

Beantwoording raadsvragen

Aan:	Raad
Portefeuillehouder:	Liselotte Franssen
Vragen gesteld door:	Pro Actief Goirle
Onderwerp:	Leegstandswet
Datum:	3 november 2020

Naar aanleiding van de Raadsinformatiebrief over bestemmingsplan Boschkens fase 4 c, van 15 september 2020, heeft Bert van der Velden (PAG) in de gemeenteraadsvergadering van 22 september 2020 gevraagd hoe de gemeente Goirle omgaat met de Leegstandswet.

Leegstandswet

De Leegstandswet maakt het mogelijk om woonruimte tijdelijk te verhuren. Normaliter treedt, op grond van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW), huurbescherming in werking zodra een woonruimte wordt verhuurd. Hiermee wordt de huurder van de woning in hoge mate beschermd, zowel wat betreft de huurprijs, als de kwaliteit van de woning. Huurbescherming maakt het opzeggen van de huur nagenoeg onmogelijk en heeft bij verkoop van de woning financiële consequenties voor de verhuurder. Vanwege deze (financiële) verplichtingen die de eigenaar van de woningen heeft naar de huurder, heeft leegstand voor eigenaren van woonruimte vaak de voorkeur boven verhuur.

Omdat leegstand van woonruimte kan leiden tot (sociale) onveiligheid, mogelijk verval van de woning én omdat er een grote vraag naar woonruimte is, voorziet de Leegstandswet in de mogelijkheid om een woning tijdelijk te verhuren. Eigenaren kunnen met een vergunning op grond van de leegstandswet ervoor kiezen om een woonruimte tijdelijk te verhuren, zonder de bezwarende consequenties die huurbescherming voor de verhuurder met zich meebrengt. De artikelen 7:232 t/m 7:282 BW worden hiermee buiten werking gesteld.

Vergunning op grond van de Leegstandswet

Omdat huurbescherming een groot goed is in Nederland, mag een vergunning op grond van de Leegstandswet niet zonder meer worden verleend. Op grond van artikel 15 van de Leegstandswet, mag een vergunning alleen worden verleend voor:

- woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke
 1. nimmer bewoond is geweest, hetzij
 2. gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop die woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan of, indien die woning in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan dat tijdstip voor bewoning gereed is gekomen, gedurende het overblijvende gedeelte van het laatstgenoemde tijdvak, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, hetzij

3. gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest;
4. woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor (ver-)nieuwbouw;
5. woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning.

Daarnaast wordt bij het verlenen van de vergunning verplicht een aantal voorwaarden gesteld:

- de huurovereenkomst duurt minimaal 6 maanden;
- Huurders hebben één maand opzegtermijn, verhuurders drie maanden;
- De vergunning wordt eenmalig, voor een termijn van vijf jaar verleend.

Toepassing

Vanwege de druk op de woningmarkt heeft de gemeente Goirle, conform de wensen van (landelijke) politiek, in de afgelopen jaren alle aanvragen om vergunning Leegstandswet - die voldoen aan de criteria van de wet- gehonoreerd. De keuze om een woning -al dan niet tijdelijk- te verhuren is echter aan de eigenaar. Indien de eigenaar ervoor kiest om woonruimte leeg te laten staan, heeft de gemeente hier geen invloed op, tenzij de veiligheid in de openbare ruimte in gevaar is. Ten tijde van de crisis op de woningmarkt (2008 en de jaren daarna) werd veel gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. In de afgelopen jaren zijn niet of nauwelijks aanvragen gedaan. Dit is te verklaren door de grote druk op de woningmarkt. Omdat woningen snel verkocht worden, is nauwelijks sprake van leegstand en wordt niet gekozen voor tijdelijke verhuur van een te koop staande woning.

Leegstandsverordening

De leegstandwet biedt voor gemeenten de mogelijkheid om een Leegstandsverordening in te voeren. Hiermee kan meer inzicht worden verkregen in de leegstand binnen een gemeente en kan de gemeente eigenaren beboeten op het moment dat leegstand als problematisch wordt ervaren. De gemeente Goirle heeft geen leegstandsverordening. Er is tot op heden ook geen aanleiding om een leegstandverordening in te voeren. De druk op de woningmarkt is hoog waardoor niet of nauwelijks sprake is van leegstand van woningen. Om verhuisbewegingen mogelijk te maken heeft de woningmarkt zogenaamde frictieleegstand nodig. Over de vraag hoe groot deze frictieleegstand moet zijn voor een gezonde woningmarkt wordt door deskundigen verschillend gedacht, maar over het algemeen wordt gesproken over een percentage tussen de 3 en 5 %. In de afgelopen jaren is de leegstand in Goirle niet hoger geweest (eind oktober 2020 was er sprake van een leegstand van 3%). Van de mogelijkheid een leegstandverordening in te voeren wordt door weinig gemeenten gebruik gemaakt voor het tegengaan van leegstaande woonruimte, omdat dit relatief weinig voorkomt in Nederland. Daarnaast zijn de administratieve lasten hiervan hoog en weegt dit vaak niet op tegen de voordelen. Van de gemeenten die wél een leegstandsverordening hebben, richt de verordening zich enkel op leegstaande bedrijfspanden en wordt onderscheid gemaakt tussen particuliere eigenaren en professionele huurders.
