

Vergaderjaar 1990-1991

20 520

Regelen met betrekking tot woonruimte (Huisvestingswet)

Nr. 9¹

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

's-Gravenhage, 19 november 1990

Tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet in 1985, heeft mijn ambtsvoorganger toegezegd de werking van de Leegstandwet te zullen evalueren drie jaar na de gedeeltelijke inwerkingtreding van deze wet. Deze evaluatie heeft inmiddels plaatsgevonden. Bij deze geef ik u de resultaten van deze evaluatie weer.

In het navolgende wordt een uiteenzetting gegeven over de opzet van de evaluatie en wordt op de resultaten ingegaan. Ten slotte volgen enige conclusies. Alvorens daartoe over te gaan lijkt het mij evenwel goed eerst de voorgeschiedenis van deze wet de revue te laten passeren.

1. Voorgeschiedenis

In mei 1981 is de Leegstandwet (Stb. 1981, 337) tot stand gekomen. De in deze wet opgenomen voorschriften beogen enerzijds ongerechtvaardigde leegstand te bestrijden en anderzijds het wederrechtelijk gebruik van leegstaande panden tegen te gaan.

Tijdens de voorbereidingen die voor de uitvoering van de Leegstandwet werden getroffen, werd duidelijk dat aan de integrale uitvoering van de Leegstandwet hoge kosten verbonden zouden zijn. Besloten werd om alleen die delen van de wet in werking te stellen, waaraan geen hoge uitvoeringskosten waren verbonden.

Daartoe moest de Leegstandwet worden gewijzigd. Dat is gebeurd bij de wet van 29 augustus 1985 (Stb. 490).

Op 1 januari 1986 zijn vervolgens de volgende delen van de Leegstandwet in werking getreden:

- de begripsbepalingen (artikel 1);
- de herinvoering van de vorderingsbevoegdheid in de geliberaliseerde gemeenten (artikel 4);

¹ Deze brief is eerder gedrukt onder nr. 21 800 XI, nr. 38 dat hiermee komt te vervallen.

- de mogelijkheid van tijdelijke huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen (Hoofdstuk V);
- de wijziging van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Hoofdstuk VI), met dien verstande echter dat de bepalingen inzake de naamloze dagvaarding (de onderdelen A t/m D van artikel 18 een jaar na de eerste delen in werking zijn getreden);
- de vereenvoudiging van de vorderingsprocedure van de Woonruimtetwet 1947 (Hoofdstuk VII).

2. Evaluatieopzet

Voor de evaluatie van de werking van bovengenoemde delen van de Leegstandwet over de periode 1986-1989 zijn 55 gemeenten geselecteerd. Naast de 4 grote steden zijn nog 51 gemeenten van verschillende inwonersklasse uitgekozen. In 31 van deze gemeenten is de Woonruimtetwet 1947 van kracht. De overige zijn geliberaliseerde gemeenten.

Aan de 55 geselecteerde gemeenten zijn schriftelijk de volgende vragen gesteld:

- Hoeveel woonruimte- en gebouwenvorderingen vinden er jaarlijks plaats;
- Hoeveel vergunningen voor tijdelijke huur en verhuur van leegstaande woonruimte en gebouwen zijn er op grond van de Leegstandwet afgegeven;
- Wat is de gemiddelde termijn van deze tijdelijke huur en verhuur;
- In hoeveel gevallen is van de mogelijkheid van anonieme dagvaarding gebruik gemaakt.

3. Evaluatieverslag

3.1. Woonruimte- en gebouwenvordering

Zoals uit bijgaand overzicht blijkt, wordt van de mogelijkheden tot vordering van leegstaande woningen en gebouwen in het merendeel van de geënquêteerde gemeenten geen gebruik gemaakt. Een uitzondering hierop wordt gevormd door de gemeenten Amsterdam, Nijmegen, Rotterdam en Utrecht waarvan met name de gemeente Amsterdam met \pm 110 woonruimtevorderingen per jaar en soms een enkele gebouwenvordering er duidelijk uitspringt.

Hierbij kan nog worden opgemerkt dat gemeenten waar de Woonruimtetwet 1947 vóór de datum van de gedeeltelijke inwerkingtreding van de Leegstandwet (1 januari 1986) van toepassing was - zoals bij voorbeeld de bovengenoemde gemeenten - ook voor die datum reeds de bevoegdheid hadden om woningen en gebouwen te vorderen.

3.2. Tijdelijke huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen

Van de mogelijkheid tot tijdelijke huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen hebben meerdere van de geselecteerde gemeenten, waaronder vooral de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Groningen, Haarlem, Nijmegen, Rotterdam en Utrecht gebruik gemaakt. Ook deze mogelijkheid wordt vooral door de gemeente Amsterdam met \pm 300 afgegeven vergunningen voor tijdelijke huur en verhuur per jaar duidelijk het meest benut.

Uit de Amsterdamse praktijk is gebleken dat van de mogelijkheid van tijdelijke huur en verhuur van leegstaande woonruimte vooral door de sociale verhuurders gebruik wordt gemaakt; dit in tegenstelling tot de particuliere verhuurders. De verwachting van het gemeentebestuur van Amsterdam dat vooral de particuliere verhuurders dit middel zouden

gebruiken om hun woningen buiten de reguliere verdelingsregels om aan door hen gewenste kandidaathuurders in gebruik te kunnen geven, heeft derhalve in de praktijk geen bevestiging gevonden. Het verlenen van een tijdelijke vergunning verschaft in de ogen van de particuliere verhuurders de tijdelijke bewoner toch nog zoveel rechten, vooral in geval van vormverzuim, dat vele van deze verhuurders van gebruik van dit middel afzien. Wel worden er op de particuliere markt leegstaande vrije-sectorwoningen en bedrijfspanden, in afwachting van voorgenomen verkoop dan wel renovatie, tijdelijk in gebruik gegeven aan woningzoekenden die niet in het bezit zijn van een door de gemeente af te geven urgentiebewijs. Dit gebeurt tegen een geringe kostenvergoeding (voornamelijk kosten nutsbedrijf) buiten de hiervoor geldende regels op grond van de Leegstandwet. Naar is gebleken wordt deze woonruimte vooral aan starters op de woningmarkt en studenten in gebruik gegeven.

4. Anonieme dagvaarding

Van de geselecteerde gemeenten hebben uitsluitend de gemeenten Amsterdam en Nijmegen van de door de Leegstandwet geboden mogelijkheid tot anonieme dagvaarding gebruik gemaakt. Hoe vaak in deze en de andere gemeenten door corporaties en andere verhuurders van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt, is niet bekend. Wel is bekend dat dit middel in de gemeente Amsterdam vooral door particuliere eigenaren wordt toegepast. Naar is gebleken hebben de corporaties in die gemeente slechts incidenteel van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

5. Conclusie

Zoals uit het bijgevoegde overzicht blijkt, heeft het merendeel van de geënquêteerde gemeenten niet op grote schaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de Leegstandwet. Vooral enkele grote steden – in het bijzonder Amsterdam – vormen hierop een uitzondering.

Als bekend, zullen van de hier behandelde onderdelen van de Leegstandwet volgens het voorstel voor een Huisvestingswet (Kamerstuk II 1987/88, 20 520, nr. 2) bij de inwerkingtreding van laatstgenoemde wet alleen de bepalingen met betrekking tot de tijdelijke huur en verhuur en de anonieme dagvaarding in de Leegstandwet gehandhaafd blijven. De Huisvestingswet zelf zal een regeling bevatten voor de vordering van leegstaande woonruimten en gebouwen. De door de Leegstandwet aangebrachte vereenvoudigingen in de vorderingsprocedure zijn ook weer in het voorstel voor een Huisvestingswet opgenomen. Elk gemeentebestuur zal bovendien over de vorderingsbevoegdheid beschikken. Het vorenstaande geeft mij geen aanleiding in de desbetreffende voorstellen wijzigingen aan te brengen.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma

Overzicht evaluatie Leegstandwet over de periode 1986-1989

Gemeente	Aantal woonruimtevoordelingen	Aantal gebouwenvoordelingen	Aantal tijdelijke huur/verhuurvergunningen	Gemiddelde termijn bij tijd. verhuur (in jaren)	Aantal gevallen anonieme dagvaarding
Almelo*	-	-	1	0.5	-
Alphen aan den Rijn*-	-	-	1	1 + verl. met 1	-
Amersfoort*	-	-	-	-	-
Amsterdam ^{1*}	± 110	soms	± 300	onbekend	3 per maand
Appingedam	-	-	-	-	-
Arnhem*	-	-	12	1	-
Best	-	-	-	-	-
Borsele	-	-	-	-	-
Breda*	-	-	-	-	-
Coevorden	-	-	-	-	-
Culemborg*	-	-	-	-	-
Delft*	-	-	± 40	1-1.5	-
Den Haag*	-	-	1	2	-
Doetinchem	-	-	-	-	-
Doorn*	-	-	-	-	-
Driebergen*	-	-	-	-	-
Dronten	-	-	-	-	-
Eindhoven	-	-	-	-	-
Enschede*	-	-	1	2	-
Goes	-	-	-	-	-
Gouda*	-	-	-	-	-
Groningen*	-	-	197	± 1.5	-
Haarlem*	-	-	59	± 2	-
Heerenveen	-	-	-	-	-
Heerlen	-	-	-	-	-
Helmond*	-	-	-	-	-
Het Bildt	-	-	-	-	-
Hoogeveen	-	-	-	-	-
Hoogezand/S.	-	-	-	-	-
Leeuwarden	-	-	-	-	-
Leiden*	-	-	-	-	-
Lelystad*	-	-	-	-	-
Maastricht*	-	-	-	-	-
Medemblik*	-	-	-	-	-
Middelburg	-	-	-	-	-
N.O. Polder	-	-	-	-	-
Nijmegen*	'86 10 ²	-	'86 14	2	0
	'87 11	-	'87 18	1.5	8
	'88 9	-	'88 8	2	3
	'89 20	-	'89 4	2	0
Purmerend*	-	-	-	-	-
Roermond	-	-	-	-	-
Rotterdam*	'86 60-17 ³	-	-	-	-
	'87 24-9	-	'87 6	projectduur ⁴	-
	'88 10-3	-	'88 84	projectduur	-
	'89 7-4	-	-	-	-
Schiedam*	-	-	-	-	-
Sneek	-	-	-	-	-
Terneuzen	-	-	-	-	-
Texel*	-	-	-	-	-
Tilburg*	-	-	2	2	-
Utrecht*	'86 57-4 ⁵	-	46 particulier ⁶	2	-
	'87 54-2	-	67 stadsvern.	-	-
	'88 10-0	-	-	-	-
	'89 3-1	-	-	-	-
Veendam	-	-	-	-	-
Venlo	-	-	-	-	-
Vlissingen	-	-	-	-	-
Wassenaar*	-	-	-	-	-
Westkapelle	-	-	-	-	-
Zaanstad*	-	-	-	-	-
Zeist*	-	-	-	-	-
Zoetermeer*	-	-	-	-	-
Zwolle	-	-	-	-	-

Verklaring der tekens:

- = nihil

* = in deze gemeente is de Woonruimtetwet 1947 van toepassing

¹ De voor de gemeente Amsterdam gegeven aantallen zijn de jaarlijkse gemiddelden over de periode 1986-1989, dit in tegenstelling tot de gegevens van de andere gemeenten die totalen over de gehele periode weergeven.

² Voor de gemeente Nijmegen zijn de vorderingsbesluiten weergegeven.

³ De gemeenten Rotterdam en Utrecht geven het aantal vorderingsbesluiten en het aantal daadwerkelijk uitgevoerde besluiten aan.

⁴ Het betreft hier verleende vergunningen voor wisselwoningen in het kader van stadsvernieuwingsprojecten.

De vergunning is geldig voor de periode die het stadsvernieuwingsproject in beslag neemt.

⁵ zie noot 3.

⁶ De aantallen verleende vergunningen hebben betrekking op de periode 1986-1989.