

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

27

Vragen van het lid **Welzijn** (Nieuw Sociaal Contract) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Massale antikraak: hedgefondsen Capreit en Rubens Capital mogen verbod op leegstand omzeilen»* (ingezonden 22 augustus 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 19 september 2025).

Vraag 1

Heeft u kennisgenomen van dit artikel?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2 en 3

Wat vindt u van het gegeven dat beleggers leegstaande flats verhuren via bruikleencontracten?

Hoe kijkt u aan tegen het gegeven dat deze huurders geen huurbescherming hebben doordat er gebruik wordt gemaakt van een bruikleencontract?

Antwoord 2 en 3

Het gebruik van bruikleencontracten is geen verhuur en het is ook niet de eigenaar die het bruikleencontract aangaat met de bruiklener (de tijdelijke bewoner), want dat is de leegstandbeheerder.

De gemeente Utrecht heeft ambtelijk aangegeven dat de eigenaar in deze casus niet in aanmerking komt voor tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet aangezien er geen sprake is van verkoop of sloop en (ver)nieuwbouw. Doordat de gemeente Utrecht de leegstandverordening effectief heeft ingezet, is tijdens het verplichte gesprek gebleken dat de eigenaren verkoop dan wel reguliere verhuur nog in overweging nemen met leegstand als gevolg. Om in deze tijdelijke situatie de woningen toch in gebruik te laten nemen heeft de gemeente Utrecht op grond van het verplichte gesprek met succes tijdelijke ingebruikname afgedwongen. Dat woningen via bruikleencontracten in gebruik worden genomen omdat er geen grond is voor een vergunning voor

¹ De Nuk, 30 juli 2025, «Massale antikraak: hedgefondsen Capreit en Rubens Capital mogen verbod op leegstand omzeilen», denuk.nl/massale-antikraak-in-overvecht-hedgefondsen-capreit-en-rubens-capital-mogen-verbod-op-leegstand-omzeilen/

tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet komt niet vaak voor. Net als ik geeft de gemeente Utrecht de voorkeur aan tijdelijke verhuur onder de leegstandwet indien dit een mogelijkheid is om in tijdelijke situaties toch een woning in gebruik te nemen. Hierbij dient vermeld te worden dat ook bij tijdelijke verhuur onder de leegstandwet logischerwijs geen sprake is van huurbescherming aangezien de situatie van tijdelijke aard is.

Vraag 4

Deelt u de mening dat door het gebruik van bruikleencontracten verhuurders de wetswijzigingen die tijdelijke huurcontracten tegengaan omzeilen, en zo ja, hoe bent u van plan deze omzeiling aan te pakken?

Antwoord 4

Ambtelijk is er contact geweest met de branchevereniging Vereniging Leegstandbeheer Nederland (VLBN). De VLBN heeft aangegeven dat er sinds de invoering van de Wet vaste huurcontracten geen significante stijging is te zien van bruikleencontracten in woningen. Verhuurders geven over het algemeen de voorkeur aan reguliere huurprijzen in plaats van een marginale gebruiksvergoeding en die vergoeding voor bruikleen gaat ook niet naar de verhuurder/eigenaar maar naar de Leegstandbeheerder.

Vraag 5 en 6

Klopt het dat gemeenten met de Leegstandswet wel het recht hebben om gebouweigenaren die een gebouw in bezit hebben dat leegstaat tot ingebruikname te manen, maar dat de handvatten ontbreken om sturing te geven op welke wijze deze gebouwen dan in gebruik genomen moeten worden? Bent u bereid om met gemeenten in gesprek te gaan en te bezien hoe gemeenten deze handvatten wel kunnen krijgen, en kunt u uw antwoord onderbouwen?

Antwoord 5 en 6

Op grond van een experiment onder de Leegstandwet hebben alleen de gemeente Amsterdam en Utrecht de mogelijkheid tot het afdwingen van ingebruikname van woningen. De gemeente Utrecht heeft in deze casus succesvol van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Hoe de eigenaar de woning in gebruik neemt of geeft is bewust niet bepaald in het experiment aangezien elke situatie een andere oplossing van de leegstand kan vragen en het eigendomsrecht hierbij ook een rol speelt. Zo kan een gemeente logischerwijs niet bepalen dat een eigenaar de woning moet verkopen of er zelf in moet wonen. Wel moet de ingebruikname conform de bestemming plaatsvinden. De gemeente Utrecht heeft de leegstandverordening dus correct en succesvol toegepast en er is, zoals de titel van het bericht betoogt, geen sprake van het door de eigenaar omzeilen van het verbod op leegstand. Hoewel ik in algemene zin de voorkeur geef aan reguliere verhuur is huurbescherming simpelweg niet altijd mogelijk als woningen legitiem tijdelijk leegstaan. Het kan namelijk voorkomen dat de eigenaar nog een strategie aan het bepalen is of dat de woningen op termijn moeten worden gesloopt.

De mogelijkheid om een ingebruikname af te dwingen ga ik structureel verankeren. Hiertoe werk ik thans een wetsvoorstel uit waarover ik uw Kamer op 20 december 2024 heb geïnformeerd.² Dit wetsvoorstel is recent in consultatie geweest³ waarvan ik nu de reacties beoordeel. In de voorbereiding van dit wetsvoorstel heb ik de gemeenten betrokken en meegenomen bij de afwegingen die ik heb gemaakt. De gemeenten Amsterdam en Utrecht zijn verheugd dat de voordracht van een gebruiker nu wordt vervangen door een verplichte ingebruikname en delen met mij dat de wijze waarop een keuze is aan de eigenaar zolang de ingebruikname maar conform de bestemming is.

Vraag 7

Kunt u deze vragen binnen drie weken één voor één beantwoorden?

² Voorstel van wet van de leden Ten Hoopen, Slob en Van der Burg tot wijziging van het Wetboek van Strafrecht, de Leegstandwet, en enige andere wetten in verband met het verder terugdringen van kraken en leegstand (Wet kraken en leegstand) | Tweede Kamer der Staten-Generaal

³ Overheid.nl | Consultatie Leegstandwet

Antwoord 7

De vragen zijn zo veel als mogelijk separaat beantwoord.