

Vergaderjaar 2002–2003

28 987

Wijziging van de Leegstandwet (verlenging duur vergunning voor verhuur van woonruimte in voor afbraak of voor vernieuwbouw bestemde huurwoningen)

Nr. 3

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt, omdat het zonder meer instemmend luidt/uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat (artikel 25a, vierde lid, onderdeel b, van de Wet op de Raad van State).

MEMORIE VAN TOELICHTING

I ALGEMEEN

Hoofdstuk 1 Inleiding en achtergronden

In zijn brief van 4 juni 2002 (Kamerstukken II 2002/03, 28 000 XI, nr. 54), gericht aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, heeft de toenmalige Staatssecretaris van VROM een schets gegeven over de ontwikkelingen in de problematiek van studentenhuisvesting. Uit een onderzoek van het extern onderzoekbureau Laagland'advies van 2 mei 2001, met de titel «Spanning op de markt voor studentenhuisvesting: tijdelijk of structureel?», is gebleken dat in een aantal studentensteden niet slechts sprake is van tijdelijke tekorten in het aanbod van onzelfstandige woonruimte, maar van meer structureel optredende tekorten. De verwachting is dat deze tekorten zonder verdere maatregelen op centraal en decentraal niveau en door de sector zelf, niet zullen afnemen. Integendeel, de druk op de kamermarkt zal naar verwachting aanmerkelijk groter worden door een reeds ingezette toename van het aantal studenten, een toename die olopend tot het jaar 2010 naar verwachting uiteindelijk circa 75 000 studenten per jaar zal bedragen. Dit betekent een grotere druk op de kamermarkt. Om deze problematiek het hoofd te bieden heeft de toenmalige Staatssecretaris van VROM in genoemde brief diverse mogelijkheden geschetst die kunnen leiden tot het terugdringen van het toenevende kamertekort. Een van de mogelijkheden is een wijziging van de Leegstandwet.

Uit signalen van gemeenten blijkt meer en meer dat woonruimte in een voor afbraak of voor vernieuwbouw bestemde huurwoning, die op grond van de Leegstandwet tijdelijk is verhuurd, door van buiten komende onvoorziene omstandigheden eerst enkele jaren later zal worden afgebroken dan aanvankelijk de bedoeling was. Veelal gaat het daarbij om grote herstructureringswerken of grote werken met betrekking tot de infrastructuur, waarvan de start aanzienlijk meer tijd vergt dan de maximale periode van drie jaar waarvoor een gemeente op grond van de Leegstandwet een vergunning kan verlenen. In die gevallen komen de betreffende woningen of woongebouwen, die nog uitermate geschikt zijn voor bewoning, na het verlopen van de vergunning weer leeg te staan. Uit

een landelijke inventarisatie omtrent oplossingen op korte termijn is gebleken dat het continueren van het gebruik als woonruimte een bijdrage kan leveren aan het opvangen van de beschreven tekorten.

Hoofdstuk 2 De Leegstandwet en het voorstel

Artikel 15 van de Leegstandwet bepaalt in welk (beperkt) aantal gevallen de gemeente een eigenaar van leegstaande woningen en gebouwen in het geval van langdurige leegstand vergunning kan verlenen deze tijdelijk te verhuren als woonruimte zonder dat sprake is van een tijdelijk huurcontract in de zin van het Burgerlijk Wetboek, artikel 7:274, eerste lid, onder b, in verbinding met het tweede lid van dat artikel. Daarbij kan het gaan om woonruimte in gebouwen die door constructie of inrichting bestemd zijn voor groepsgewijze huisvesting, voor verzorging of verpleging, voor logiesverschaffing, voor onderwijs of voor administratie, maar ook bijvoorbeeld om woonruimte in een voor verhuur bestemde woning die ten tijde van de aanvraag van de vergunning bestemd is voor afbraak of vernieuwbouw. Met deze vergunning kunnen huurovereenkomsten worden aangegaan waarop de meeste bepalingen in het Burgerlijk Wetboek die huurders van reguliere woonruimte beschermen bij huuropzegging door de verhuurder, niet van toepassing zijn.

De vergunning wordt voor een gebouw of een woning slechts eenmaal verstrekt en heeft een maximale duur van twee jaar. De gemeente kan de vergunning, indien de oorzaak van de leegstand onverwacht langer voortduurt, verlengen met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten hoogste drie jaar kan bedragen.

Zoals bij de totstandkoming van de Leegstandwet in de derde nota van wijziging met betrekking tot het derde lid van toen nog artikel 15a is opgemerkt (Kamerstukken II 1980/81, 15 442, nr. 19), berust de rechtvaardiging van dit vergunningsstelsel op de gedachte dat in bepaalde bijzondere omstandigheden van de verhuurder niet gevergd kan worden de betreffende voor bewoning geschikte panden op de gebruikelijke wijze te verhuren. Door verhuur op de gebruikelijke wijze zou de verhuurder immers onevenredig worden benadeeld indien op het tijdstip dat de woning bijvoorbeeld moet worden afgebroken een beroep op de huurbescherming zou worden gedaan.

Gegeven de omstandigheid dat sprake is van woonruimte in voor afbraak of voor vernieuwbouw bestemde huurwoningen, die op grond van de Leegstandwet tijdelijk is verhuurd en die door van buiten komende onvoorziene omstandigheden eerst enkele jaren later zal worden afgebroken dan aanvankelijk de bedoeling was, komt het de ondergetekende, mede namens de Minister van Justitie, wenselijk voor in de Leegstandwet een voorziening te treffen voor de in artikel 15, eerste lid, onder c, van de Leegstandwet genoemde categorie woonruimte (De hiervoor geschetste problematiek speelt niet bij de in artikel 15, eerste lid, onder a en b genoemde categorieën woonruimte). Daarbij dient recht te worden gedaan aan enerzijds het belang van de verhuurder om, in verband met de noodzakelijke doch door externe omstandigheden vertraagde afbraak, de woningen tijdig te kunnen ontruimen en anderzijds aan de belangen van de desbetreffende huurders om die woningen na de thans geldende maximale termijn van drie jaar nog enige (beperkte) tijd te kunnen blijven huren.

II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I

Artikel I van dit wetsvoorstel regelt dat, in afwijking van de bepaling dat een vergunning telkens kan worden verlengd met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten hoogste drie jaren kan bedragen, in het geval van woonruimte in huurwoningen welke bestemd is voor afbraak of vernieuwbouw, telkens verlenging kan plaatsvinden met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten hoogste vijf jaren kan bedragen. Voorts wordt geregeld dat een verzoek om verlenging nooit tot een verlengingsduur kan leiden van meer dan een jaar. Derhalve zal na de aanvankelijke duur van de vergunning van ten hoogste twee jaren, voor elke daaropvolgende periode van ten hoogste een jaar, zo de vertraging van de afbraak of vernieuwbouw voortduurt, een nieuw verzoek om verlenging moeten worden ingediend, totdat de maximale duur van de vergunning van vijf jaren is bereikt. De beperking van de verlengingsduur wordt ingegeven door de overweging dat op deze wijze burgemeester en wethouders de vinger aan de pols kunnen houden en ingevolge artikel 15, vijfde lid, van de Leegstandwet kunnen nagaan of nog steeds wordt voldaan aan de vereisten, genoemd in artikel 15, derde lid, onder b, c en d, van die wet, hetgeen onder meer inhoudt dat de oorzaak van de leegstand ook daadwerkelijk langer voortduurt dan de geldigheidsduur van de vergunning en dat de afbraak of vernieuwbouw nog steeds binnen redelijke termijn zal plaatsvinden.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker