

doorkiesnummer  
(070) 373 8394

uw kenmerk

bijlage(n)

betreft  
Initiatiefwet Kraken en  
Leegstand

ons kenmerk  
BARW/U200900904

Datum  
12 mei 2009

Geachte heer/mevrouw,

Op 14 mei aanstaande vindt een rondetafel gesprek plaats in de commissie Justitie rond de initiatiefwet Kraken en Leegstand. Hiervoor lichten wij graag nogmaals onze zienswijze toe op deze initiatiefwet ter voorbereiding op dit debat. Als VNG ondersteunen wij tevens de argumenten die door de G4 naar voren zijn gebracht.

De VNG waardeert dat de problematische leegstand op de agenda is gezet met deze initiatiefwet. Het centrale belang van gemeenten is het bestrijden van problematische leegstand om buurten gezond, leefbaar en levendig te houden. Op de woningmarkt is problematische leegstand vooralsnog beperkt en hebben gemeenten voldoende middelen voor de aanpak hiervan. De problematische leegstand bevindt zich dus in de gebouwen met niet-woonfuncties. De VNG pleit ervoor bij de wortel van het probleem, de problematische leegstand, te starten. Met het effectief bestrijden van leegstand, verdwijnt logischerwijs het vacuüm waarvan krakers gebruik maken. Verdergaande strafbaarstelling van kraken vereenvoudigt de aanpak van problematische leegstand voor gemeenten niet. Agressieve krakers die de wet overtreden kunnen met het huidige strafrecht voldoende worden aangepakt. Er dient wel een oplossing te komen voor het huisrecht binnen 12 maanden na leegkomst, gelet op de recente gerechtelijke uitspraken over gekraakte woningen binnen 12 maanden na leegkomst in Amsterdam.

#### **Financiële instrumenten helpen gemeenten problematische leegstand te bestrijden.**

Uit de praktijk blijkt dat de weg van overleggen en verleiden van eigenaren onvoldoende effect sorteert. De ervaringen van de Kantorenloods en Stadsloods in Amsterdam zijn hier een duidelijk voorbeeld van. In de praktijk zijn financiële drempels de grootste hinderpaal: het bedrijfsleven ziet in het algemeen minder in het verhuren aan andere gebruikers (niet commerciële functies, tijdelijke woonruimten) omdat dit de waarde van het vastgoed doet dalen. Panden staan meestal gedeeltelijk leeg en eigenaren zien weinig in het versnipperd verhuren van ruimten. Situaties waarin een winkelpand leegstaat met daarboven woonruimte vormen een belangrijk probleem. De in de

initiatiefwet voorgestelde procedure van het verplicht melden van leegstaande panden door eigenaren en de mogelijkheid voor gemeenten om een boete van € 7500,- op te leggen bij het niet nakomen van deze afspraak, naast de mogelijkheid voor gemeenten om huurders voor te dragen zal in de praktijk voor gemeenten te weinig bijdragen aan een structurele oplossing. Gemeenten hebben krachtige instrumenten nodig op het vlak van financiële druk, een eminent middel waarvan gemeenten verwachten dat het bij problematische leegstand echt effect sorteert. Opheffing van fiscale aftrekbaarheid, leegstandsbelasting, boetes gekoppeld aan de WOZ-waarde in combinatie met een verplichte voordracht en versnelde afboeking van de boekwaarde van een pand zouden mogelijke oplossingsrichtingen zijn.

### **Voorkom opeenstapeling van wetten en onnodige uitvoeringslasten voor gemeenten**

Het lijkt de VNG voldoende om met aanpassingen van de huidige Leegstandswet en andere (fiscale) wetgeving, de problematische leegstand aan te pakken. De VNG acht de uitvoeringslasten van gemeenten van deze initiatiefwet te fors tegenover de te geringe effecten van de initiatiefwet op de bestrijding van problematische leegstand van niet-woonfuncties. Bovendien kan een betere inzet van de huidige wetgeving waaronder de tijdelijke verhuurmogelijkheden van de Leegstandswet beter worden benut. De VNG vraagt de bestaande wetgeving af te stemmen op de uitvoering in de praktijk. De VNG is voornamelijk niet overtuigd van de noodzaak voor een nieuwe Wet Kraken en Leegstand.

De VNG denkt en werkt graag mee aan concrete teksten voor wijziging van de bestaande wetgeving.

Hoogachtend,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



drs. C.J.G.M. de Vet,  
lid directieraad