

Vergaderjaar 2013–2014

33 436

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

Nr. 38

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 5 november 2013

Bij de behandeling van de wijziging van de Leegstandwet met het oog op de verruiming van tijdelijke verhuur, zijn enkele moties ingediend en aangenomen en heb ik enkele toezeggingen gedaan (Handelingen II 2012/13, nr. 64, item 4, blz.7–19). In deze brief informeer ik u over de uitvoering van de motie van het lid Jansen¹ inzake het gebruik van tijdelijke verhuur in plaats van anti-kraak door woningcorporaties, de motie van het lid Jansen² die de regering verzoekt periodiek te rapporteren over de aard en omvang van tijdelijke verhuur, alsmede inzake mijn toezeggingen om met de banken te overleggen met betrekking tot het gebruik van slechts enkele bemiddelingsbureaus bij de tijdelijke verhuur van te koop staande woningen en tot slot mijn toezegging met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) te overleggen inzake de uiteenlopende leges die gemeenten hanteren voor vergunningen in het kader van de Leegstandwet.

Motie lid Jansen inzake tijdelijke verhuur in plaats van anti-kraak

Naar aanleiding van de motie van het lid Jansen is enkele keren met Aedes gesproken, met het oog op de uitvoering van de motie. Aedes en ik zijn het eens wat betreft het (negatieve) effect van leegstand op leefbaarheid en de voorkeur voor verhuur onder de Leegstandwet in die gevallen waar reguliere verhuur niet mogelijk is. Van de zijde van Aedes is daarbij aangegeven dat een zekere flexibiliteit noodzakelijk is, om te voorkomen dat woningen onnodig leegstaan in situaties waarin de Leegstandwet geen uitkomst biedt, bijvoorbeeld bij grote renovatieprojecten met een relatief korte doorlooptijd. Te denken valt ook aan situaties waarin woningen korter dan zes maanden leeg zullen staan of aan woningen die de corporatie te koop aanbiedt. Daarbij geeft Aedes tevens aan dat, waar anti-kraak niet te vermijden is, de woningcorporaties wel de

¹ Kamerstuk 33 436, nr. 27

² Kamerstuk 33 436, nr. 25

voorkeur geven aan de «betere» en bonafide leegstandbeheerders: deze dienen tenminste aangesloten te zijn bij de Stichting Keurmerk Leegstandbeheer. Met een zekere mate van flexibiliteit kan beter tegemoet gekomen worden aan de wensen van sommige groepen woningzoekenden met een tijdelijke woonbehoefte. Ik heb kennis genomen van de overwegingen van Aedes op dit punt en ik ben van mening dat het standpunt van Aedes redelijk is.

Motie lid Jansen inzake het periodiek rapporteren over tijdelijke verhuur

De motie vraagt om een periodieke rapportage over de aard en omvang van tijdelijke verhuur. Gezien de overwegingen van de motie acht ik het tevens van belang om de omvang van de anti-kraakcontracten in beeld te brengen. Wat betreft de tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet is het van belang de drie categorieën te onderscheiden. Het gaat om de verhuur van woonruimte in gebouwen, de verhuur van te koopstaande woningen en de verhuur van woningen die op de nominatie staan voor sloop of renovatie.

Om de motie uit te voeren zal ik de volgende informatie verzamelen:

- Aan de Nederlandse Vereniging van Banken heb ik gevraagd bij de banken te inventariseren hoe vaak deze banken gedurende het afgelopen kalenderjaar toestemming hebben verleend voor de tijdelijke verhuur van te koopstaande woningen;
- Aan de website Pararius.nl, waar veel te koopstaande woningen te huur worden aangeboden, heb ik gevraagd jaarlijks te inventariseren hoeveel te koopstaande woningen zij in portefeuille heeft, die tevens te huur worden aangeboden;
- Tevens zal ik begin 2014 een opdracht voor een onderzoek verstrekken waarmee door middel van een steekproef onder gemeenten in beeld komt hoeveel vergunningen door gemeenten zijn afgegeven in het voorgaande kalenderjaar voor de drie te onderscheiden categorieën tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet;
- Wat betreft het gebruik van anti-kraakcontracten heb ik de Stichting Keurmerk Leegstandbeheer gevraagd eveneens per kalenderjaar bij de aangesloten vastgoedbeheerders de aard en omvang van anti-kraakcontracten te inventariseren. Met deze aanpak is naar verwachting ongeveer 80% van het leegstandbeheer in beeld.

Ik streef er naar de rapportage aan de hand van deze gegevens direct na het eerste kwartaal van 2014 aan de Tweede Kamer te sturen. Ik ben voornemens de hier aangegeven werkwijze in 2015 en 2016 te herhalen. In 2016 vindt tevens de evaluatie van de recente wijzigingen van de Leegstandwet plaats. Aan de hand daarvan zie ik nut en noodzaak van verdere rapportages over de tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet en het gebruik van anti-kraakcontracten.

Toezegging inzake overleg met banken met betrekking tot bemiddelingbureaus

Tijdens het debat over de wijziging van de Leegstandwet heb ik toegezegd opnieuw met de banken te overleggen over het feit dat de banken slechts enkele bemiddelingsbureaus accepteren bij tijdelijke verhuur van te koopstaande woningen.

Ik heb voorafgaand aan het debat over de wijziging van de Leegstandwet overleg gevoerd met een aantal banken over de verplichting die sommige banken aan hun goedkeuring voor (tijdelijke) verhuur van te koopstaande woningen verbinden, namelijk dat de verhuur, het aanvragen van de

vergunning en dergelijke plaatsvindt door door de banken goedgekeurde bemiddelingsbureaus. Deze banken gaven aan dat het voor hen van groot belang is dat de vergunning voor de tijdelijke verhuur correct wordt aangevraagd en verlengd, dat bij de verhuur de juiste huurovereenkomst wordt gehanteerd en dat huurders worden gescreend. Immers, als deze zaken niet correct gebeuren, kan dit er toe leiden dat de huurovereenkomst niet tijdelijk blijkt, dan wel dat het onderpand, de woning, door de verhuur schade oploopt. Wanneer de verhuur gebeurt door bemiddelingsbureaus die door de banken zijn goedgekeurd, dan hebben zij er vertrouwen in dat de verhuur correct gebeurt en willen zij daarom toestemming voor het tijdelijk verhuren van de woningen verlenen. Ik begrijp deze wens van de banken. Tegelijkertijd vind ik het van belang dat eigenaren van te koop staande woningen hun woning kunnen verhuren zodat zij niet langer met dubbele woonlasten zitten. Daarom heb ik de banken aangegeven dat zij de keuze van eigenaren om voor het aanvragen van de vergunning, het sluiten van de huurovereenkomst en het zoeken en screenen van een huurder een derde naar keuze in te schakelen niet nodeloos moeten beperken en dat het dus veeleer op hun weg ligt om criteria op te stellen waar bemiddelingsbureaus aan moeten voldoen, dan om specifieke bureaus aan te wijzen waar de eigenaar gebruik van moeten maken.

Ook de Autoriteit Consument en Markt heeft diverse hypotheekverstrekende banken aangemoedigd om bij het selecteren van bureaus voor tijdelijke verhuurbemiddeling in ieder geval een concurrerend klimaat te scheppen en daardoor meer bureaus de mogelijkheid te geven om deze dienstverlening aan te bieden. Op deze wijze verwacht zij dat ook op langere termijn een kwalitatief goede service en een competitieve prijs gewaarborgd blijven. Dit komt zowel de bank als de verhuurder ten goede.

Van de Nederlandse Vereniging van Banken heb ik vernomen dat het aantal bemiddelaars waar de banken mee werken inmiddels is toegenomen.

Toezegging inzake overleg met VNG over de leges bij vergunningen onder de Leegstandwet

Tijdens het debat over de wijziging van de Leegstandwet heb ik eveneens toegezegd met de VNG te overleggen over de uiteenlopende leges die gemeenten voor vergunningen in het kader van de Leegstandwet rekenen. Ik heb dit overleg inmiddels gevoerd. De VNG geeft aan dat de legesbedragen voor verlening of verlenging van een vergunning op grond van de Leegstandwet weliswaar verschillen, maar dat dit wettelijk is toegestaan. Dit is juist zolang de leges in totaal maar niet hoger zijn dan de kosten en daarmee kostendekkend zijn. Alle door de VNG benaderde gemeenten geven aan dat zij niet hoger dan kostendekkende leges hanteren. Het is wel mogelijk dat de kosten die doorberekend worden in de ene gemeente anders zijn dan in de andere. De gemeentebesturen maken hun eigen afweging binnen de wettelijke regels die voor leges gelden.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok