37 033 **Wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie**

Nr. 5 **VERSLAG**
Vastgesteld, 5 november 2026

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave **Blz**

I. ALGEMEEN 1
2. Context en achtergrond 3
2.1 De leegstandverordening 3
2.4 Leegstandmonitor Centraal Bureau voor de Statistiek 4
3.1 De bevindingen uit de evaluatie 5
3.3 Leegstandmonitor 6
4. Inhoud van het wetsvoorstel 6
4.1 Begripsbepaling woonruimte 6
4.3 De leegstandverordening 6
4.4.1 De verplichte ingebruikname 7
4.4.2 Aanbrengen noodzakelijke voorzieningen 8
4.5 Tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet 9
4.5.1 Afgifte collectieve vergunningen 9
4.5.2 Tijdelijke verhuur te koop staande woning 10
4.5.3 Vaststellen maximale redelijke huurprijs 10
4.6 Toezicht en handhaving: de mogelijkheid elektriciteitsverbruik op te vragen 10
6.1 Eigendomsrecht 11
6.1.2 Legitiem algemeen belang 11
6.1.3 Proportionaliteit 11
6.2.4 Proportionaliteit en waarborgen 12
7.1 Gevolgen voor leegstand 12
7.2 Gevolgen voor eigenaren en verhuurders 12
7.4.2 Gemeenten 12
7.5 Gevolgen voor doenvermogen 13
7.7 Samenloop Leegstandwet en leegstandbelasting 13
10.9 Reacties die niet zien op het wetsvoorstel 14

I. ALGEMEEN

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie. Deze leden steunen de inzet om langdurige, onnodige leegstand terug te dringen en de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Zij hebben over het wetsvoorstel enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel tot Wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie. Deze leden vinden het belangrijk dat de bestaande woningvoorraad en gebouwen zo goed mogelijk benut worden, zeker gezien het grote tekort aan woningen. Tegelijkertijd hechten zij aan het eigendomsrecht en de juiste balans tussen de bevoegdheden van een gemeente en de rechten van een eigenaar. De leden van de VVD-fractie hebben nog enkele vragen.

De leden van de PRO-fractie hebben kennisgenomen van de Wijziging van de Leegstandwet en vinden deze over het algemeen positief. Langdurige leegstand van duizenden woningen in tijden van woningnood is voor deze leden onacceptabel. Het voorstel geeft gemeenten meer mogelijkheden om langdurige leegstand aan te pakken en de bestaande voorraad beter te benutten.

De leden van de PVV-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de Wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie wetswijziging (37033) en hebben nog een aantal vragen voor de regering.

De leden van de CDA-fractie hebben met grote interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel Wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie. Leegstand is onuitlegbaar in tijden van woningnood. Deze leden vinden het een goede zaak dat gemeenten daarom meer mogelijkheden krijgen om leegstand aan te pakken. Voor het weer in gebruik nemen van een leegstaand pand loop je in de praktijk algauw tegen een hoop praktische belemmeringen aan. Zij hebben nog diverse vragen, die vooral gericht zijn op het wegnemen van die belemmeringen.

De leden van de JA21-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel tot Wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie en hebben enkele vragen.

De leden van de BBB-fractie hebben met kritische belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel tot Wijziging van de Leegstandwet. Deze leden delen het uitgangspunt dat het onwenselijk is wanneer bruikbare woningen langdurig en zonder goede reden leegstaan, zeker in een tijd van grote woningnood. Maar woningnood mag geen vrijbrief worden voor steeds verdergaande overheidsbemoeienis met particulier eigendom. Het eigendomsrecht is een fundamenteel recht. Wie rechtmatig eigenaar is van een woning of ander pand, moet er in beginsel op kunnen vertrouwen dat de overheid niet zonder zwaarwegende en aantoonbare noodzaak bepaalt hoe en wanneer dat eigendom moet worden gebruikt.
Voor de leden van de BBB-fractie is daarom een cruciaal onderscheid van belang: leegstand uit onwil is iets anders dan leegstand uit onmacht. Een eigenaar die bewust een direct bewoonbare woning jarenlang leeg laat staan in een gebied met grote woningnood, bevindt zich in een wezenlijk andere positie dan een eigenaar die wacht op een vergunning, met netcongestie te maken heeft, renoveert of sloopt, afhankelijk is van derden of simpelweg geen huurder of koper kan vinden. De wet moet dat onderscheid niet alleen op papier erkennen, maar ook in de uitvoering hard waarborgen.

De leden van de BBB-fractie vinden het bovendien principieel bezwaarlijk dat de overheid iemand een resultaatsverplichting kan opleggen voor een resultaat dat die persoon niet altijd zelf in de hand heeft. Een overheid die zelf maanden over een vergunning doet, een netbeheerder die geen aansluiting kan realiseren of een woningmarkt waarop geen gebruiker kan worden gevonden, mag niet betekenen dat uiteindelijk de eigenaar met een dwangsom wordt geconfronteerd. Van burgers en bedrijven mag inspanning worden gevraagd. Het is veel moeilijker te rechtvaardigen dat zij worden afgerekend op een resultaat dat afhankelijk is van overheid, markt of derden.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben daarover enkele vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel tot Wijziging van de Leegstandwet. Deze leden onderschrijven het uitgangspunt dat langdurige leegstand in tijden van woningnood zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Zij hebben nog enkele vragen over het wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Deze leden vinden het onaanvaardbaar dat in een tijd van grote woningnood woningen en gebouwen langdurig leegstaan, zeker als dit door speculatief gedrag gebeurt. Zij steunen de richting van het wetsvoorstel, maar betwijfelen of het voorstel ver genoeg gaat. De leden van de SP-fractie hebben daarover nog een aantal vragen.

2. Context en achtergrond

In het verleden hebben de leden van de CDA-fractie aandacht gevraagd voor de aanpak van braakliggende gronden, transformatie van leegstaande winkelverdiepingen en herontwikkeling van agrarische bebouwing (Kamerstuk 36512, nr. 69). Inmiddels zijn er verschillende mogelijkheden tot ondersteuning. Deze leden vragen naar de mogelijkheid van meer ondersteuning bij het lostrekken van vastgelopen projecten, bijvoorbeeld middels een gezamenlijk bouwplan of eerlijke kostenverdeling. Zij wijzen erop dat in reactie op de aangehaalde motie de handreiking voor gemeenten is aangevuld en het Expertteam Woningbouw gemeenten ondersteuning biedt. De leden van de CDA-fractie vragen of in kaart kan worden gebracht welke projecten hiermee zijn geholpen en vooral ook een inventarisatie van nu nog bestaande praktische belemmeringen.

2.1 De leegstandverordening

De leden van de PRO-fractie constateren dat slechts enkele Nederlandse gemeenten een leegstandsverordening hebben. Deze leden vragen de regering om hoeveel gemeenten het precies gaat. Zij wijzen erop dat gemeenten als Utrecht, die voortvarend aan de slag gegaan zijn met een leegstandverordening, laten zien dat het aanpakken van leegstand daadwerkelijk een verschil kan maken: in Utrecht daalde de leegstand met ongeveer 20 procent en kwamen honderden huizen weer beschikbaar. De leden van de PRO-fractie vragen de regering aan te geven welke lessen uit deze gemeenten zijn meegenomen in het wetsvoorstel. Wordt het uitgebreide instrumentarium dat in deze gemeenten is ingezet met dit wetsvoorstel mogelijk voor alle gemeenten? En hoe gaat de regering gemeenten aanmoedigen om gebruik te maken van de mogelijkheden in deze wet? Is de regering het met deze leden eens dat het zonde zou zijn van deze wet, als het overgrote deel van de gemeenten vervolgens besluit geen verordening hieraan te koppelen? Hoe gaat de regering gemeenten aanmoedigen om dus wel een leegstandsverordening op te stellen? Waarom overweegt de regering geen verplichting voor gemeenten, aangezien dit zou zorgen voor beter benutten van dit instrument?

De leden van de PRO-fractie maken zich er zorgen over dat gemeenten aangeven onvoldoende middelen te hebben om handhavend op te treden, en het Rijk hierin geen ondersteuning biedt. Dit leidt ertoe dat panden onbenut blijven. Kan de regering inzichtelijk maken welke personele en financiële lasten de uitvoering van de gewijzigde wet meebrengt voor gemeenten? Is de regering bereid aanvullende middelen beschikbaar te stellen voor gemeenten? Zo nee, waarom niet, aangezien gemeenten aangeven dat zij moeten zullen hebben om de leegstandverordening uit te voeren, en deze daarom wellicht niet zullen gebruiken?

De leden van de CDA-fractie hechten aan een heldere escalatieladder op het gebied van leegstand. Gemeenten gaan eerst leegstand in beeld brengen, waarbij het zorgwekkend is dat nog maar een beperkt aantal gemeenten een leegstandsverordening hebben. Deze leden zouden graag het aantal gemeenten met een leegstandsverordening omhoog brengen. Zij vragen welke kansen de regering daartoe ziet. De volgende stap op de escalatieladder is voor gemeenten het aanspreken en in gesprek zijn met eigenaren. De volgende stap is uiteraard het wegnemen van praktische belemmeringen. Handhaving en uiteindelijk de leegstandsheffing komen wat betreft de leden van de CDA-fractie pas als laatste stap in beeld als eigenaren ongegrond blijven weigeren. Deze leden vragen of de regering samen met de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) deze escalatieladder wil verwerken in een goede modelaanpak. Zij denken dat dit meerwaarde kan hebben ten opzichte van de bestaande handreiking en modelverordening.

2.4 Leegstandmonitor Centraal Bureau voor de Statistiek
De leden van de BBB-fractie lezen in de memorie van toelichting dat begin 2025 194.500 woningen administratief leegstonden. Daarvan stonden 64.000 woningen een jaar eerder ook leeg. Na correctie voor energieverbruik resteerden 25.000 woningen en uiteindelijk circa 11.000 langdurig leegstaande woningen waarvoor geen verklaring is gevonden. De regering benadrukt wel dat niet betekent dat al deze woningen daadwerkelijk weer in gebruik kunnen worden genomen. Kan de regering nader aangeven welk deel van de ongeveer 11.000 woningen zonder bekende verklaring zij daadwerkelijk geschikt en beschikbaar acht voor ingebruikname? Welk concreet effect verwacht de regering van dit wetsvoorstel op het aantal woningen dat daadwerkelijk weer wordt bewoond? Kan de regering toelichten waarom zulke verstrekkende nieuwe bevoegdheden proportioneel zijn als vooraf niet kan worden vastgesteld hoeveel woningen hiermee daadwerkelijk beschikbaar zullen komen? Wanneer beschouwt de regering deze wetswijziging als succesvol? Kan zij concrete indicatoren noemen waarop bij de evaluatie wordt getoetst? Het Adviescollege Toetsing Regeldruk (ATR) heeft juist aandacht gevraagd voor het doelbereik en de regeldruk van de maatregelen. Waarom is niet vooraf scherper vastgesteld hoeveel extra woningen redelijkerwijs met dit instrumentarium kunnen worden ontsloten?

De leden van de SGP-fractie lezen dat geschat wordt dat er ongeveer 11.000 woningen op onverklaarbare wijze langer dan een jaar leegstaan. Mede om die leegstand te verminderen is het voorliggende wetsvoorstel ingediend. Wat is het doel van de regering als het gaat om het aantal leegstaande woningen? Met hoeveel procent moet het aantal van thans 11.000 leegstaande woningen dalen? Meer in brede zin: in hoeverre zijn de maatregelen die voorgesteld worden proportioneel in verhouding tot het maximale effect?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af hoeveel woningen de regering met dit wetsvoorstel daadwerkelijk weer in gebruik verwacht te krijgen. Welke concrete doelstelling hanteert de regering en op basis waarvan wordt straks beoordeeld of de wet succesvol is?

De leden van de SP-fractie vragen de regering hoeveel woningen en gebouwen naar verwachting als gevolg van dit wetsvoorstel weer in gebruik worden genomen. Welk concreet en meetbaar doel stelt de regering zich hierbij? Wanneer zou, volgens de regering, dit doel als gehaald beschouwd kunnen worden?
Deze leden wijzen erop dat het niet de eerste keer is dat de regering belooft meer leegstaand vastgoed geschikt te maken voor bewoning. In 2022 heeft de regering zich ten doel gesteld om jaarlijks 15.000 woningen toe te voegen door transformatie van bestaande panden. Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) van 3 november 2026 zijn er maar 6.000 gerealiseerd. De leden van de SP-fractie vragen de regering hoe zij verklaart dat de eerdere doelstelling niet is gehaald. Welke lessen trekt de regering daaruit voor dit wetsvoorstel? Wat geeft de regering de zekerheid dat de nu voorgestelde maatregelen wel tot meer bewoonbare ruimte leiden?

3.1 De bevindingen uit de evaluatie
De leden van de PVV-fractie vragen aan de regering wat er na de evaluatie van de Leegstandwet en de experimentele afwijkingen in 2024 door het Rijk en/of eventuele partners is gedaan om het aantal van 26 gemeenten met een vastgestelde leegstandsverordening te vergroten en de ambtelijke capaciteit te verhogen.

De leden van de JA21-fractie lezen dat ten tijde van de evaluatie slechts 26 gemeenten een leegstandverordening hadden. Veel gemeenten hebben onvoldoende ambtelijke capaciteit om deze uit te voeren. Wat is het effect van extra bevoegdheden als gemeenten nu al onvoldoende personeel hebben om de bestaande bevoegdheden te gebruiken? Wat hebben de experimenten in Amsterdam en Utrecht concreet opgeleverd? Hoeveel woningen zijn hierdoor eerder beschikbaar gekomen en waarom zijn deze resultaten volgens de regering voldoende reden om de bevoegdheden landelijk in te voeren?

De leden van de BBB-fractie zien dat de regering zelf meerdere verklaringen noemt voor langdurige leegstand, waaronder sloop, verbouwing, overlijden van de laatste bewoner, gebruik als tweede woning en leegstand in een krimpgebied. Dat onderstreept volgens deze leden precies waarom een generieke benadering riskant is. Nederland bestaat niet uit één woningmarkt. Wat passend kan zijn in Amsterdam, Utrecht of Den Haag, kan in een dorp in Groningen, Zeeland of Limburg volstrekt onredelijk uitpakken. Hoe voorkomt de regering dat dezelfde juridische instrumenten in de praktijk worden toegepast op twee wezenlijk verschillende situaties: een eigenaar die in een krappe woningmarkt bewust een bruikbare woning leeg laat staan en een eigenaar die in een gebied met geringe woningvraag aantoonbaar geen bewoner kan vinden? Op welke wijze moet een gemeente de lokale en regionale woningmarkt meewegen bij het besluit een verplichte ingebruikname op te leggen? Is het enkele feit dat een pand langdurig leegstaat volgens de regering voldoende aanleiding om een verplichting tot ingebruikname op te leggen wanneer aantoonbaar pogingen zijn gedaan om een gebruiker, huurder of koper te vinden? Hoe wordt omgegaan met een gebruiksbevoegde die alles heeft gedaan wat redelijkerwijs kan worden verwacht, maar desondanks geen gebruiker kan vinden? Kan de regering bevestigen dat eigenaren niet verantwoordelijk worden gehouden voor leegstand die aantoonbaar wordt veroorzaakt door omstandigheden waarop zij geen invloed hebben? Kan de regering voorbeelden geven van omstandigheden waarin een gemeente volgens haar juist géén verplichte ingebruikname zou moeten opleggen, ondanks langdurige leegstand?

De leden van de SP-fractie constateren dat slechts 26 gemeenten een leegstandverordening hebben en dat niet elke gemeente daar actief gebruik van maakt. Kan de regering aangeven wat volgens gemeenten de belangrijkste redenen zijn om geen leegstandverordening vast te stellen? In hoeverre speelt een gebrek aan ambtelijke capaciteit en financiële middelen hierbij een rol? Hoeveel gemeenten verwacht de regering dat de nieuwe instrumenten gaan gebruiken?

3.3 Leegstandmonitor
De leden van de JA21-fractie lezen dat na correcties ongeveer 11.000 woningen langdurig leegstaan zonder dat daarvoor een verklaring is gevonden. Bij hoeveel van deze woningen kan de leegstand daadwerkelijk worden verholpen? Hoeveel zijn op korte termijn beschikbaar voor bewoning? Erkent de regering dat het ontbreken van een verklaring in de gebruikte gegevens nog niet betekent dat een eigenaar zijn woning bewust en zonder goede reden leeg laat staan?
Hoeveel woningen verwacht de regering met dit wetsvoorstel daadwerkelijk weer in gebruik te krijgen? Wat gaat dit gemeenten en eigenaren kosten en staan die kosten volgens de regering in verhouding tot het aantal woningen dat beschikbaar komt?

4. Inhoud van het wetsvoorstel
De leden van de SGP-fractie constateren dat de invulling van veel maatregelen overgelaten wordt aan het college van burgemeester en wethouders. Deze leden onderschrijven van harte de wens voor lokaal maatwerk en lokale afwegingen. Tegelijk kan dit ook tot ongelijkheid tussen gemeenten, maar ook tot niet geheel juiste toepassing van regelgeving leiden. Zij wijzen daarbij ook op de recente evaluatie van de opkoopbescherming, waarin onder andere kritiek geuit werd op de kwaliteit van de onderbouwing die ten grondslag ligt aan de toepassing van het instrument. De leden van de SGP-fractie willen voorkomen dat ook de toepassing van de instrumenten voortvloeiende uit het voorliggende wetsvoorstel niet goed onderbouwd wordt. Hoe wordt dat geborgd? Hoe wordt daar eenduidigheid voor geschapen? Hoe wordt erop toegezien dat de onderbouwing voldoende is?

De leden van de SP-fractie merken op dat het wetsvoorstel uitdrukkelijk geen grondslag biedt om transformatie van een leegstaand kantoor naar woonruimte af te dwingen. Verwacht de regering dat dit wetsvoorstel enig effect heeft op het aantal transformaties? Zo ja, hoe groot? Zo nee, welke aanvullende maatregelen neemt de regering om langdurig leegstaande kantoren en winkels om te zetten naar woningen?

4.1 Begripsbepaling woonruimte
De leden van de D66-fractie steunen de uitbreiding van de Leegstandwet naar onzelfstandige woonruimten, waaronder studentenkamers. Hoe verwacht de regering dat gemeenten deze uitbreiding kunnen benutten om langdurig leegstaande studentenkamers weer beschikbaar te maken, en hoe wordt gemeten of dit daadwerkelijk gebeurt?

De leden van de JA21-fractie vragen hoe ver de uitbreiding naar onzelfstandige woonruimte reikt. Kan de regering bevestigen dat een ongebruikte slaapkamer in een verder door de eigenaar bewoonde woning niet uitsluitend vanwege de geschiktheid voor bewoning onder een verplichting tot ingebruikneming kan vallen? Waar wordt de grens getrokken tussen een leegstaande verhuurbare kamer en een ruimte die onderdeel is van het privégebruik van de bewoner, en hoe is deze grens juridisch gewaarborgd?

4.3 De leegstandverordening
De leden van de CDA-fractie wijzen erop dat veel gemeenten beperkte capaciteit en expertise, vooral juridisch, hebben om leegstand aan te pakken, terwijl ze de leegstandsverordening binnen zes maanden moeten aanpassen. Ook daarom vragen deze leden de regering of zij samen met de VNG tijdig de modelverordening wil aanpassen. Ook vragen zij naar de mogelijkheden voor juridische ondersteuning.

De leden van de SP-fractie constateren dat het gebruik van de leegstandverordening vrijwillig blijft. Waarom kiest de regering er niet voor om gemeenten of regio's met een aangetoonde woningnood te verplichten een leegstandverordening vast te stellen? Is de regering bereid dit alsnog te overwegen?
Deze leden lezen dat de regering de kortere termijnen uit het Chw-experiment niet overneemt. Tegelijkertijd zijn de gemeenten Amsterdam en Utrecht positief over het experiment. De leden van de SP-fractie vragen de regering daarom uitgebreider te onderbouwen waarom deze kortere termijnen niet worden overgenomen.

4.4.1 De verplichte ingebruikname
De leden van de VVD-fractie lezen in het voorstel dat de verplichting tot ingebruikneming voortaan ook opgelegd kan worden bij leegstaande gebouwen zoals winkels en kantoren. Deze leden merken op dat bij dit soort gebouwen vaak andere redenen een rol spelen voor de leegstand dan bij woonruimten, zoals de marktsituatie, onderhandelingen met nieuwe huurders, plannen voor herontwikkeling en het wachten op een vergunning. Zij vragen de regering hoe wordt voorkomen dat eigenaren die aantoonbaar werken aan een oplossing toch een verplichting opgelegd krijgen. De leden van de VVD-fractie zien het transformeren van leegstaande panden naar woningen als een oplossing om leegstand tegen te gaan. Deze leden vragen de regering hoe zij het transformeren van leegstaande kantoren en winkels kan stimuleren en vereenvoudigen en de wachttijd op een vergunning kan verminderen.

De leden van de JA21-fractie lezen dat de gebruiksbevoegde zelf verantwoordelijk wordt voor het vinden van een gebruiker. Wat gebeurt er als deze aantoonbaar zijn best doet, maar geen geschikte huurder kan vinden? Kan dan toch een dwangsom worden opgelegd omdat het pand nog leegstaat?
Kan een verhuurder een kandidaat blijven weigeren als deze onvoldoende inkomen heeft, geen duidelijkheid geeft over zijn financiële situatie of als er concrete aanwijzingen zijn voor misbruik van het pand? Hoe voorkomt de regering dat verhuurders onder druk van een deadline of dreigende dwangsom risico's moeten nemen die zij anders niet zouden aanvaarden?

De leden van de BBB-fractie constateren dat de regering erkent dat een verplichting tot ingebruikneming een inmenging vormt in het eigendomsrecht. Kan de regering nader motiveren waarom het enkel langdurig leegstaan van rechtmatig verkregen privé-eigendom voldoende grond kan vormen om de gebruiksbevoegde te verplichten dit eigendom zelf in gebruik te nemen of aan een derde in gebruik te geven?
Naar aanleiding van het advies van de Raad van State is verduidelijkt dat gemeenten rekening moeten houden met onder meer publiekrechtelijke besluiten, privaatrechtelijke toestemmingen, afhankelijkheid van derden en omstandigheden die niet voor rekening van de betrokken persoon behoren te komen. Daarbij kan het volgens het nader rapport bijvoorbeeld gaan om vergunningprocedures, bouwtechnische onderzoeken, marktontwikkelingen en netcongestie. Hoe voorkomt de regering dat een eigenaar wordt verplicht een pand in gebruik te nemen terwijl diezelfde overheid nog geen noodzakelijke vergunning heeft verleend? Hoe

wordt voorkomen dat een eigenaar via een last onder dwangsom wordt geconfronteerd met financiële gevolgen voor vertraging die door een gemeente of andere overheidsinstantie zelf wordt veroorzaakt? Kan netcongestie voldoende reden zijn om een termijn te verlengen of om een verplichting tot ingebruikname op dat moment niet op te leggen? Geldt hetzelfde voor vertraagde aansluiting op nutsvoorzieningen, bezwaar- en beroepsprocedures, het ontbreken van noodzakelijke toestemming van derden en vertraging bij bouw- of verbouwingswerkzaamheden? Wie draagt het risico als gemeente en eigenaar van mening verschillen over de vraag of een vertraging redelijkerwijs aan de eigenaar of gebruiksbevoegde kan worden toegerekend? Hoe wordt omgegaan met een situatie waarin een eigenaar aantoonbaar tijdig een aanvraag heeft gedaan, maar de gemeentelijke vergunningverlening langer duurt dan de termijn die diezelfde gemeente in de leegstandbeschikking heeft gesteld?

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de termijn waarbinnen de verplichting tot ingebruikname kan worden opgelegd, en de termijn waarin aan deze verplichting moet worden voldaan. Ten eerste vragen deze leden waarom deze termijnen verschillen tussen gebouwen en woonruimten. Daarnaast vragen zij waarom er geen termijn is gesteld waarna een gemeente kan verplichten om over te gaan tot ingebruikname van woonruimten. Ten slotte wijzen de leden van de SGP-fractie op het feit dat, na overleg, een gebruiker gedwongen kan worden om binnen een maand over te gaan tot ingebruikname. Is deze termijn niet veel te kort, en strijdt dit niet met het eigendomsrecht?

De leden van de SP-fractie steunen het voorstel om de voordracht van een gebruiker te vervangen door een verplichting tot ingebruikname. Deze leden vragen de regering waarom bij gebouwen, zoals kantoren en winkels, een minimale leegstandstermijn van 12 maanden geldt voordat de verplichting kan worden opgelegd. Kan de regering toelichten waarom gemeenten deze termijn niet korter mogen vaststellen?

4.4.2 Aanbrengen noodzakelijke voorzieningen
De leden van de CDA-fractie lezen aan de ene kant dat er geen maximum geldt voor het aantal verzoeken om verlenging van een termijn. Tegelijk lezen deze leden dat een termijn slechts eenmaal kan worden verlengd. Zij vragen om deze onduidelijkheid weg te nemen.

De leden van de SGP-fractie zijn kritisch op de mogelijkheid die het wetsvoorstel biedt om eigenaren te verplichten om noodzakelijke voorzieningen aan te brengen met het doel om toegestaan gebruik mogelijk te maken. Dit schuurt met het eigendomsrecht. Eigenaren van gebouwen of woonruimten kunnen hiermee gedwongen worden aanpassingen te doen aan hun eigendommen. Deze leden vragen of de regering deze inbreuk proportioneel acht. Daarnaast wijzen zij erop dat deze verplichting (hoge) kosten met zich mee kan brengen. Wie draagt daarvoor de verantwoordelijkheid? Hoe ziet de regering het risico op juridische procedures door eigenaren omdat zij gedwongen worden kosten te maken?
Ten slotte op dit punt constateren de leden van de SGP-fractie dat het college van burgemeester en wethouders mag bepalen binnen welke termijn de noodzakelijke voorzieningen moeten worden aangebracht. Zorgt dit niet voor veel ongelijkheid tussen gemeenten? Waarom is er geen algemene minimumtermijn in de wet opgenomen?

De leden van de SP-fractie lezen dat de wet geen maximum stelt aan het aantal verzoeken om verlenging van de termijn en geen minimumduur voor een verlenging bepaalt. Deze leden vragen de regering hoe wordt voorkomen dat eigenaren door herhaalde verlengingsverzoeken

de leegstand nodeloos laten voortduren. Is de regering bereid een maximumtermijn op te nemen?

4.5 Tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet
De leden van de CDA-fractie lezen dat ook afzonderlijke kamers onder de leegstandbelasting kunnen vallen. Daarom vragen deze leden om concreet in kaart te brengen wat dit betekent voor studentenkamers en hospitaverhuur. Zij vragen ook of hiermee de leegstandsbelasting wordt uitgebreid.

De leden van de SP-fractie maken zich zorgen over dat de regels voor tijdelijke verhuur ook na deze wijziging ruimte laten om tijdelijke verhuur toe te passen waar dat niet de bedoeling is. Dit geldt zowel voor de collectieve vergunning bij sloop- en vernieuwbouw als voor de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen.
De mogelijkheid van een collectieve vergunning voor een heel complex, of zelfs voor meerdere complexen binnen één project, vergroot de schaal waarop tijdelijk kan worden verhuurd. Deze leden vragen de regering hoe zij voorkomt dat verhuurders sloop- of vernieuwbouwplannen gebruiken als constructie om langere tijd woningen tijdelijk te verhuren, terwijl de plannen vertraging oplopen of uiteindelijk niet worden uitgevoerd. Welke eisen gelden er voor de concreetheid van deze plannen? Toetst de gemeente tijdens de looptijd van de vergunning of de plannen nog actueel zijn? Kan de gemeente de vergunning intrekken als blijkt dat de sloop of vernieuwbouw niet doorgaat?
Ook bij de te koop staande woning blijft volgens de leden van de SP-fractie het risico bestaan dat tijdelijke verhuur als constructie wordt gebruikt. De maximale duur van de vergunning gaat terug van vijf naar twee jaar en de huurprijsbescherming wordt weer van toepassing. Toch kan een eigenaar een woning te koop zetten, met een beroep op de Leegstandwet tijdelijk verhuren en de huurder na afloop zonder huurbescherming laten vertrekken. Kan een eigenaar na afloop van de vergunning van twee jaar voor dezelfde woning opnieuw een vergunning aanvragen, bijvoorbeeld door de woning tijdelijk van de markt te halen en daarna opnieuw te koop aan te bieden? Zo ja, hoe voorkomt de regering dat er zo een reeks van tijdelijke huurcontracten ontstaat? Waarom kiest de regering er niet voor deze categorie geheel te schrappen, nu zij zelf constateert dat woningen in de huidige markt in de regel snel worden verkocht?
Tot slot vragen deze leden hoe de regering voorkomt dat deze regels de positie en rechten van huurders ondermijnen.

4.5.1 Afgifte collectieve vergunningen
De leden van de PVV-fractie vragen aan de regering of de maatregel om voor een heel complex één collectieve vergunning af te geven het makkelijker voor gemeenten maakt om asielzoekers en statushouders te huisvesten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe de regering ervoor zorgt dat de mogelijkheid van een collectieve vergunning bij sloop- en vernieuwbouwprojecten daadwerkelijk leidt tot minder administratieve lasten. In hoeverre kan het verplicht uitvoeren van individuele berekeningen van het woningwaarderingsstelsel (WWS) en beoordelingen per woning die administratieve verlichting weer tenietdoen? Ziet de regering mogelijkheden om de uitvoering verder te vereenvoudigen zonder afbreuk te doen aan de bescherming van huurders? Kan de regering daarnaast toelichten waarom de mogelijkheid van collectieve vergunningverlening voor bewoning in een gebouw, zoals opgenomen in artikel 15, eerste lid, onder a, niet langer in het tweede lid is opgenomen, terwijl dit in de consultatieversie nog wel het geval was?

De leden van de SP-fractie begrijpen dat een collectieve vergunning bij sloop en nieuwbouw de uitvoeringslast voor verhuurders en gemeenten verlaagt. Deze leden vragen de regering of hiermee niet ook een prikkel ontstaat om sneller voor sloop te kiezen, waardoor zittende huurders onder druk komen te staan om te vertrekken. Welke waarborgen gelden voor zittende huurders in een complex waarvoor een collectieve vergunning is verleend?

4.5.2 Tijdelijke verhuur te koop staande woning
De leden van de VVD-fractie lezen dat er voortaan een maximale huurprijs in de vergunning wordt vastgesteld bij de verhuur van een te koop staande woning. Deze leden vragen of de regering heeft onderzocht of dit ertoe kan leiden dat eigenaren minder snel kiezen voor tijdelijke verhuur, waarmee leegstand wordt voorkomen, en daarmee het huuraanbod afneemt. Is de regering het met deze leden eens dat woningeigenaren een marktconforme huurprijs zouden moeten kunnen vragen?

De leden van de PRO-fractie staan voor een goede bescherming van huurders, die vrij moeten zijn van stress over hun woonsituatie, en zijn daarom kritisch op voorstellen die meer tijdelijke huurcontracten mogelijk maken, of dreigen te zorgen dat tijdelijke verhuur de norm wordt. Ziet de regering in dat, zolang verlenging mogelijk blijft, er het risico ontstaat dat tijdelijke verhuur de norm wordt? Is de regering het eens met deze leden dat dit het recht op woonzekerheid ondermijnt? Acht de regering het in de huidige woningmarkt denkbaar dat een woning niet verkocht wordt?

De leden van de SP-fractie zijn blij dat de huurprijsbescherming terugkomt voor te koop staande koopwoningen. Waarom schrapt de regering de uitzondering op de huurbescherming niet helemaal? Tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet betekent voor huurders nog steeds geen huurbescherming en voortdurende onzekerheid.

4.5.3 Vaststellen maximale redelijke huurprijs
De leden van de JA21-fractie vragen of is onderzocht hoeveel eigenaren door de gewijzigde huurprijsregels zullen afzien van tijdelijke verhuur. Hoe voorkomt de regering dat een maatregel die leegstand moet bestrijden het tijdelijk beschikbaar stellen van woningen juist minder aantrekkelijk maakt?

4.6 Toezicht en handhaving: de mogelijkheid elektriciteitsverbruik op te vragen
De huidige meetinstrumenten, zoals het gebruik van CBS-data over energieverbruik, zijn traag en geven geen goed beeld. De leden van de PRO-fractie vinden het dus goed dat er andere methoden worden gebruikt. Deze leden vragen wel of bij het vaststellen van het verbruik van elektriciteit rekening wordt gehouden met de seizoenen, en waarom is gekozen voor een meetperiode van zes maanden, terwijl 12 maanden een betrouwbaarder beeld zouden opleveren. En zij vragen de regering of zij het met deze leden eens is dat waterverbruik een beter beeld oplevert, en of dit als aanvullende aanwijzing voor leegstand mogelijk gemaakt kan worden.

De leden van de PVV-fractie vragen aan de regering welke objectieve criteria bepalen of het elektriciteitsverbruik ‘noemenswaardig’ is en hoe wordt voorkomen dat gemeenten vergelijkbare situaties verschillend beoordelen.
Daarnaast vragen deze leden aan de regering waarom de redenen voor het vermoeden niet aan de netbeheerder hoeven te worden verstrekt.

De leden van de SGP-fractie hebben bedenkingen bij de nieuwe bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om elektriciteitsverbruik op te vragen. Hoe wordt bijvoorbeeld voorkomen dat deze bevoegdheid leidt tot het verkrijgen van informatie die herleidbaar is tot personen? In hoeverre acht de regering deze bevoegdheid proportioneel? Deze leden vragen tevens hoe een juiste interpretatie van het elektriciteitsnet wordt geborgd. Hoe wordt bijvoorbeeld voorkomen dat woningen die wel worden gebruikt, maar waar het verbruik laag is, gezien worden als leegstaande woningen? Wanneer is sprake van een laag elektriciteitsverbruik? Kortom, hoe worden de juiste conclusies getrokken uit de verkregen informatie?

6.1 Eigendomsrecht
De regering heeft na kritiek van de Raad van State expliciet gemaakt dat de verplichte ingebruikname een resultaatsverplichting is. Aanvullende voorwaarden mogen alleen ondersteunend zijn aan dat resultaat. De leden van de BBB-fractie vragen waarom de regering kiest voor een resultaatsverplichting en niet voor een stevige inspanningsverplichting. Hoe kan een gebruiksbevoegde verantwoordelijk worden gehouden voor het resultaat als daadwerkelijk gebruik mede afhankelijk is van de bereidheid van derde partijen om het pand te kopen, huren of gebruiken? Welke gevolgen heeft het wanneer iemand aantoonbaar alles heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd, maar het gewenste resultaat toch niet wordt bereikt? Kan in dat geval nog steeds een last onder dwangsom of bestuursdwang worden toegepast? Zo ja, acht de regering dat evenredig? Kan de regering stap voor stap uiteenzetten welke besluiten een gemeente moet nemen tussen de constatering dat een woning leegstaat en het moment waarop daadwerkelijk een last onder dwangsom kan worden opgelegd wegens het niet in gebruik nemen van die woning, en welke rechtsbescherming de gebruiksbevoegde bij iedere stap heeft?

6.1.2 Legitiem algemeen belang
De leden van de SP-fractie vragen de regering of zij het met hen eens is dat de huidige woningnood een zwaarwegend algemeen belang vormt dat ook verdergaande maatregelen dan in dit wetsvoorstel kan rechtvaardigen.

6.1.3 Proportionaliteit
De leden van de PVV-fractie vragen aan de regering of er een inschatting kan worden gegeven van het tekort en de bijdrage die onzelfstandige woonruimten kunnen hebben bij het verminderen van de schaarste.

De leden van de JA21-fractie vragen wat de stapeling van deze maatregelen voor een eigenaar betekent. Een eigenaar kan worden verplicht zijn pand geschikt te maken en in gebruik te nemen, terwijl de gemeente ook de maximale huurprijs bepaalt en mogelijk leegstandbelasting heft. Hoe wordt voorkomen dat de eigenaar hierdoor met onredelijk hoge kosten komt te zitten? Worden deze maatregelen in samenhang beoordeeld, of kijkt de gemeente steeds naar iedere maatregel afzonderlijk?
Hoe verhoudt de stapeling van deze maatregelen zich tot artikel 14 van de Grondwet en de bescherming van het eigendomsrecht op grond van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), en hoe wordt voorkomen dat hierdoor een individuele en buitensporige last voor de eigenaar ontstaat?
Is de regering bereid vast te leggen dat bij deze beoordeling alle financiële gevolgen van gemeentelijke maatregelen tegen dezelfde leegstand worden meegewogen?

6.2.4 Proportionaliteit en waarborgen
De leden van de PVV-fractie vragen aan de regering wat de invulling is van “zo spoedig mogelijk” en “concrete bewaartermijnen” en of deze invulling in de praktijk per gemeente kan verschillen.
Deze leden vragen aan de regering of er wordt gecontroleerd of gemeenten de bevoegdheid daadwerkelijk terughoudend toepassen, alsmede hoe wordt voorkomen dat gemeenten uiteenlopende normen hanteren voor zowel het redelijke vermoeden van leegstand als de beoordeling van het verbruik.
Zij willen in navolging van een schriftelijke reactie van de VNG, aan de regering vragen, waarom is gekozen voor een meetperiode van zes maanden als deze de foutgevoeligheid van de meting verhoogt, alsmede of een referentieperiode van 12 maanden een betrouwbaarder beeld oplevert.

De leden van de JA21-fractie lezen dat een laag elektriciteitsverbruik uitsluitend een aanwijzing voor mogelijke leegstand vormt. Hoe wordt voorkomen dat zuinig energiegebruik, tijdelijke afwezigheid of eigen elektriciteitsopwekking leidt tot onterechte verdenkingen en onnodige controles?

7.1 Gevolgen voor leegstand
De leden van de D66-fractie vinden het belangrijk dat de wet aantoonbaar tot meer beschikbare woningen leidt. Welk meetbaar effect verwacht de regering op het aantal langdurig leegstaande woningen, en met welke indicatoren wordt dit bij de evaluatie getoetst?

7.2 Gevolgen voor eigenaren en verhuurders
De leden van de BBB-fractie zien een bijzonder risico voor woningcorporaties. Tijdelijke leegstand kan onderdeel zijn van een noodzakelijke renovatie, herstructurering of sloop. Het kan niet de bedoeling zijn dat de Leegstandwet ertoe leidt dat woningen voor korte tijd opnieuw moeten worden verhuurd, terwijl al vaststaat dat bewoners vanwege renovatie of sloop korte tijd later opnieuw moeten vertrekken. Dat zou niet alleen extra kosten en vertraging kunnen veroorzaken, maar ook voor huurders onzekerheid opleveren. Hoe voorkomt de regering dat woningcorporaties worden verplicht woningen tijdelijk opnieuw te verhuren terwijl er aantoonbaar concrete plannen bestaan voor renovatie, verduurzaming, herstructurering of sloop? Welke betekenis hebben een vastgesteld renovatie- of sloopbesluit, verleende vergunningen, een sociaal plan en reeds gemaakte afspraken met bewoners bij de beoordeling of tijdelijke leegstand gerechtvaardigd is? Kan de regering garanderen dat toepassing van de gewijzigde Leegstandwet niet leidt tot vertraging van renovatie- en sloopprojecten of hogere kosten voor woningcorporaties die uiteindelijk via de corporatiesector of huurders moeten worden gedragen? Hoe voorkomt de regering dat een woningcorporatie feitelijk moet kiezen tussen het naleven van een leegstandbeschikking en het volgens planning uitvoeren van een renovatie- of sloopproject?

7.4.2 Gemeenten
De leden van de D66-fractie vragen de regering uiteen te zetten hoe de gemeenten hun bevoegdheden rondom leegstand daadwerkelijk kunnen benutten, binnen de middelen die tot hun beschikking staan.

De leden van de PRO-fractie vragen of de regering kan bevestigen dat de leegstandbelasting en de instrumenten uit de Leegstandwet juridisch zelfstandig zijn en dat gemeenten geen leegstandverordening hoeven vast te stellen om een leegstandbelasting in te voeren. Is de regering bereid dit in de toelichting te verduidelijken?

De leden van de PVV-fractie vragen of zomaar gesteld kan worden dat er minder fysieke controles hoeven te worden uitgevoerd, als elektriciteitsverbruik uitsluitend als aanwijzing mag worden beoordeeld dat de woonruimte mogelijk leegstaat en de gemeentelijke toezichthouder deze aanwijzing moet beoordelen in samenhang met andere feiten en omstandigheden.
Deze leden willen in navolging van een schriftelijke reactie van de VNG aan de regering vragen waarom er geen aanvullende middelen beschikbaar worden gesteld, terwijl gemeenten aangeven dat de beschikbare handhavingscapaciteit een belangrijke belemmering is om de leegstandverordening te gebruiken. En is de regering bereid om met de VNG afspraken te maken over de benodigde capaciteit en financiële ondersteuning?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen aandacht voor de uitvoeringscapaciteit van gemeenten. Het opsporen van leegstand, aanschrijven van eigenaren, voeren van gesprekken en zo nodig juridisch optreden kost veel capaciteit. Hoe voorkomt de regering dat gemeenten straks wel meer instrumenten hebben, maar onvoldoende mensen en middelen om deze daadwerkelijk te gebruiken? Stelt de regering hiervoor aanvullende middelen beschikbaar?
Deze leden constateren bovendien dat slechts een beperkt aantal gemeenten momenteel een leegstandverordening heeft. Hoe gaat de regering bevorderen dat gemeenten het uitgebreidere instrumentarium daadwerkelijk gaan inzetten? Bestaat niet het risico dat de werking van de wet sterk afhankelijk blijft van de beschikbare capaciteit en politieke keuzes per gemeente?

7.5 Gevolgen voor doenvermogen
De leden van de PVV-fractie vragen aan de regering hoe de verwachting dat gemeenten in eerste instantie van goede bedoelingen moeten uitgaan vanuit de kant van de gebruiksbevoegde is gewaarborgd.

7.7 Samenloop Leegstandwet en leegstandbelasting
De leden van de D66-fractie onderschrijven het belang om onnodige leegstand aan te pakken zonder noodzakelijke renovatie, sloop en vernieuwbouw te belemmeren. Deze leden vragen de regering hoe zij wil voorkomen dat de voorzieningenplicht voor niet-woongebouwen en de gemeentelijke leegstandbelasting leiden tot ondoelmatige kosten of vertraging bij aantoonbaar noodzakelijke projectleegstand.

De leden van de PRO-fractie vonden het ontbreken van een leegstandbelasting een onbegrijpelijke tekortkoming in dit wetsvoorstel. Immers, zonder financiële prikkel ontbreekt voor eigenaren de urgentie om leegstand aan te pakken. Daarom zijn zij blij dat de Kamer het amendement-Stultiens heeft aangenomen waarmee via een wijziging van de Gemeentewet gemeenten inmiddels de mogelijkheid hebben gekregen een leegstandbelasting te heffen.
Deze leden vragen de regering te bevestigen dat de leegstandbelasting en de instrumenten uit de Leegstandwet juridisch zelfstandig zijn en dat gemeenten geen leegstandverordening hoeven vast te stellen om een leegstandbelasting in te voeren. Zij vragen de regering daarom te verduidelijken wat zij bedoelt als zij stelt dat een leegstandverordening 'onnodige' belastingheffing kan voorkomen. Kan de regering verduidelijken dat dit wetsvoorstel geen uitzonderingsgronden toevoegt voor de leegstandbelasting?
De leden van de PRO-fractie vragen waarom de regering in paragraaf 7.7 van de memorie van toelichting stelt dat een leegstandverordening 'onnodige' belastingheffing kan voorkomen. Kan de regering bevestigen dat de gemeentelijke belastingheffer zelfstandig over de wettelijke bevoegdheden beschikt om de belastingplicht vast te stellen en dat voorafgaand leegstandoverleg niet noodzakelijk is?

Deze leden vragen tevens of de regering kan bevestigen dat met de term 'legitieme leegstand' in paragraaf 7.7 geen nieuwe uitzonderingsgrond voor de leegstandbelasting wordt bedoeld en dat gemeenten binnen het bestaande wettelijke kader zelf kunnen bepalen welke vormen van leegstand zij belasten.

De leden van de PVV-fractie vragen de regering hoe kan worden voorkomen dat gemeenten snel naar het instrument van leegstandbelasting grijpen, teneinde bijvoorbeeld gaten in hun begrotingen te kunnen opvullen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe de regering aankijkt tegen leegstand die samenhangt met renovatie, sloop of vernieuwbouw. In hoeverre is dergelijke tijdelijke leegstand noodzakelijk om woningen vrij te krijgen en projecten uitvoerbaar te maken? Kan de leegstandbelasting in zulke situaties ertoe leiden dat herstructureringsprojecten duurder of trager worden, of dat woningcorporaties worden geconfronteerd met ondoelmatige kosten? Deze leden vragen waarom in de Gemeentewet geen specifieke uitzondering is opgenomen voor aantoonbaar noodzakelijke projectleegstand. Acht de regering het wenselijk om voor dergelijke leegstand een uitzondering op de leegstandbelasting mogelijk te maken?

10.9 Reacties die niet zien op het wetsvoorstel
De leden van de VVD-fractie constateren dat tijdelijke verhuur als instrument wordt gezien om leegstand te voorkomen en het huuraanbod te vergroten. Deze leden vragen de regering in hoeverre de brede toepassing van tijdelijke huurcontracten, die ditzelfde doel kunnen dienen voor alle huurders, op korte termijn mogelijk gemaakt kan worden.

De voorzitter van de commissie,
Bromet

De adjunct-griffier van de commissie,
Beekmans