Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000473513

Datum
9 september 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
DGVB-WN-Huurbeleid

Bijlage(n)
5

Aan Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Van CZW

nota

Nader rapport bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet naar aanlediing van de evaluatie

Aanleiding

De Afdeling advisering van de Raad van State (de Afdeling) heeft in haar advies van 22 juli 2026 een aantal opmerkingen bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie en adviseert daarmee rekening te houden voordat het voorstel bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal wordt ingediend (dictum B).

Geadviseerd besluit

Indien u akkoord bent, gelieve het nader rapport en de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel te ondertekenen. Het wetsvoorstel zal vervolgens door de Koning bij de Tweede Kamer worden ingediend.

Kern

De Afdeling onderschrijft het belang van een betere benutting van de woningvoorraad. Zij adviseert allereerst de samenhang met de inmiddels ingevoerde gemeentelijke leegstandbelasting beter te analyseren, omdat deze instrumenten elkaar niet vanzelfsprekend versterken en een belasting eigenaren mogelijk zelfs ontmoedigt leegstand te melden. Daarnaast adviseert de Afdeling:
•het criterium dat leegstand geen “voorzienbaar einde” heeft, te heroverwegen omdat het subjectief en onduidelijk is;
•de inhoud en het karakter van de verplichtingen om gebouwen geschikt te maken en opnieuw in gebruik te nemen, alsmede de daarbij geldende termijnen en verlengingsmogelijkheden en de betekenis van factoren die buiten de invloedssfeer van eigenaren liggen te preciseren;
•de evaluatiebepaling aan te passen en in de toelichting aan te geven welke aspecten, methoden en criteria bij de evaluatie worden gehanteerd.

Naar aanleiding van het advies van de Afdeling zijn het wetsvoorstel en de memorie van toelichting op vijf punten aangepast:
•Ten eerste is afgezien van toevoeging van het criterium “zonder voorzienbaar einde” aan de definitie van leegstaan en blijft de bestaande begripsbepaling behouden, omdat de voorgestelde aanvulling nieuwe afbakenings- en bewijsproblemen zou veroorzaken;
•Ten tweede is de regeling over de leegstandbeschikking verduidelijkt:
- voorgeschreven voorzieningen mogen uitsluitend noodzakelijk zijn om aan de toepasselijke bouwregels te voldoen en kunnen alleen worden opgelegd aan

degene die rechtens bevoegd is deze te treffen;
- de verplichte ingebruikname is expliciet als resultaatsverplichting vormgegeven;
- de aanvullende voorwaarden moeten noodzakelijk en ondersteunend zijn aan dat resultaat.
•Ten derde zijn de termijnen en verlengingsmogelijkheden nader afgebakend:
- verlenging is eenmaal mogelijk, voor het treffen van voorzieningen met een redelijke termijn en voor ingebruikname met ten minste drie maanden bij gebouwen en één maand bij woonruimten;
- bij het vaststellen of verlengen van termijnen moet het college rekening houden met onder meer vergunningen, privaatrechtelijke toestemmingen, afhankelijkheid van derden, verrichte inspanningen en niet-toerekenbare omstandigheden.
•Ten vierde is de toelichting uitgebreid over de samenloop met de gemeentelijke leegstandbelasting: beide instrumenten moeten per geval proportioneel worden ingezet, gegevens en dossiers moeten juridisch gescheiden blijven en elektriciteitsgegevens uit de Leegstandwet mogen niet voor belastingheffing worden gebruikt.
•Ook is de evaluatiebepaling aangepast en is uitgewerkt dat binnen vijf jaar kwalitatief en kwantitatief wordt onderzocht hoe de nieuwe instrumenten functioneren, waarbij gemeenten met en zonder leegstandverordening worden vergeleken en de samenloop met de leegstandbelasting wordt betrokken.

Toelichting
Het wetsvoorstel wijzigt de Leegstandwet om gemeenten meer mogelijkheden te geven leegstand van woonruimten en andere gebouwen op te sporen en te beëindigen en breidt het toepassingsbereik daarbij uit tot onzelfstandige woonruimten.

Het introduceert de gebruiksbevoegde als degene die een ruimte zelf in gebruik kan nemen of aan een ander in gebruik kan geven, verplicht betrokkenen noodzakelijke gegevens te verstrekken en maakt het onder voorwaarden mogelijk elektriciteitsverbruiksgegevens van vermoedelijk leegstaande woonruimten op te vragen.

In de leegstandbeschikking kan het college noodzakelijke voorzieningen voorschrijven, een maximale huurprijs vaststellen, de gebruiksbevoegde verplichten een leegstaande ruimte binnen een bepaalde termijn daadwerkelijk in gebruik te nemen of te geven en daaraan ondersteunende voorwaarden verbinden. Daarbij worden regels gesteld over redelijke termijnen, verlenging en omstandigheden buiten de invloedssfeer van betrokkenen. De bestaande bevoegdheid van gemeenten om zelf een gebruiker voor te dragen vervalt.

Daarnaast vereenvoudigt het voorstel de tijdelijke verhuur, onder meer door collectieve vergunningen bij sloop en vernieuwbouw mogelijk te maken, scherpt het de regeling voor tijdelijke verhuur van te koop staande woonruimte aan door huurprijsbescherming op voor te schrijven.

Ten slotte brengt het voorstel de Leegstandwet in samenhang met de gemeentelijke leegstandbelasting, regelt het overgangsrecht voor bestaande verordeningen, meldingen, beschikkingen en vergunningen en voorziet het in een evaluatie van de doeltreffendheid en effecten van de wijzigingen binnen vijf jaar

na inwerkingtreding.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Nader rapport bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie	
2	Wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie	
3	Memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie	
4	Advies Afdeling advisering van de Raad van State bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Leegstandwet naar aanleiding van de evaluatie	
5	Memo aan Kabinet van de Koning	