

Vergaderjaar 2003–2004

28 987

Wijziging van de Leegstandwet (verlenging duur vergunning voor verhuur van woonruimte in leegstaande woningen en gebouwen)

Nr. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 23 februari 2004

Met belangstelling hebben de Minister van Justitie en ik kennis genomen van het verslag van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Wij hebben met instemming kennis genomen van het feit dat de leden van de fractie van de VVD en van de fractie van de SP zich kunnen vinden in de doelstelling van het wetsvoorstel om ruimere mogelijkheden te bieden aan de verhuur van voor afbraak of vernieuwbouw bestemde leegstaande woningen.

In het navolgende ga ik mede namens de Minister van Justitie in op de vragen en opmerkingen uit het verslag waarbij de volgorde van het verslag is aangehouden.

De leden van de VVD-fractie vroegen zich af waarom wederom gekozen is voor een strikte beperking van de vergunningsduur, namelijk vijf jaar in plaats van drie jaar, nu volgens deze leden hierdoor het risico wordt gelopen dat woonruimte alsnog verplicht leeg moet staan voordat de daadwerkelijke sloop start. Deze leden vroegen zich af waarom de regering de eigenaar (verhuurder) en huurder niet de vrijheid geeft om zelf de duur van de verhuur af te spreken.

De bijzondere bepalingen van de Leegstandwet beperken de bescherming van de huurder ingrijpend, dit in afwijking van de in het Burgerlijk Wetboek opgenomen bepalingen die strekken tot bescherming van huurders van woonruimte.

Burgemeester en wethouders kunnen daarom alleen op grond van bijzondere en in de wet genoemde omstandigheden een vergunning als bedoeld in artikel 15 van de Leegstandwet verlenen, op grond waarvan woonruimte voor een korte periode en zonder de reguliere huurbescherming kan worden verhuurd. Ingevolge het vierde lid van dat artikel wordt de vergunning slechts éénmaal verleend en wel voor een duur van ten hoogste twee jaren. Burgemeester en wethouders hebben voorts de mogelijkheid de duur van een verleende vergunning op verzoek van de eigenaar telkens te verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten hoogste drie jaren kan bedragen. Ingevolge de voorgestelde wijziging van artikel 15, vierde lid, van de Leegstandwet kan die duur worden verlengd tot ten hoogste vijf jaren in geval van woonruimte

in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

Juist omdat tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet betekent dat de huurder van de betrokken woonruimte geen huurbescherming geniet, ligt het niet in de rede om verhuurder en huurders zelf te laten beslissen over de duur van die tijdelijke huurovereenkomst. De mogelijkheid voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandwet is bedoeld voor die situaties waarin van de eigenaar van de woonruimte niet geeist kan worden dat hij die woonruimte volgens de gebruikelijke huurregels verhuurt, maar waarin het desalniettemin onwenselijk is de woonruimte leeg te laten staan. Omdat op grond van de Leegstandwet een aantal dwingend-rechtelijke huurbeschermingsbepalingen buiten werking wordt gesteld, is het niet gewenst dat een dergelijke situatie voor onbepaalde tijd kan voortduren. Daarom is in de Leegstandwet een maximale duur vastgelegd voor een dergelijke verhuring waarbij de huurder niet de gebruikelijke huurbescherming geniet. Omdat in de praktijk evenwel is gebleken dat de in de Leegstandwet opgenomen maximale termijn van drie jaar te beperkt is, voorziet dit wetsvoorstel in de verlenging van die maximale termijn tot vijf jaar. Als extra waarborg geldt hierbij dat voor de verlenging de instemming van burgemeester en wethouders vereist is. Burgemeester en wethouders kunnen zo de vinger aan de pols houden en telkenmale beoordelen of nog wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld in artikel 15 van de Leegstandwet.

De leden van de SP-fractie gaven aan niet enthousiast te zijn over het gegeven dat het wetsvoorstel geen mogelijkheden biedt om de duur van een vergunning voor verhuur van leegstaande kantoorruimten te verlengen.

De leden van de SP-fractie doelden, zoals ik de opmerking opvat, mogelijk op de omstandigheid dat de voorgestelde verlenging uitsluitend betrekking heeft op woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw (artikel 15, eerste lid, onder c, van de Leegstandwet) en niet op woonruimte in een gebouw (artikel 15, eerste lid, onder a, van de Leegstandwet), zoals een gebouw waarin, naast kantoorruimte, ook woonruimte gelegen is. In dat geval is de Leegstandwet uitsluitend van toepassing op die woonruimte; op het gebruik of de verhuur van kantoorruimte heeft de Leegstandwet geen betrekking maar zijn de artikelen 7:228 en 7:230a van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Die artikelen maken het mogelijk om leegstaande kantoorruimte tijdelijk als kantoorruimte te verhuren of het bestaande tijdelijke huurcontract van die kantoorruimte te verlengen.

Uitgaande van de beperking dat het slechts kan gaan om woonruimte, en dus niet om kantoorruimte, hebben de Minister van Justitie en ik geen bezwaar tegen uitbreiding van de verlengingsmogelijkheid. Nadere beschouwing van de woningmarkt heeft uitgewezen dat er een sterk toenemende leegstand van gebouwen valt te constateren, waaronder dus ook gebouwen waarin woonruimten zijn gesitueerd als hierboven bedoeld. Bovendien moet niet worden uitgesloten dat ook in de koopwoningmarkt een wat langere leegstand gaat optreden. Het zou niet in het belang van de volkshuisvesting zijn als voor al deze woonruimten nog de thans geldende maximale duur van 3 jaar voor tijdelijke verhuur wordt gehandhaafd.

Bij nota van wijziging wordt de verlenging van de maximale vergunningsduur tot vijf jaar daarom uitgebreid tot alle categorieën van woonruimte beschreven in artikel 15 van de Leegstandwet.

De leden van de VVD-fractie vroegen in hoeverre er een verband bestaat tussen het kraken van leegstaande woningen en de beperkte vergunningsduur voor de verhuur van deze woningen. Zij vroegen of het voorkomt dat woningen, die na drie of vijf jaar verhuur nog niet (kunnen) worden gesloopt, alsnog worden gekraakt, en zo ja, hoe vaak dat gebeurt.

Het WoningBehoeftesOnderzoek bevat geen informatie over het kraken van leegstaande woningen. Om die reden kan derhalve niet het verband worden aangegeven tussen het kraken en de beperkte vergunningsduur. Ik kan derhalve evenmin aangeven of het voorkomt dat woningen, die na drie jaar van tijdelijke verhuur nog niet (kunnen) worden gesloopt, alsnog worden gekraakt. Hoe dit in de toekomst zal zijn, als de maximale termijn voor tijdelijke verhuur vijf jaar bedraagt, is evenmin aan te geven.

Tot slot vroegen de leden van de VVD-fractie wat op dit moment de exacte regels zijn waaraan het kraken van woonruimte en het beëindigen van het kraken gebonden is.

Met betrekking tot het kraken en het beëindigen van het kraken geldt het navolgende.

Civielrechtelijke regels

In artikel 5:2 van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat de eigenaar van een zaak bevoegd is haar van een ieder die haar zonder recht houdt op te eisen. De eigenaar kan derhalve ontruiming vorderen van zijn gekraakte pand. De eigenaar van het gekraakte pand kan de krakers anoniem dagvaarden (artikel 61 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv.)). De gedwongen ontruiming vindt dan plaats volgens de artikelen 555 e.v. Rv.

Strafrechtelijke regels

In artikel 138, eerste lid, van het Wetboek van Strafrecht (Sr.) wordt hij die in de woning of het besloten lokaal of erf, bij een ander in gebruik, wederrechtelijk binnendringt of, wederrechtelijk aldaar vertoevende, zich niet op vordering van of vanwege de rechthebbende aanstonds verwijderd, (als pleger van een misdrijf) gestraft met gevangenisstraf van ten hoogste zes maanden of geldboete van de derde categorie (huisvredebreuk). Het artikel omvat voorts enkele strafverzwarende omstandigheden indien twee of meer verenigde personen het misdrijf plegen of indien sprake is van bedreigingen of middelen geschikt om vrees aan te jagen.

In artikel 429sexies, eerste lid, Sr. wordt hij die een door hem wederrechtelijk in gebruik genomen woning of gebouw, waarvan het gebruik door de rechthebbende niet meer dan twaalf maanden voorafgaande aan die wederrechtelijke ingebruikname is beëindigd, op vordering van of vanwege de rechthebbende niet aanstonds ontruimt, (als pleger van een overtreding) gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. Het tweede lid omvat eenzelfde strafbedreiging ten aanzien van degene die wederrechtelijk vertoevend in een dergelijke woning of gebouw deze niet aanstonds op vordering ontruimt. Dit artikel is van toepassing ten aanzien van woningen of gebouwen die worden gekraakt op een moment dat zij nog niet twaalf maanden ongebruikt zijn en geldt alleen voor onroerende zaken die op of na 1 juli 1993 zijn gekraakt.

De strafrechtelijke bepalingen geven de eigenaar van of de rechthebbende op een pand overigens geen recht op een zelfstandig uit te oefenen strafrechtelijk ontruimingsrecht. De eigenaar of rechthebbende zal eerst aangifte moeten doen bij de politie en pas als de officier van justitie tot (verdere) opsporing en vervolging overgaat kan deze de politie opdracht

geven om tot aanhouding van verdachten over te gaan, hetgeen de facto neerkomt op verwijdering van deze personen uit en ontruiming van het pand.

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