

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM
Telefoon 020 552 2900
Fax 020 552 3223
www.amsterdam.nl

T. Herrema
wethouder

Retouradres: B&W, Postbus 202, 1000 AE AMSTERDAM

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Aan de Kamerleden de heer J. ten Hoopen, de
heer A. Slob en mevrouw B. van der Burg
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Datum 25 juni 2008
Behandeld door I.M.W.Westerterp
Kenmerk DW.2008.0420

Geachte leden van de Tweede Kamer,

De G4 hebben kennisgenomen van het initiatief van de leden Ten Hoopen (CDA), Van der Burg (VVD) en Slob (CU) om een initiatiefwetvoorstel op te stellen met maatregelen om de leegstand te bestrijden in combinatie met een algemeen kraakverbod.

Dit initiatiefwetvoorstel zal van vergaande betekenis zijn voor de vier grote steden. Vandaar dat wij als wethouders van de G4 het van belang vinden om met u mee te denken over en richtingen mee te geven aan de invulling van uw initiatiefwetvoorstel inzake de aanpak van leegstand/kraakverbod. De onderstaande overwegingen en voorstellen spelen in op de kenmerken van de grootstedelijke woningmarkt van een verhoudingsgewijs krappe woningmarkt, een grote huurwoningenvoorraad en veel woningen in de particuliere sector.

Overwegingen G4 bij aanpak Leegstand/Kraken

- Leegstand is onacceptabel bij krapte op de grootstedelijke woningmarkt

Het wonen in een grootstedelijk woonmilieu is door allerlei trends in de samenleving enorm in populariteit toegenomen. De uitbreiding van de voorraad in de 4 grote steden weet in vergelijking met de forse groei van de woningbehoefte geen gelijke tred te houden. Nieuwbouw moet in of aan bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Dat is een complexe opgave met risico's op vertraging van de oplevering. Er heerst grote krapte in vele segmenten van de woningmarkt met lange wachttijden voor een huurwoning van dien. De prijzen van koopwoningen in de grote steden zijn sterk gestegen.

Het is onacceptabel als in deze situatie van krapte panden en woningen lange tijd leegstaan terwijl zoveel mensen op zoek zijn naar een geschikt onderdak in de stad. Dat geldt evenzeer voor de leegstand in kantoren, bedrijfsruimten en winkelruimten.

- Leegstand en prijsopdrijving versterken elkaar

In de 4 grote steden kunnen eigenaren hun pand met huurwoningen splitsen om de appartementsrechten te verkopen. Een eigenaar die het pand wil splitsen moet aan de eisen van het Bouwbesluit voldoen. Vaak moet de eigenaar daartoe het pand renoveren. Er wordt bij de gemeente een splitsingsaanvraag ingediend en een renovatieplan ingediend. Door de hoge winsten die kunnen worden behaald met de verkoop van een gesplitst pand worden huurders goedschiks dan wel kwaadschiks bewogen om te verhuizen. Als de huurder vertrokken is wordt de woning niet leeg gemeld en niet meer verhuurd. Evenmin wordt de renovatie (voortvarend) uitgevoerd. De eigenaar wacht met de verkoop om te profiteren van de prijsstijgingen, want lege woningen brengen meer op dan woningen in verhuurde staat. Dat verhuurders grote winstmarges kunnen behalen met de verkoop van hun gesplitste woningen, blijkt uit de praktijk van snelle doorverkopen. De snelle transacties van panden tussen eigenaren/ beleggingsmaatschappijen gaan niet zelden gepaard met grote waardestijgingen. Bij het landelijk Bureau Financieel Toezicht en het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties stijgt het aantal meldingen van notarissen en gemeenten over verdachte transacties sterk. Deze meldingen komen met name uit Rotterdam en Den Haag. De G4 maken zich grote zorgen over deze praktijk van doorverkopen en het onder druk zetten van huurders door de verhuurders die hun panden leeg willen krijgen.

De conclusie van de G4 is dat leegstand op de woningmarkt en de commerciële sector loont. Een cruciaal onderdeel in het wetsvoorstel dient dan ook te zijn een aanscherping van de wettelijke middelen om de leegstand te bestrijden.

Voorstel voor de uitwerkingsrichtingen

De G4 onderkennen dat de gemeenten een belangrijke rol hebben in de aanpak van de leegstand van woningen. De voorwaarde is daarbij wel dat zij beschikken over de wettelijke bevoegdheden en mogelijkheden om beleid, instrumentarium en handhaving/uitvoering op dit gebied (beter) ter hand te nemen. De uitwerkingsrichtingen omvatten een mix van pushmaatregelen en pullmaatregelen. Op basis van de analyse van de feitelijke leegstandsituatie kan een gemeente vervolgens bepalen welke maatregelen in de praktijk worden ingezet.

1. Benutting instrumentarium 'Bestuurlijke dwang'

Op basis van wetgeving kunnen gemeenten in geval van leegstand van woongebouwen instrumenten inzetten: het vorderen van woningen, het ingaan van een dwangsomtraject en straks het opleggen van een bestuurlijke boete.

De G4 constateren dat op rijksniveau veel belang wordt toegekend aan het instrument 'vorderen'. Gemeenten zouden nadrukkelijker leegstaande woningen van eigenaren moeten vorderen. Vroeger gebeurde dat vaker dan nu.

De G4 vinden dat nadrukkelijker ingezet kan worden op het gebruik van het dwangsom-instrument. In onze visie werkt het dwangsom-traject het meest corrigerend op het gedrag van eigenaren van woonruimtes. Meer dan het vorderen.

Toelichting: Bij het vorderen van woningen neemt de gemeente de rol van verhuurder over van de eigenaar, omdat deze zich niet aan de huisvestingsregels heeft gehouden. Dit is wel gemakkelijk voor een eigenaar, aangezien de gemeente moet zorgen dat hij de huur ontvangt, het huis goed wordt bewoond en na 10 jaar weer in goede staat moet worden teruggegeven.

De G4 vinden dat ongewenst gedrag van verhuurders niet moet worden "beloond" via vorderen en passen daarom liever het instrument van de dwangsom toe. Dit is een goed instrument gebleken om gedrag van eigenaren te corrigeren en woningen weer bewoond te krijgen. Bovendien legt het de verantwoordelijkheid voor het goed verhuren van een woning ook daar waar hij hoort, namelijk bij de eigenaar. De gemeente treedt handhavend op waar het moet. Door het heffen van een hoge dwangsom wordt leegstand voor de eigenaar bovendien financieel minder aantrekkelijk.

2. Financiële sancties

In aanvulling op de dwangsom en straks de bestuurlijke boete, zou volgens de G4 een landelijke heffing op leegstand kunnen worden ingevoerd. Van de boodschap 'geen belastingaftrek in geval van leegstand, maar een leegstandsheffing' gaat volgens de G4 een belangrijk signaal uit naar de vastgoedeigenaren.

3. Uitbreiding werkingsgebied huurwoningenvoorraad

G4 onderschrijven het belang van het vrijlaten van de huurprijsgrenzen in de herziene Huisvestingswet waarvan het in werking treden per 1/1/2010 wordt

voorzien. Daardoor wordt het werkingsgebied vergroot. Dit geeft de gemeenteraad de wettelijke mogelijkheid om afhankelijk van de lokale situatie meer woningen onder de meldingsplicht te brengen en op te treden. *Toelichting:* in gemeenten met een krappe woningmarkt kan in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling een vergroting van het werkingsgebied gewenst zijn. In Amsterdam geldt een meldingsplicht voor leegstand van uitsluitend de vergunningplichtige woningen (t/m 121 punten) en een klein deel van de koopwoningenvoorraad. Op dit deel van de markt wordt het handhavingsinstrumentarium ingezet. Het leegstandscontrolesysteem brengt heel wat fouten in de adressen wat betreft bewoning aan het licht. De verwachting is dat dit ook speelt in het duurdere huursegment.

4. Extra optie voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandswet

Het beleid van de G4 is om het aandeel eigen woningbezit te vergroten mede door de verkoop van huurwoningen. Dit resulteert in een aanzienlijke vijver van voormalige huurwoningen die een bestemming 'koopwoning' krijgen en vervolgens te koop worden aangeboden.

De G4 stellen voor om tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet onder voorwaarden mogelijk te maken voor bovengenoemde woningen. Tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet is voor de gemeente controleerbaar en voor de eigenaar en huurder helder omdat de contractperiode is vastgelegd.

Toelichting: tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet is nu uitsluitend mogelijk in geval van:

- sloop/vernieuwbouw (ingrijpende renovatie) van een woning,
- een nieuwbouw koopwoning
- verkoop van een bestaande woning door een eigenaar-bewoner.

De tijdelijke verhuur is aan strikte voorwaarden gebonden: B&W moeten toestemming verlenen (en toetsen daarbij de noodzaak van tijdelijke verhuur), de huurder kan geen aanspraak doen op de wettelijke huurbescherming en de tijdelijke verhuur is aan een termijn van maximaal 2 jaar gebonden.

Wij realiseren ons dat aan de uitbreiding van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur van voormalige huurwoningen die te koop staan ook nadelen kleven. Het moet geen vrijbrief worden om huurwoningen te onttrekken. Evenmin moet de verruiming van de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur worden opgevat als dat termijnen voor tijdelijke verhuur steeds opnieuw kunnen worden verlengd. Wij zien tijdelijke verhuur met een duidelijke termijn als een

kans om de langdurige leegstand in dit segment te verminderen. De eigenaar moet zich in de optiek van de G4 aantoonbaar inspannen om de woning te verkopen.

5. Een nieuw leven voor leegstaande kantoor- bedrijf en winkelruimtes

G4 onderschrijven het beeld van het ministerie van VROM/WWI dat er sprake is van omvangrijke langdurige leegstand in kantoren, bedrijfsruimten en winkelruimten. Het onderzoek van het ministerie van VROM om de omvang van deze leegstand in kaart te brengen is een belangrijke eerste stap. Wij hebben het beeld dat er nog veel verbeterd kan worden in de bekendheid met hergebruik en herbestemming van langdurig leegstaande kantoren, bedrijf- of winkelruimtes.

Eenzijds kan dit door het zichtbaar maken van best-practices in de gemeenten. Anderzijds door het uitdragen van de mogelijkheden van tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet.

In overweging wordt gegeven om voor kantoorpanden de maximale termijn (nu 5 jaar) voor tijdelijke verhuur te verlengen. Een uitbreiding van de maximale termijn kan het voor eigenaren aantrekkelijker te maken om kantoorpanden te verbouwen tot woonruimten. Het voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit is immers niet zo simpel.

Meer onderzoek is nodig naar de mogelijkheden in het kader van de WRO en de mogelijkheden van de gemeenten om ruimten te vorderen en wellicht uit te breiden naar gebruik voor een maatschappelijke bestemming. Onderzocht moet worden welke belemmeringen er liggen vanuit de eisen van het Bouwbesluit wanneer een eigenaar zijn ruimtes wil ombouwen tot woonruimtes.

De G4 vinden dat in ieder geval de belastingaftrek op leegstaande panden moet worden afgeschaft. Wellicht is aanvullend op bovenstaande een financiële sanctie op leegstand noodzakelijk. Dit om door speculatie veroorzaakte leegstand te beperken.

6. Algemeen kraakverbod

In het Wetboek van Strafrecht is een verbod op kraken van een gebouw binnen de termijn van leegstand van 12 maanden vanaf het moment van leegkomst vastgelegd.

Wij vinden dit een werkbare termijn omdat het voldoende is om een eigenaar in staat te stellen noodzakelijke herstel/ verbouwwerkzaamheden aan een gebouw te verrichten. De eigenaar moet in die termijn wel echt aan de slag gaan. De gemeente houdt de vinger aan de pols wat betreft de

voortgang van de werkzaamheden en de duur van de leegstand. Als dit evident niet het geval is kan de gemeente een dwangsomprocedure starten en moet de eigenaar alsnog aan de slag.
De G4 veroordelen met kracht de geweldplegingen en bedreigingen waarvoor een kleine groep van krakers niet blijkt terug te deinzen. Een harde, strafrechtelijke aanpak van deze categorie krakers is noodzakelijk.

Wij hopen dat u onze benadering en onze voorstellen in overweging wil nemen bij de uitwerking van uw initiatiefwetvoorstel inzake de aanpak van leegstand/kraakverbod.

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam
Namens de wethouders G4

T. HerremaWethouder