

Aan de gemeenteraad

Datum : 1 april 2025
Zaaknummer : 4510667
Contactpersoon : Joseph Dommeck
Telefoonnummer : 06-41271710

Onderwerp: Beleidsregel vergunningverlening Leegstandwet

Geachte voorzitter en leden,

Graag informeren wij u over ons besluit de beleidsregel vergunningverlening Leegstandwet vast te stellen.

Inleiding

Sinds enkele jaren zijn door een aantal wetten de rechten van huurders verbeterd. Helaas constateren we dat de Leegstandwet als sluiproute gebruikt kan worden om woningen voor korte duur aan te bieden, tegen (in een bepaalde categorie te) hoge huurprijzen. Door het vaststellen van nieuwe beleidsregels willen we deze route afsluiten om huurders te beschermen en leegstand tegen te gaan.

Uitleg

Door de invoering van nieuwe huurwetten zoals de Wet betaalbare huur, de Wet goed verhuurderschap en de Wet vaste huurcontracten, is de bescherming van huurders de afgelopen jaren verbeterd. Tegelijkertijd zien we een groei in het aantal aanvragen voor leegstandsvergunningen. De Leegstandwet biedt woningeigenaren in sommige gevallen de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren zonder dat de huurprijs getoetst hoeft te worden aan het wettelijk puntensysteem (WWS).

Toen de Leegstandwet in 1981 inging was deze regeling bedoeld om langdurige leegstand te voorkomen, bijvoorbeeld bij woningen die te koop staan en niet verkocht worden of op termijn gesloopt worden. Sinds 2013 is de Leegstandwet aangepast, waardoor de focus kwam te liggen op het tegengaan van het kraken van woningen. Dat werd gedaan zonder de regels te schrappen om leegstaande woningen (niet bedoeld voor de sloop) tijdelijk te verhuren. Tegenwoordig is er een groot woningtekort, waardoor het onwaarschijnlijk is dat woningen moeilijk kunnen worden verkocht. Toch zien we recent een toename van het aantal aanvragen voor tijdelijke verhuur via de Leegstandwet. Dit suggereert dat de wet wordt ingezet als manier om de regels van de reguliere huurmarkt te omzeilen.



Datum: 1 april 2025
Zaaknummer: 4510667
Pagina: 2

Wij willen de rechten van huurders maximaal beschermen. Daar passen tijdelijke huurcontracten met hoge huurprijzen niet bij. Daarom stellen wij een beleidsregel vast, waarmee de toepassing van de Leegstandwet wordt ingekaderd. Hiermee worden huurders beter beschermd.

Naast de bescherming van huurders richten we ons met deze maatregel ook op het tegengaan van onnodige leegstand. Momenteel kunnen verhuurders een leegstandsvergunning aanvragen als een woning gedurende langere tijd niet verhuurd of verkocht wordt. In de praktijk kunnen woningen bewust voor een te hoge prijs worden aangeboden, waardoor er zogenaamd onvoldoende marktinteresse is en een leegstandsvergunning kan worden aangevraagd. Door de regels aan te scherpen, nemen we deze prikkel weg.

Toename vergunningaanvragen Leegstandwet

In eerdere jaren werden er jaarlijks hooguit tien aanvragen voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet gedaan. Begin 2025 bleek echter dat het aantal aanvragen voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet erg toenam. In de maanden oktober 2024 tot en met maart 2025 zijn er ongeveer 46 vragen over de tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet binnengekomen bij de ODRA. In totaal zijn er 23 aanvragen gedaan in deze maanden. Na deze constatering hebben we besloten om zo snel mogelijk een beleidsregel op te stellen om de bevoegdheid om een leegstandsvergunning te verlenen in te kaderen.

Beleidsregel Leegstandwet

De Leegstandwet geeft de mogelijkheid om een leegstandsvergunning aan te vragen. Met een leegstandsvergunning mag een woning tijdelijk worden verhuurd. Er kan een leegstandsvergunning aangevraagd worden voor vier categorieën gebouwen. De beleidsregel zorgt ervoor dat het alleen mogelijk is om binnen één categorie tijdelijk te verhuren, namelijk als woningen bestemd zijn voor sloop of vernieuwbouw.

Hieronder wordt toegelicht wat de vier categorieën uit de Leegstandwet zijn en hoe de beleidsregel deze vergunningaanvragen reguleert:

- a. Groepsgewijze huisvesting: de Leegstandwet maakt het mogelijk om gebouwen die geschikt zijn voor groepsgewijze woonruimte (bijvoorbeeld een oud verpleeghuis of een oude school) tijdelijk te verhuren. In de beleidsregel wordt het niet meer mogelijk om een leegstandsvergunning voor deze categorie aan te vragen als iemand arbeidsmigranten of zorgbehoevenden tijdelijk wil huisvesten. Dit doen we omdat arbeidsmigranten en zorgbehoevenden een meer kwetsbare positie hebben dan andere groepen op de woningmarkt.
- b. In de verkoop staande woningen: de Leegstandwet maakt het mogelijk om woningen die in de verkoop staan met een vergunning tijdelijk te verhuren voor een periode van vijf jaar. Dit was bedoeld voor woningen die moeilijk kunnen worden verkocht, omdat er te weinig vraag naar woningen is. In de beleidsregel sluiten we deze categorie uit, omdat in alle redelijkheid kan worden verwacht van een eigenaar dat een woning binnen een periode van vijf jaar wordt verkocht in de huidige woningmarkt.
- c. Woningen die zijn bestemd voor afbraak (sloop) of vernieuwbouw: In de Leegstandwet is geregeld dat eigenaren woningen die binnenkort worden gesloopt of waar vernieuwbouw is gepland tijdelijk kunnen verhuren. In de praktijk maken vooral woningcorporaties gebruik van



Datum: 1 april 2025
Zaaknummer: 4510667
Pagina: 3

deze mogelijkheid, zodat huurders tijdelijk anti-kraak kunnen huren. Dit deel van de Leegstandwet leidt juist tot meer efficiënt gebruik van woonruimte in Arnhem. Daarom blijft de mogelijkheid bestaan om voor deze categorie een leegstandsvergunning aan te vragen.

- d. Woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning: de Leegstandwet maakt het mogelijk om huurwoningen die voor de verkoop zijn bestemd tijdelijk te verhuren. In de beleidsregel sluiten we deze categorie uit, omdat er van de eigenaar in deze categorie mag worden verwacht dat de woning op een andere manier wordt ingezet, die beter is voor de volkshuisvesting dan tijdelijke verhuur. De verkoop van de woning of het huren met een vast huurcontract vinden we een beter alternatief dan tijdelijke verhuur. Omdat de woningmarkt heel krap is, kan in alle redelijkheid van een eigenaar worden verwacht dat vaste verhuur of verkoop van de woning mogelijk is.

Communicatie

De beleidsregel treedt op 2 april 2025 officieel in werking. Vanaf dat moment zal de gemeente aanvragen (ook reeds ingediende, maar nog niet afgehandelde) voor leegstandsvergunningen toetsen aan deze beleidsregel. We zullen via de gemeentelijke communicatiekanalen extra aandacht besteden aan de invoering van de regels, zodat zowel huurders als verhuurders goed op de hoogte zijn van de veranderingen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlage

- Collegebesluit beleidsregel vergunningverlening Leegstandwet