vindt een leegstandsbelasting een interessante optie. Ook kan het gemeenten helpen aan geld voor de handhaving. Zeker nu het Rijk de geldkraan voor gemeentelijke taken in 2026 dichtdraait. In het RIGO-onderzoek wordt gebrek aan capaciteit als voornaamste reden opgevoerd om nu niet met een leegstandsverordening te werken.

Bron: Woonbond
10 januari 2025