

Zitting 1978–1979

15 442**Regelen omtrent leegstaande woningen en andere gebouwen (Leegstandwet)****Nr. 3****MEMORIE VAN TOELICHTING****Algemeen**

Bij het aantreden van het nieuwe kabinet, trof de Regering de wetsontwerpen 12 305/6 (de zg. anti-kraakwetten) aan, ingediend op 7 maart 1973. De lange duur van behandeling doet reeds vermoeden dat het hier om een niet eenvoudige aangelegenheid gaat. Raadpleging van de parlementaire beraadslagingen aangaande 12 305 wijst uit dat de opvattingen aangaande dit ontwerp tamelijk controversieel waren. Dat zijn ze nog steeds. Duidelijk is hiervan onder meer gebleken uit een rapport van de Raad van Kerken van 28 februari 1978.

Als belangrijke kwestie is reeds tijdens de behandeling van het wetsontwerp 12 305 naar voren gekomen de vraag op welke wijze leegstand van (voor) woonruimte (geschikte gebouwen) zoveel mogelijk kan worden tegengegaan, omdat in het laten leegstaan een mogelijkheid tot het maken van misbruik door bepaalde eigenaren werd gezien. De wenselijkheid van een effectief tegengaan van misbruik van eigendomsrecht door huiseigenaren in deze tijd van nog steeds voortdurend woningtekort wordt overigens algemeen onderschreven en is in het voorlopig verslag van de Eerste Kamer der Staten-Generaal met name door de fracties van A.R.P., C.H.U. en K.V.P. nog eens vastgelegd.

Een en ander was voor de ondergetekenden aanleiding om het bestaande instrumentarium op het stuk van de bestrijding van (te) lange leegstand opnieuw te bezien. De toenmalige kabinetten waren van opvatting, dat de bestaande Woonruimtetwet 1947 (Stb. H 291) voldoende instrumentarium bevatte om langdurige leegstand te bestrijden. Deze wet regelt immers de distributie van woonruimte; met vergunningen en vorderingen krachtens deze wet is voldoende instrumentarium beschikbaar om misbruik van eigendomsrecht te bestrijden. Een afzonderlijke regeling voor leegstandbestrijding zou in feite een doublure van de Woonruimtetwet 1947 zijn in die gemeente, waarvoor deze wet nog van toepassing is. In gebieden, waar de Woonruimtetwet 1947 niet meer van toepassing is, bestaat niet de noodzaak voor de overheid om zich met distributie en vordering in te laten.

Op zichzelf is dit standpunt, wanneer men de onderscheidene instrumenten krachtens de Woonruimtetwet 1947 beziet, nog steeds van kracht. Daarbij moet worden opgemerkt, dat in het begin van de jaren zeventig in verband met afnemende woningschaarste voor steeds meer gemeenten de Woonruimtetwet 1947 buiten werking werd gesteld. Over de omvang van het

probleem krakers en over de achtergronden, die daarbij speelden was toen bovendien weinig bekend. Ook een in 1976 ingestelde enquête bij de politiekorpsen van een aantal grotere steden leverde niet zodanige gegevens op, dat de conclusie moest worden getrokken dat het hier om grote aantallen kraakgevallen ging; evenmin werd een inzicht verkregen in de diepere achtergronden van het kraken.

Door het recente rapport van de Raad van Kerken – dit is de verdienste van dit rapport – is een beter inzicht gekregen in de omstandigheden, die tot het verschijnsel kraken en de toeneming van dit verschijnsel hebben geleid, ook al gaat het hier om steekproefsgewijze waarnemingen. Men kan zich hierbij de vraag stellen, of niet in de eerste plaats een allesomvattend onderzoek naar de omvang en de beweegredenen van de kraakacties zou moeten plaatsvinden. Nog afgezien van de vraag hoe zo'n onderzoek zou moeten plaatsvinden, het instellen daarvan ware niet te entameren, omdat dit en de bestudering van de resultaten ervan vele jaren zouden vergen. Regeling van de problematiek gedooft geen verder uitstel. Vaststaat – wat er ook zij van de schatting van $\pm 10\,000$ kraakgevallen door de Raad van Kerken – dat het verschijnsel kraken toeneemt. In dit verband moge eraan worden herinnerd, dat als gevolg van de geboorteontwikkelingen in de jaren vijftig en zestig enige honderdduizenden één- en tweepersoonshuishoudens in het komende decennium aan huisvesting zullen moeten worden geholpen. In de situatie waarin deze woningzoekenden komen te verkeren, is een verdere toename van het verschijnsel kraken niet uitgesloten te achten. De Regering is tot het oordeel gekomen, dat bezien in het licht van de evengenoemde ontwikkelingen het bestaande instrumentarium van de Woonruimtetwet 1947, alhoewel beschikbaar, in de praktijk zeer onvoldoende werkt. Met name is de richtlijn dat na een leegstand van zes maanden burgemeester en wethouders vordering in overweging nemen van een te vrijblijvende aard. Het aantal vorderingen dat plaatsvindt is in feite te verwaarlozen. Na het verschijnen van deze richtlijn (Woonruimtebeschikking 1974) is er in feite niets veranderd. Ook de wijziging van de Instructies voor de Kamers van Koophandel en Fabrieken inzake het afgeven van verklaringen, als bedoeld in artikel 1, zesde lid, van de Woonruimtetwet 1947, om bedoelde verklaring in te trekken, als de ruimte voor een ander doel wordt gebruikt dan het in de verklaring toegestane of als het toegestane gebruik wordt beëindigd, werkt onvoldoende, omdat genoemde Kamers in de meeste gevallen niet op de hoogte zijn van bedoelde wijzigingen.

De Regering ontveinst zich voorts niet dat de strafbedreiging, neergelegd in 12 305, met de daarbij te effectueren ontruiming, de kans op langdurige leegstand van onder de distributie vallende woningen doet toenemen. Zonder nu aanstonds te denken aan misbruik van eigendomsrecht door huiseigenaren, dient te worden voorkomen dat het misbruik zijn intrede doet. In de huidige situatie hebben de eigenaren van leegstaande woningen in feite geen bescherming. Indien zij zonder meer de bescherming ingevolge 12 305 verkrijgen gaat hiermede van de tot dusver bestaande drang om de woning zo snel mogelijk te doen bewonen, toch wel iets verloren. Dit zou kunnen leiden tot een toeneming van de leegstand, vooral van panden die uit de huursector komen en die men bij leegkomen in vrije oplevering wil verkopen. Daar zitten vaak zeer aanzienlijke winsten in, waartegenover het gemis aan huuropbrengst gedurende enige tijd in het niet valt. Welke verklaring men voor het optreden van deze eigenaren ook moge geven, in een tijd waarin er nog een woningtekort is, wordt dit optreden door velen als provocerend ervaren. Als er mogelijkheden zijn om een dergelijk provocerend optreden weg te nemen, dan waren die mogelijkheden te benutten.

Alles overziende is de Regering tot het inzicht gekomen dat er specifieke wettelijke maatregelen ter bestrijding van de leegstand dienen te worden getroffen.

De gedachten van de ondergetekenden gaan uit naar een registratie van leegkomende woningen, waarbij na verloop van tijd bijsturing en begeleiding van de overheid een aanvang behoren te nemen. De ondergetekenden

hebben hierbij dankbaar gebruik gemaakt van de ideeën, neergelegd in een «Model voor een Leegstandwet», dat in «Woongaard nationaal woningmagazine» in december 1977 is gepubliceerd. Het denkbeeld dat zowel eigenaren als woonconsumenten moeten worden beschermd spreekt hen aan. Naast de belangen van de eigenaar (via 12 305) zullen ook de belangen van de woonconsument moeten worden beschermd.

Het door de ondergetekenden ontworpen systeem van registratie zal verplicht moeten worden ingevoerd in de gemeenten met 25 000 of meer inwoners. Op verzoek van de raad kan de Kroon echter ontheffing van deze verplichting verlenen. Daartoe kan de overweging gelden, dat er in de gemeente geen tekort aan woningen is, zodat woningzoekenden via de bestaande kanalen aan huisvesting kunnen worden geholpen. Anderzijds kunnen de raden van gemeenten met een geringer aantal inwoners dan 25 000 vrijwillig tot invoering van het registratiesysteem overgaan. Als overweging kan daarbij gelden dat in zodanige gemeente wel een tekort aan woningen bestaat. Ook een vrijwillig ingevoerd registratiesysteem zal aan de bepalingen van de onderwerpelijke wet zijn onderworpen.

Aan de niet-aanmelding voor registratie van een leegkomende woning wordt een strafbedreiging verbonden. De ondergetekenden menen dat deze bij een systeem van registratie niet kan worden gemist, omdat anders het systeem weer te vrijblijvend van aard is. Voor de bepaling van de strafmaat is aansluiting gezocht bij de boetecategorieën ingevolge het wetsontwerp vermogensstraffen en is voorts overwogen dat het buiten de distributieregeling houden van een woning toch als een ernstige zaak moet worden aangemerkt.

De regeling voor het registreren van leegstaande woningen zou er in grote lijnen als volgt kunnen uitzien. In de gemeenten, waarin ingevolge deze wet of een raadsbesluit registratie van leegstaande woningen plaatsvindt, moet degene, die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning (hierna te noemen: de eigenaar), binnen twee maanden aan burgemeester en wethouders melden, wanneer de woning is komen leeg te staan. Van de aanmelding wordt aantekening gehouden in een ter gemeentesecretarie aan te houden register (leegstandregister). De aantekening wordt doorgehaald, zodra de eigenaar meldt dat de woning in gebruik is genomen. Indien in beginsel vijf maanden, doch indien burgemeester en wethouders daartoe aanleiding vinden, drie maanden na de datum van leegkomen nog geen melding van ingebruikneming is gedaan, schrijven burgemeester en wethouders de eigenaar aan en wijzen hem op het feit dat de woning nog steeds leeg staat. Zij geven de eigenaar drie weken de tijd om er voor te zorgen dat de woning alsnog voor bewoning in gebruik wordt genomen en stellen hem bij niet voldoening in de gelegenheid de reden van de leegstand op te geven. Indien zes of in voorkomend geval vier maanden na het leegkomen der woning deze nog steeds niet voor bewoning in gebruik is genomen, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent het al dan niet vorderen der woning. Gewichtige redenen kunnen hen doen besluiten al dan niet voorlopig van vordering af te zien. Die redenen worden in het besluit genoemd. Te denken valt aan bijvoorbeeld een boedelscheiding of een faillissement, die moeten worden afgewikkeld of aan het geval dat de eigenaar verhuisd is en zijn vorige woning wil verkopen ter financiering van de aankoop van zijn nieuwe woning. Er zijn meer voorbeelden te geven van dergelijke gewichtige redenen, bijvoorbeeld wanneer het om een zeer incourant pand gaat, waarvoor ook de gemeente geen bestemming weet aan te geven. Een wettelijke formule, die alle gevallen omspant, is moeilijk te geven. In welk geval zich een gewichtige reden voordoet, waaruit in redelijkheid de verklaring kan worden geput voor het feit, dat de woning na zes maanden nog niet in gebruik is genomen, ware dan ook in de eerste plaats aan het oordeel van burgemeester en wethouders over te laten. Dit college staat in deze dichter bij de dagelijkse bestuurspraktijk dan de centrale overheid; een bestuurspraktijk overigens die te allen tijde onderwerp van bespreking en discussie in de raad der gemeente kan zijn.

Het is ten slotte duidelijk dat als een pand is gevorderd en daadwerkelijk in gebruik is genomen, de aantekening in de leegstandadministratie kan worden doorgehaald.

Alhoewel op het stuk van de leegstandbestrijding het sluitstuk uitsluitend vordering kan zijn zal het in de meeste gevallen toch niet zover komen. Een diligent gemeentebestuur vindt in de periode van vier tot zes maanden na het leegkomen der woning voldoende mogelijkheden om de eigenaar tot spoed te manen en deze duidelijk te maken dat het hem ernst is om de leegstand zo spoedig mogelijk te doen beëindigen. In het belang van de vele woningzoekenden is een indringender en actiever optreden dan tot nog toe heeft plaatsgevonden volkomen gerechtvaardigd. Het zal ook in brede kringen der bevolking waardering ondervinden.

Aan de figuur van de vordering zelf zouden voorts nog enige verbeteringen dienen te worden aangebracht. In de eerste plaats zal vorderen voortaan (ook) mogelijk moeten zijn ten behoeve van niet met name genoemde, bij de gemeente ingeschreven, woningzoekenden. In dit verband moet worden bedacht, dat – in afwijking van wat in de praktijk vaak wordt beweerd – ook het vorderen van duurdere woningen mogelijk is. Immers doordat het Rijk door middel van individuele huursubsidie een gedeelte van de vergoeding of de huurprijs voor zijn rekening neemt, zodat een geringer verhaal op de ingevorderde noodzakelijk is, komt deze hierdoor tegen dragelijke lasten te wonen. En ook wanneer de huurprijs van de te vorderen woning zodanig hoog is, dat geen aanspraak op individuele huursubsidie kan worden gemaakt, dan is vordering van dergelijke woningen niet uitgesloten te achten, wanneer vier of vijf personen bereid zijn gezamenlijk zo'n woning te bewonen en hiervoor een vergoeding of huurprijs op te brengen van bijvoorbeeld f 150,— tot f 200,— per persoon per maand. De ondergetekenden hebben gemeend er goed aan te doen deze mogelijkheden nog eens te vermelden, omdat naar hun oordeel daarvan ter leniging van de woningnood niet of nauwelijks wordt gebruik gemaakt.

Voorts hebben de ondergetekenden gemeend het vereiste van raadplegen van de commissie van advies en de mogelijkheid van verzet tegen de vordering bij gedeputeerde staten te moeten doen vervallen. Op een en ander komen zij hierna bij de toelichting op de artikelen nog terug.

Is in het vorenstaande in het algemeen aangegeven hoe de Regering zich voorstelt zowel de belangen van de huiseigenaren door middel van ontwerp 12 305 als ook de belangen van de woonconsument door middel van het onderhavige ontwerp zo goed en evenwichtig mogelijk te regelen – in die gedachte is een strafbedreiging aan het adres van ieder der betrokken partijen, voor het geval men zich niet houdt aan de gestelde regelen, geheel op zijn plaats – nochtans meent de Regering niet te mogen voorbijgaan aan een ander aspect van de onderhavige problematiek. Zij denkt hierbij aan de vele leegstaande (oudere) bedrijfspanden. Ook het rapport van de Raad van Kerken heeft op dit aspect gewezen. Naar het oordeel van deze Raad zou zelfs de problematiek van het kraken zich meer voordoen bij dergelijke bedrijfspanden dan bij woningen. De Raad geeft hierover geen exacte cijfers; zij geeft meer een indruk weer. Ook de Regering beschikt niet over nauwkeurige cijfers. Niettemin heeft de Regering een indruk, die niet ver afwijkt van die van de Raad van Kerken.

Men moet zich hierbij de vraag stellen, wat er moet gebeuren met die oudere bedrijfspanden, die door langdurige leegstand vaak verkommen en een ontsierend stadsbeeld opleveren, omdat het vinden van een nuttige bedrijfsfunctie voor deze panden een uitzichtloze zaak is. Zou in zo'n pand niet voor vele jaren een redelijk onderdak kunnen worden gevonden voor woningzoekenden, waarbij onder meer kan worden gedacht aan alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens? Dit is niet alleen een vraag, die opkomt bij de zoëven bedoelde personen, maar ook een vraag van algemeen belang, met name of zonder meer moet worden berust in de kapitaalsvernietiging ter zake van deze bedrijfspanden dan wel of aan het resterende kapitaal, dat in deze panden zit, voor een aantal jaren nog een nuttige functie kan worden toegedacht.

Omdat de onderhavige materie bijzonder ingewikkeld is en er allerlei belangen in het spel kunnen zijn, moet men voorzichtig zijn met het aandragen van een oplossing, die dan maar koste wat het kost moet worden gevolgd. Toch meent de Regering hier wel een mogelijke oplossing te zien. Zij denkt hierbij met name aan een vordering vanwege het gemeentebestuur voor een periode van 15 tot 20 jaren, waarbij het bedrijfspand wordt ingericht tot eenvoudige wooneenheden, bijvoorbeeld voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Er zijn echter duidelijk een aantal stringente voorwaarden te stellen, wil een dergelijke vordering ten behoeve van de leniging van de woningnood van (meest) jongere mensen in de komende jaren gerechtvaardigd zijn.

In de eerste plaats zal slechts een beperkt aantal panden in aanmerking komen. Dat zijn de panden, waarvan het casco, de fundering en het dak nog redelijk goed zijn. Ingrijpende voorzieningen aan deze onderdelen maken het ook niet mogelijk om de afschrijving gedurende het vorderingstijdvak terug te verdienen. De eis van het «lonend» zijn der investeringen in de in te richten wooneenheden mag ook niet uit het oog worden verloren, omdat anders de huren voor de bewoners onbetaalbaar worden.

De Regering verwacht van het vorenstaande geen wonderen. Niettemin meent zij op grond van de ervaringen, die bij de uitvoering van de Nota huisvesting alleenstaanden- en tweepersoonshuishoudens tot nu toe zijn opgedaan dat waarschijnlijk ± 15 pct. van de leegstaande gebouwen voor een transformatie in zogenaamde wooneenheden in aanmerking zou kunnen komen. Uiteraard een bescheiden bijdrage aan de oplossing van de nood van velen, doch een waarvan het nastreven en het stimuleren de moeite waard zijn.

De Regering stelt zich voor dat dit soort projectontwikkelingen, zo deze al niet zelfstandig door de eigenaar kunnen worden opgezet, zoveel mogelijk door privaatrechtelijke overeenstemming tussen gemeente, woningbouwcorporaties en eigenaren worden tot stand gebracht, bijvoorbeeld door middel van 15 of 20-jarige huurovereenkomst met de gemeenten of woningbouwcorporaties, waarna deze de door hen in te richten wooneenheden verhuren.

Het vorderen voor een periode van 15 tot 20 jaren is hier als sluitstuk gedacht, wanneer een dergelijke projectontwikkeling geheel verantwoord is, doch om allerlei redenen niet langs minnelijke weg kan worden verwezenlijkt. Deze nieuwe mogelijkheid van vordering is in het onderhavige ontwerp vastgelegd, zij het dat de verdere procedurele aangelegenheden worden geregeld overeenkomstig de artikelen 7 en volgende van de Woonruimtetwet 1947.

De Raad voor de Volkshuisvesting voert in zijn adviezen, die als bijlage bij deze memorie van toelichting zijn gevoegd, in de eerste plaats aan dat het hem niet duidelijk is waarom de Regering kiest voor een afzonderlijke wet naast de Woonruimtetwet 1947. Door invoering van een afzonderlijke wet ontstaat naar zijn mening een ongewenste onduidelijkheid, die tot verwarring aanleiding zal geven. Zo zullen in gemeenten, waar de Woonruimtetwet 1947 nog van toepassing is, twee vorderingsregimes naast elkaar bestaan. Indien de in de laatstgenoemde wet neergelegde bevoegdheden onvoldoende zijn om tot een juiste verdeling van de beschikbare woonruimte te komen, ligt het meer voor de hand die wet aan te passen. De aangepaste regeling zal in dat geval ook alleen van toepassing zijn in die delen van het land, waar daartoe de noodzaak bestaat.

Uitgaande van de stelling dat, indien nodig, de versterking van de vorderingsbevoegdheid in de Woonruimtetwet 1947 haar plaats moet vinden, beoogt de Raad verder dat de noodzaak tot versterking in de memorie van toelichting niet is aangetoond. Na vervolgens zelf de voor- en nadelen te hebben afgewogen komt de Raad in meerderheid tot de slotsom dat het juist is de mogelijkheden tot vorderen van woonruimte te vergroten in die delen van het land, waar nog grote woningnood heerst.

Naar aanleiding van deze beschouwingen van de Raad voor de Volkshuisvesting willen de ondergetekenden er allereerst op wijzen dat er in het wetsontwerp geen sprake is van vergroting van de vorderingsbevoegdheid. De vorderingsprocedure wordt vereenvoudigd – geen raadpleging van de commissie van advies, vorderingsmogelijkheid ten behoeve van nog niet bekende woningzoekenden, geen verzet meer bij gedeputeerde staten – en minder vrijblijvend gemaakt in die zin, dat burgemeester en wethouders uitdrukkelijk een beslissing moeten nemen omtrent al dan niet vorderen. Dit laatste betekent uiteraard niet dat de gemeente kan worden gedwongen te vorderen.

Voorts is het wetsontwerp niet gericht op een betere bevordering van een juiste verdeling van woonruimte, doch op bestrijding van leegstand van woonruimte alsmede op – en daarin zit het belangrijkste verschil, dat inderdaad onvoldoende in de aan de Raad voorgelegde memorie van toelichting tot uitdrukking kwam – het scheppen van (nieuwe) woonruimte in niet tot bewoning bestemde gebouwen, die leegstaan en naar het zich laat aanzien (voorshands) leeg zullen blijven staan. In het bijzonder deze laatste materie leent zich niet voor inpassing in de Woonruimtetwet 1947. Er is dan ook naar de mening van de ondergetekenden inderdaad plaats voor een afzonderlijke wettelijke regeling, een regeling waaraan het ontwerp terecht, anders dan bij een wijziging van de Woonruimtetwet 1947 het geval zou zijn, een eigen citeertitel geeft: de Leegstandwet.

De ondergetekenden zijn het met de Raad eens dat het naast elkaar bestaan van twee vorderingsregimes aanleiding tot onduidelijkheid geeft. Zij moeten ten opzichte van elkaar worden afgebakend. Artikel 15 van het ontwerp voorziet daarin door in de Woonruimtetwet 1947 een nieuw artikel (artikel 7a) in te voegen, bepalende dat ten aanzien van woningen in gemeenten met een leegstandregister en van langdurig leegstaande gebouwen burgemeester en wethouders van hun vorderingsbevoegdheid slechts gebruik maken met inachtneming van de Leegstandwet.

Met het standpunt van de Raad dat de voorgestelde regeling slechts in bepaalde delen van het land zou moeten gelden, zijn de ondergetekenden het niet eens. Hun staan twee met elkaar samenhangende regelingen voor ogen. De een die aan de gerechtvaardigde belangen van de eigenaren bescherming verleent (12 305); zij geldt voor het gehele land. Daarnaast de voorliggende regeling die de woonconsumenten bescherming moet bieden. Ook deze dient in beginsel voor het gehele land te gelden. Anders gezegd: aan het systeem van consumentenbescherming in het voorliggende ontwerp ligt mede een reciprociteitsgedachte ten grondslag; in het systeem, waarvoor de Raad een lans breekt, is de relatie tot de eigenarenbescherming afwezig.

Bij de hierna volgende artikelsgewijze behandeling zal nader worden ingegaan op de verschillende maatregelen die in het algemene gedeelte van deze toelichting zijn besproken.

De artikelen

Artikel 1

Voor de begripsbepaling onder *a* is aansluiting gezocht bij hoofdstuk I van de Woonruimtetwet 1947. Dit betekent derhalve dat de verplichting tot aanmelding van leegstaande woningen uitsluitend zal gelden voor zelfstandige woongelegenheid, welke komt leeg te staan en niet voor een (onzelfstandig) gedeelte van een woning, dat leegkomt. Dit betekent ook dat de bijzondere voorschriften die in dit ontwerp omtrent woonruimtebevordering worden gegeven, alleen van toepassing zullen zijn op leegstaande zelfstandige woongelegenheden. Voor vordering van een (onzelfstandig) gedeelte van een woning geeft dit ontwerp geen nadere regelen. Ook al is een dergelijke vordering ingevolge artikel 7 van de Woonruimtetwet 1947 mogelijk, naar de huidige tijdsomstandigheden zal van die mogelijkheid niet of nauwelijks gebruik worden gemaakt.

Met betrekking tot het begrip leegstaan, dat op verschillende plaatsen in het ontwerp wordt gehanteerd, is – mede op advies van de Raad voor de Volkshuisvesting en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten – onder *d* een omschrijving gegeven. Het komt de ondergetekenden voor, dat een begripsomschrijving, volgens welke het leegstaan uitsluitend zou worden omschreven als «het ter vrije beschikking van de eigenaar zijn» tot een te ruime en onaanvaardbare uitleg van het begrip leegstaan zou leiden. Immers ook aan de eigenaar, die een woning zelf bewoont, staat die woning ter vrije beschikking. Toch is er van leegstaan geen sprake. Daarom is aan de omschrijving de beperking toegevoegd, dat de woning of het gebouw niet bij de eigenaar in gebruik is. Daarnaast kan een woning (of een gebouw) die niet ter vrije beschikking van de eigenaar is, leegstaan. Zo kan een verhuurde woning niet door de huurder worden gebruikt of reeds enige tijd vóór de datum, waartegen hij de huur heeft opgezegd, zijn verlaten dan wel nog niet door de huurder zijn betrokken. Een woning of een gebouw kan dus in meerderlei zin leegstaan.

Of een woning (of een gebouw) leegstaat zal in de praktijk doorgaans niet tot bijzondere moeilijkheden leiden in alle gevallen, waarin de eigenaar aan de verplichting tot aanmelding voldoet. Er zouden zich echter gevallen kunnen voordoen, waarbij men zijn verplichting tot aanmelding tracht te ontgaan. Met het oog hierop is een begripsomschrijving van het leegstaan derhalve noodzakelijk. Bij het onderzoeken van de gevallen van het ontgaan van de verplichting zal men op verschillende omstandigheden moeten letten, met name of de eigenaar elders een woning bewoont, of de lopende huur is beëindigd, of de woning is ontruimd, of de woning opnieuw te huur is aangeboden of zelfs, vrij van huur, te koop is aangeboden. Aan de hand van voorengenoemde omstandigheden, die vrij gemakkelijk kunnen worden nage trokken, zal het mogelijk zijn om de gevallen van ontduiking of ontgaan van de wettelijke verplichting vast te stellen. Overigens is hier bij verschil van mening het laatste woord aan de rechter.

Ten aanzien van de tweede woningen zij opgemerkt, dat zodanige woningen bij de eigenaren in gebruik zijn, ook al vertoeven deze er gedurende bepaalde perioden, bijvoorbeeld in de wintermaanden, in het geheel niet. Deze woningen zullen derhalve, zolang zij als zodanig in gebruik zijn, niet als leegstaand kunnen worden aangemerkt. Of een woning als tweede woning mag worden gebruikt zal niet in het kader van de Leegstandwet moeten worden uitgemaakt, maar in dat van de Woonruimtwet 1947, waar deze nog van toepassing is of van eventueel geldende plaatselijke verordeningen.

Wat ten slotte de leegstaande woningen betreft, die eigendom van een gemeente zijn: ook deze zullen in het register moeten worden ingeschreven. Indien het hierbij om woningen gaat die in de toekomst zullen worden gesloopt, zullen deze woningen door middel van huurovereenkomsten, zoals geregeld in de Wet van 4 oktober 1978, Stb. 521, tijdelijk aan woningzoekenden ter beschikking kunnen worden gesteld.

De Raad voor de Volkshuisvesting zou nauwkeuriger geformuleerd willen zien welke woningen onder de regeling vallen. Bij de huidige omschrijving vallen bijvoorbeeld alle nieuwbouwwoningen onder de wet. Voorts zou naar zijn mening de eigenaar/bewoner niet onder de regeling moeten vallen. De vorderingsbevoegdheid zou moeten worden gericht op het bestrijden van leegstand van huurwoningen die door de eigenaar om bijvoorbeeld redenen van speculatieve aard niet opnieuw worden verhuurd.

Naar de mening van de ondergetekenden moeten alle woningen onder de regeling vallen, dus ook nieuwbouwwoningen en woningen van eigenaren/bewoners. Evenmin als men kan stellen dat elke leegstand van woningen van eigenaren/niet-bewoners speculatief is kan men stellen dat elke leegstand van woningen van eigenaren/bewoners niet-speculatief is. Het door de raad gevraagde onderscheid komt de ondergetekenden te arbitrair voor.

Artikelen 2–4

In beginsel dient de verplichting tot invoering van een leegstandregister in het gehele land te gelden. De behoefte zal zich echter voornamelijk doen ge-

voelen in de wat grotere gemeenten, waar nog sprake is van een schaarste aan woningen. Gedacht is hierbij aan gemeenten met 25 000 of meer inwoners. Indien naar het oordeel van de raad daaraan geen behoefte bestaat, kan deze aan de Kroon ontheffing van de verplichting vragen. Anderzijds voorziet het ontwerp in de mogelijkheid, dat de raden van kleinere gemeenten zelfstandig besluiten tot het inrichten en in stand houden van een leegstandregister.

Met voldoening hebben de ondergetekenden ervan kennis genomen, dat de Vereniging van Nederlandse Gemeenten blijkens haar advies van 29 juni 1978, hetwelk eveneens bij deze memorie is gevoegd, een voorkeur uitsprekt voor een aparte wettelijke regeling van de leegstand boven een wijziging van de Woonruimtwet 1947, zij het dat de redenen, die tot deze opvatting hebben geleid, niet geheel overeenstemmen met de overwegingen, die voor de ondergetekenden hebben gegolden.

Uit het oogpunt van decentralisatie van bevoegdheden breekt de Vereniging echter een lans voor het aan de gemeenten zelf overlaten van de beslissing of er een leegstandregister nodig is. Weliswaar heeft de Vereniging oog voor de overwegingen om een voorselectie aan te brengen door middel van de invoering van een grens van 25 000 inwoners (artikel 2), doch naar een dergelijk systeem gaat haar voorkeur niet uit. De voorkeur van de ondergetekenden blijft echter ook na kennisneming van het betoog van de Vereniging uitgaan naar een systeem, volgens hetwelk het houden van een leegstandregister in beginsel voor alle gemeenten verplicht is. Hun argumenten daarvoor hebben zij reeds in het algemeen gedeelte bij de bespreking van de adviezen van de Raad voor de Volkshuisvesting gegeven. Het gaat hierbij niet uitsluitend om belangen van de volkshuisvesting, doch ook in samenhang met wetsontwerp 12 305 om bescherming van de belangen van de woonconsumenten naast die van de eigenaren.

De besluitneming zelve blijft ingevolge het ontwerp in de eerste plaats bij de raden der gemeenten, in die voege dat deze beslissen over een tot de Kroon te richten verzoek om dispensatie. Uitgaande van het gegeven, dat de gemeentebesturen het beste kunnen beoordelen of de instelling van een leegstandregister nodig is, en dat de gemeentebesturen indien zij vinden dat dit niet nodig is, goed geargumenteerde verzoeken om ontheffing van de verplichting zullen indienen, verwachten de ondergetekenden dat de Kroon in de regel een verzoek om ontheffing zal kunnen inwilligen. De praktijk zal dan ook, zo verwachten de ondergetekenden, uitwijzen dat op het stuk van de centralisatie of de decentralisatie geen wezenlijke wijziging optreedt.

De Vereniging pleit er in samenhang met het voorgaande voorts voor het aan de gemeenten over te laten te bepalen, welke woningen of categorieën daarvan in het register moeten worden opgenomen. Als motief voert zij aan dat zich de situatie kan voordoen, dat leegstand, waartegen moet kunnen worden opgetreden, zich slechts in bepaalde categorieën woningen voordoet. Overigens is de Vereniging wel van mening dat in principe alle woningen bij leegkomen onder de registratieplicht moeten kunnen worden gebracht. Van dit laatste zijn de ondergetekenden ook uitgegaan. Zij voelen er niet voor om in de gemeenten waarin registratie plaatsvindt, een lappendeken van vormen van uitvoering te laten ontstaan. Voorts menen zij dat op de door de Vereniging bedoelde situatie dat voor bepaalde categorieën – te denken valt aan woningen van woningcorporaties – registratie niet nodig is, reeds voldoende is ingespeeld door de bepaling dat de eigenaar twee maanden de tijd heeft voor de leegstandmelding. In dit verband is voorts van belang, dat de ondergetekenden de opvatting onderschrijven dat uit het oogpunt van kostenoverwegingen de registratie zo simpel en doelmatig mogelijk zal moeten zijn. De eerste ondergetekende is dan ook voornemens over de voorschriften omtrent de inrichting van het leegstandregister tijdig overleg te plegen met de Vereniging. De ondergetekenden komen later in deze memorie nog terug op de meldingsplicht en het kostenaspect.

De opmerkingen, die de Raad voor de Volkshuisvesting over deze artikelen maakt, lopen parallel aan die van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Artikel 5

De gemeenten waarin de Woonruimtetwet 1947 niet meer van toepassing is, moeten in staat worden gesteld voor de toepassing van de Leegstandwet gebruik te maken van de in de Woonruimtetwet 1947 voorziene vorderingsbevoegdheid. Daartoe wordt hoofdstuk II van die wet met ingang van de datum van inwerkingtreding van de Leegstandwet in die gemeenten weer van toepassing verklaard. In dit artikel wordt voorts reeds aangekondigd dat bedoeld hoofdstuk voor de woonruimtevoordering en de gebouwenvoordering verschillende modificaties ondergaat.

Artikel 6

In het eerste lid is voorgeschreven wat de eigenaar bij het leeg komen van een woning precies moet doen. Hij moet uiterlijk twee maanden na het leegkomen de leegstand melden, onder vermelding van het tijdstip en de aard (zie artikel 1, onder d) daarvan. De meldingstermijn van twee maanden is opgenomen ter tegemoetkoming aan de wens van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten dat de normale mutatie- en functie-leegstand niet behoeven te worden geregistreerd. Dit in tegenstelling tot het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting om de termijn op maximaal een week te stellen.

Ingevolge het tweede lid moet de eigenaar onverwijld melding maken van het in gebruik nemen van de woning. Tussentijds dient hij tevens feiten en gegevens te melden, die met het oog op de leegstand van belang zijn. Te denken valt aan het sluiten van een huur- of koopovereenkomst met vermelding van naam en (vorig) adres van de (nieuwe) gebruiker of aan een voorgenomen veiling.

Het derde lid regelt wat burgemeester en wethouders met de meldingen moeten doen. Het register zal openbaar zijn en voor een ieder ter inzage liggen (vierde lid).

Voor de meldingen zullen ingevolge het vijfde lid formulieren worden vastgesteld, welke van gemeentewege worden beschikbaar gesteld. Het is de bedoeling dat deze formulieren tevens zullen dienen om in het register te worden opgenomen, opdat tevens een zo eenvoudig mogelijke administratie wordt verkregen betreffende de nog beschikbare en niet meer beschikbare woningen.

In dit verband verdient nog aandacht het verzoek van de Vereniging om bij de bepaling van de uitkering uit het Gemeentefonds rekening te houden met de extra ambtenaren, die zullen moeten worden aangetrokken ten behoeve van de uitvoering van de Leegstandwet. De ondergetekenden menen, dat het met die kosten wel zal meevallen, mede omdat – zoals zoëven gezegd – de normale mutatieleegstand buiten de registratieplicht zal vallen. Bovendien zal na overleg met de Vereniging worden gestreefd naar een zo efficiënt en eenvoudig mogelijke organisatie en administratie. De ondergetekenden zijn overigens gaarne bereid na de inwerkingtreding der wet te doen nagaan of er uitzonderlijke kosten aan de instandhouding van het leegstandregister zijn verbonden, en, zo dit het geval mocht zijn, of hiervoor een bijzondere voorziening kan worden getroffen.

Artikelen 7–8

Deze artikelen geven de werkwijze aan, waardoor zoveel mogelijk wordt voorkomen, dat langdurige leegstand ontstaat. Het ontwerp gaat ervan uit dat in beginsel een leegstand van ongeveer zes maanden nog aanvaardbaar is. Er kunnen evenwel omstandigheden zijn die burgemeester en wethouders aanleiding geven die termijn te verkorten. Daarvoor is gekozen voor een tijdvak van vier maanden.

Een en ander is verwoord in artikel 7. Ingevolge het eerste lid zijn burgemeester en wethouders na verloop van drie maanden na het leegkomen van de woning zonder dat een melding van ingebruikneming of een tussentijdse

melding is ingekomen, bevoegd de eigenaar aan te schrijven en hem te sommen ervoor te zorgen dat de woning binnen drie weken in gebruik is genomen dan wel de redenen van het voortduren van de leegstand mede te delen. Na het verstrijken van vijf maanden in bovenbedoelde zin zijn burgemeester en wethouders verplicht tot aanschrijving over te gaan.

Er is hier sprake van het verlopen van een bepaald tijdvak sinds het leegkomen van de woning, niet sinds de melding daarvan. Heeft geen melding plaatsgevonden, dan zijn burgemeester en wethouders eveneens drie dan wel vijf maanden na het leegkomen bevoegd dan wel verplicht aan te schrijven.

Het tweede lid van artikel 7 bevat een noodzakelijke correctie op het eerste lid. Anders zou het enkele ontvangen zijn van een tussentijdse melding prohibitief zijn voor een aanschrijving.

Het derde lid geeft aan wat de aanschrijving dient in te houden.

Na verloop van het tijdvak van zes c.q. vier maanden moet de vorderingsprocedure in gang worden gezet. Artikel 8 bevat daartoe een aantal voorschriften, die van minder vrijblijvende aard zijn dan de bestaande richtlijnen op grond van de huidige wetgeving. Zo schrijft de Woonruimtebeschikking 1974 slechts voor, dat ingeval van leegstand langer dan zes maanden in elk geval vordering wordt overwogen. Het ontworpen systeem bevat in het eerste lid van artikel 8 het voorschrift voor burgemeester en wethouders om na vergeefse sommatie aan de eigenaar binnen twee weken omtrent al dan niet vorderen een besluit nemen. Het gaat hier om de vorderingsfiguur van de Woonruimtetwet 1947, evenwel met een aantal modificaties (zie ook artikel 5). Zo is – bij nader inzien – artikel 8 van die wet niet van toepassing verklaard, hetgeen meebrengt dat geen raadpleging van de commissie van advies is voorgeschreven en dat geen verzet tegen de vordering bij gedeputeerde staten mogelijk is. De raadpleging van de commissie van advies is weggelaten overeenkomstig de adviezen van de Raad voor de Volkshuisvesting en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Aan het verzet bij gedeputeerde staten bestaat in verband met de beroepsmogelijkheden ingevolge de Wet-Arob geen behoefte meer. Voorts maakt de bepaling dat burgemeester en wethouders bij het nemen van een beslissing in afwijking van artikel 7, eerste lid, van genoemde wet, niet letten op de rechtspositie van partijen, maar op de rechtspositie van de eigenaar en de belangen van bij de gemeente inschreven woningzoekenden, het mogelijk te vorderen ten behoeve van niet met name genoemde personen.

Het tweede lid staat burgemeester en wethouders slechts om gewichtige redenen toe van vordering af te zien. In het algemene gedeelte van deze memorie werden daarvan reeds voorbeelden gegeven. Hierbij wordt een belangafweging geïntroduceerd, waarbij het belang van de eigenaar om zijn woning langer dan zes c.q. vier maanden te mogen laten leegstaan in aanmerking wordt genomen tegenover het belang van de woningzoekenden in de gemeente om in hun woonbehoefte te voorzien. Een afschrift van het – met redenen omklede – besluit tot niet of nog niet vorderen, wordt aan de Minister toegezonden. Indien de Minister van oordeel is dat een besluit onvoldoende gemotiveerd is biedt de toezending van het besluit hem gelegenheid om hierover in bestuurlijk contact met het gemeentebestuur te treden. De aanvankelijke opzet, dat de wet de Minister de bevoegdheid zou verlenen om aan het gemeentebestuur een aanwijzing tot vordering te geven, hebben de ondergetekenden na kennisneming van de adviezen verlaten.

Het derde lid van artikel 8 geeft een bijzonder voorschrift voor het geval dat woonruimte wordt gevorderd voor meervoudige bewoning, waartoe daarop gerichte voorzieningen moeten worden getroffen. Naar de ondergetekenden menen, moet in zodanig geval niet de (gewone) regeling van vordering van woonruimte gelden, maar dienen de hierna te bespreken, in hoofdstuk IV neergelegde regelen, die gelden ten aanzien van gebouwen-vordering te worden toegepast.

Waar de vorderingsbesluiten, bedoeld in het eerste lid van artikel 8 aan een Arob-beroep onderhevig zijn, is er geen aanleiding om het formele toewijzingsbesluit ook nog eens aan een administratief beroep te onderwerpen. Aan het slot van het vijfde lid van dit artikel is een daartoe strekkende bepaling opgenomen.

De Raad voor de Volkshuisvesting bepleit nogmaals de woning van de eigenaar/bewoner buiten de vorderingsregeling te houden. Hij vreest dat er een onaanvaardbare druk op de koopprijs zal ontstaan als gevolg van een kopersstaking, voortvloeiende uit het voor iedereen in het leegstandsregistereerbare verstrijken van de tijd in combinatie met de wetenschap dat na een half jaar de woning kan worden gevorderd.

Zoals de ondergetekenden in de toelichting op artikel 1 reeds hebben uiteengezet, zijn zij van mening dat van de vorderingsmogelijkheid geen enkele soort woningen moet worden uitgezonderd. Inderdaad kan, zoals de Raad stelt, van de eigenaar/bewoner niet zonder meer worden aangenomen dat hij zijn vorige woning uit speculatie-oogpunt aanhoudt. Vraagt hij echter een excessieve prijs, dan kan het vooruitzicht van een mogelijke vordering corrigerend werken. Vraagt hij een redelijke prijs dan zal in de regel de tijd van zes maanden voldoende zijn om tot verkoop te geraken. Voorts mag van burgemeester en wethouders worden verwacht dat zij de omstandigheden van het geval in acht nemen bij het nemen van hun beslissingen.

Artikelen 9–11

Zoals in het algemene gedeelte van deze memorie reeds is besproken, zouden de ondergetekenden ook iets willen doen aan de leegstand van andere gebouwen dan woningen. Met name is hierbij te denken aan oudere bedrijfspanden, waarvoor niet of zeer moeilijk een juiste bestemming is te vinden. Te onderzoeken ware of dergelijke panden, indien bepaalde woningzoekenden, bij voorbeeld alleenstaanden of tweepersoonshuishoudens, daarin zouden willen wonen, daartoe niet met eenvoudige voorzieningen geschikt kunnen worden gemaakt. Vervolgens zou kunnen worden getracht dergelijke panden door middel van aankoop of een huurovereenkomst ter beschikking te krijgen en zou, bij mislukken daarvan, vordering in gebruik kunnen worden overwogen. Hoewel in een dergelijke gebouwenvordering in de artikelen 7, eerste lid, onder a (2) en 19, eerste lid, van de Woonruimtetwet 1947 is voorzien, hebben dit soort vorderingen slechts sporadisch plaatsgevonden en dan nog hoofdzakelijk in de jaren vlak na de Tweede Wereldoorlog. De reden van deze geringe toepassing zal mogelijk gelegen hebben in het ingrijpende karakter van de vordering zonder dat daar voldoende financiële regelingen tegenover stonden.

Om gebouwen voor vordering in aanmerking te brengen, moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan. In de eerste plaats moet sprake zijn van langdurige leegstand, op de beëindiging waarvan geen uitzicht bestaat. Van langdurige leegstand is naar het oordeel van de ondergetekenden in ieder geval sprake, als het gebouw reeds meer dan twee jaren leegstaat. In de tweede plaats moeten de panden geschikt zijn om door middel van eenvoudige – niet kostbare – voorzieningen voor woondoeleinden te worden ingericht. De voorwaarden omtrent een en ander zijn in de artikelen 9 en 10 neergelegd. Met het oog op de toetsing aan evengenoemde voorwaarden is voorzien in een ministeriële goedkeuring. Voor de concrete toetsing moet antwoord worden gegeven op de vraag of de aan te brengen voorzieningen in een vorderingstijdvak van 15 tot 20 jaren als lonend kunnen worden beschouwd en mitsdien kunnen worden terugverdiend.

Voorts is in artikel 11 een wettelijke garantie opgenomen dat het Rijk voor 50 pct. in de uiteindelijke exploitatiekosten zal participeren, zij het dat de gemeenten uiteraard bepaalde voorschriften met betrekking tot de exploitatie in acht zullen moeten nemen. Ook is voorzien in de mogelijkheid om een voorschot in een te verwachten exploitatietekort te verstrekken. Door middel van deze financiële voorzieningen verwachten de ondergetekenden dat de gemeenten voldoende mogelijkheden krijgen om in te spelen op de omzetting van leegstaande bedrijfsgebouwen tot gebouwen voor woondoeleinden.

Zoals reeds is opgemerkt in het algemene gedeelte van deze memorie, verwachten de ondergetekenden geen wonderen van deze vorderingsregeling. Slechts een beperkt aantal gebouwen zal voor vordering in aanmerking

kunnen komen, omdat in vele gevallen zal blijken dat een verantwoorde investering op de voet van het bepaalde in dit artikel niet aanwezig is. Verder kan er een belemmering liggen in de aard van de gebouwen, zoals bij kerken, scholen en kazernes. Overleg met de ter zake bevoegde instanties zal moeten uitwijzen of, en zo ja welke mogelijkheden hier aanwezig zijn. Toch zouden de ondergetekenden deze vorderingsmogelijkheid niet willen missen, voor het geval dat de onderzoeken uitwijzen dat hier mogelijkheden zijn om voor woningzoekenden redelijke woonvoorzieningen te treffen. De eerste jaren zal wellicht slechts een beperkt aantal woningzoekenden op de voorgestelde wijze kunnen worden geholpen. Naarmate meer ervaring wordt opgedaan, zou het aantal woningzoekenden dat op deze wijze kan worden geholpen, kunnen groeien.

Met betrekking tot de in het ontwerp neergelegde mogelijkheid tot vordering van gebouwen heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten inwendig gereageerd. De ondergetekenden zijn hierover verheugd. In tegenstelling tot het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting, die het vorderen van gebouwen afwijst, zouden de ondergetekenden het scheppen van een mogelijkheid daartoe niet willen afsnijden op grond van de overweging, dat men beducht is voor de verschillende spanningsvelden, die hierbij kunnen optreden.

Als voornaamste spanningsvelden zien de ondergetekenden de financiële haalbaarheid van de gehele transformatie in wooneenheden, en de kwaliteitseisen die hierbij aan die wooneenheden zullen moeten worden gesteld. Uiteraard is het voorliggende wetsontwerp niet de plaats waarin een en ander tot in bijzonderheden kan worden geregeld. Het is een experiment, waarbij de toekomst zal moeten uitwijzen, of de doelstelling in nauwe samenwerking tussen gemeenten en departement kan worden verwezenlijkt. De praktijk heeft uitgewezen dat dergelijke doelstellingen in overigens zeer incidentele gevallen voor realisering vatbaar zijn. De ondergetekenden beschouwen het als een uitdaging voor gemeenten en departement om hierbij de nodige initiatieven te ontwikkelen en te volvoeren. Met een puur negatieve benadering van de mogelijkheid van gebouwenvordering lijkt niemand gediend. In dit verband willen de ondergetekenden nog ingaan op het principiële bezwaar van de Raad voor de Volkshuisvesting. Deze is van mening dat in plaats van een vorderingsregeling, met het oog op een goede rechtsbescherming en rechtszekerheid van de de burger, een regeling die het de gemeente mogelijk maakt tot aankoop en exploitatie over te gaan, een juiste aanpak zou zijn, met als uiterste middel onteigening. De ondergetekenden wijzen erop dat het tweede lid van artikel 9 burgemeester en wethouders voorschrijft om, alvorens tot vordering te besluiten, na te gaan of het gebouw kan worden gekocht of gehuurd. Volgens het tweede lid van artikel 10 moet de Minister zich van de onmogelijkheid daarvan overtuigen voordat hij tot goedkeuring van het besluit kan overgaan. Wanneer men bovendien bedenkt dat het moet gaan om panden, die langdurig leegstaan en naar verwachting niet binnen afzienbare tijd in gebruik zullen worden genomen en dat de eigenaar na afloop van de vorderingstermijn ingevolge het hierna te bespreken artikel 12 te zijner keuze het recht heeft het gebruik van het gebouw terug te nemen dan wel van de gemeente te vorderen, dat zij het gebouw (alsnog) van hem koopt, dan kan men toch niet ontkennen dat aan de rechtsbescherming en de rechtszekerheid van de eigenaar alle aandacht is besteed.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft met betrekking tot de gebouwenvordering nog enkele opmerkingen gemaakt. Zij beveelt aan in de wet te bepalen dat de vorderingsvergoeding wordt vastgesteld op basis van de huurwaarde als woonruimte. Deze aanbeveling komt de ondergetekenden onlogisch voor. De gebruiksvergoeding voor leegstaande bedrijfsruimte is alleen vast te stellen aan de hand van vergelijkbare, soortgelijke ruimte, waarbij uiteraard de omstandigheid dat het gebouw «niet goed in de markt ligt», omdat het reeds een aantal jaren leeg staat, mede van invloed op de hoogte van de gebruiksvergoeding zal zijn.

De ondergetekenden kunnen ook de suggestie van de Vereniging om de exploitatiekosten volledig met jaarlijkse bijdragen af te dekken niet overnemen. Deze wijze van subsidiëren past naar hun oordeel slechts bij het verlenen van geldelijke steun bij nieuwbouw dan wel na renovatie van woningen, waarbij exploitatietermijnen van 30 tot 50 jaar gebruikelijk zijn. Het is dan ook veel juist in de onderhavige aangelegenheid uit te gaan van de reële kostprijzen. Dit geeft een meer zuivere methode om tot het inzicht te komen of het project financieel haalbaar is of niet. Dat geeft op zich zelf – het zij erkend – beperkingen, waardoor een aantal projecten niet geschikt voor transformatie in wooneenheden zal worden bevonden. Het leidt voor de overblijvende projecten tot een gezondere financiële basis. Ten slotte zij opgemerkt, dat gebouwen, waarin deze wooneenheden zijn aangebracht, door de eerste ondergetekende kunnen worden aangewezen tot woongebouwen, als bedoeld in artikel 8, derde lid, van de Beschikking individuele huursubsidie, opdat de bewoners van deze wooneenheden gebruik kunnen maken van deze subsidieregeling.

De ondergetekenden willen voorts nog stilstaan bij de opmerkingen van de Vereniging over de garantie van 50 pct. in eventuele exploitatieverliezen bij gebouwenvordering. Zij achten de desbetreffende garantie reeds een grote verbetering ten opzichte van de Woonruimtetwet 1947, die een dergelijke garantie niet kent. Zij menen voorts dat, omdat òf het gemeentebestuur òf de Minister de financiële haalbaarheid ter dege zullen bekijken – anders begint het gemeentebestuur er niet aan of geeft de Minister zijn goedkeuring niet – financiële tekorten zich niet gauw zullen voordoen. Hierbij moet niet uit het oog worden verloren dat in de meeste gevallen een deel van de kostprijs huur is verzekerd door middel van een individuele huursubsidie. Bij de onderwerpelijke garantiebepaling staat de ondergetekenden voor ogen, dat zich buiten de schuld van de gemeenten bijzondere omstandigheden kunnen voordoen – zoals zeer onverwachte en langdurige leegstand – voor de financiële gevolgen waarvan de gemeente niet alleen behoort te staan. Waar gemeente en Rijk besloten hebben, zij het met inachtneming van de grootst mogelijke waarborgen, het project als het ware gezamenlijk te entameren, lijkt het niet onredelijk onverwachte verliezen samen te delen.

Artikel 12

Het is uiteraard moeilijk te bepalen wat er na 15 tot 20 jaren met de getroffen voorzieningen moet gebeuren. Uitgaande van de voorwaarde dat de eenvoudige voorzieningen in een tijdvak van 20 jaren moeten zijn terugverdiend en dat aan deze voorwaarde is te voldoen, lijkt het billijk de eigenaar de keuze te geven wat er moet gebeuren. Als vaststaand gegeven is er daarbij van uitgegaan dat de bewoners niet op straat mogen worden gezet. De eigenaar zal derhalve met eerbiediging van de huurovereenkomsten van de bewoners de beschikking over het gebouw kunnen terugkrijgen. Wil hij zodanige huurovereenkomsten niet in stand houden of heeft hij in het gebouw geen interesse meer, dan blijft er niets anders over dan hem het recht te geven om van de gemeente te vorderen dat deze het gebouw koopt en in eigendom overneemt. De koopprijs zal dan met inachtneming van de Onteiningswet moeten worden bepaald en vastgesteld. Gezien de omstandigheid, dat de voorzieningen dan inmiddels zijn afgeschreven en de gemeente naar het zich laat aanzien niet met grote exploitatietekorten zal zijn blijven zitten, ontmoet het geen bezwaar om de overneming overeenkomstig de bepalingen van de Onteiningswet te doen afwikkelen.

Artikel 13

Zoals reeds in het algemeen gedeelte van deze memorie is gesteld, dient aan het niet aanmelden van een leegkomende woning een strafbedreiging te worden verbonden. De Regering heeft hierbij overwogen dat het houden van een leegstaande woning buiten de distributieregeling als een ernstige

zaak is aan te merken. In aansluiting bij het wetsontwerp vermogensstraffen stelt zij voor het handelen in strijd met de verplichting tot aanmelding, neergelegd in het eerste lid van artikel 6 te straffen met hechtenis van ten hoogste vier weken of geldboete van ten hoogste vijftientigduizend gulden. Zij heeft gemeend aan het verzuim tot afmelding, wanneer de woning in gebruik is genomen, geen strafbedreiging te moeten verbinden. Enig nut en enige noodzaak zijn daartoe, naar het de ondergetekenden voorkomt, niet aanwezig.

Artikel 14

De bepalingen van de artikelen 24–28 van de Woonruimtetwet 1947 zullen ook voor deze wet moeten gelden.

Artikel 15

Dit artikel geeft de reeds in het algemeen deel van deze memorie besproken afbakening tussen de vorderingsregimes van de Woonruimtetwet 1947 en de Leegstandwet.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx

De Minister van Justitie,
J. de Ruiter