- Wet van 21 mei 1981, houdende regelen omtrent leegstaande woningen en andere gebouwen

- Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is regelen vast te stellen ter bestrijding van ongerechtvaardigde leegstand van woningen en andere gebouwen;
Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

- **Hoofdstuk I. Algemene bepalingen**

- **Artikel 1**

Voor de toepassing van deze wet met uitzondering van de artikelen 4, 8, 9 en 19 wordt verstaan onder:

  - a. woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongelegenheid vormt;
  - b. gebouw: een gebouwde onroerende zaak, die blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgewijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden;
  - c. eigenaar: degene, die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning of een gebouw;
  - d. leegstaan: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze wet;
  - e. Onze Minister: Onze Minister, belast met de zorg voor de volkshuisvesting.

- **Artikel 2 [Vervallen per 01-07-1993]**

- **Artikel 3 [Vervallen per 01-07-1993]**

- **Artikel 4 [Vervallen per 01-07-1993]**

- **Hoofdstuk II. Registratie van leegstaande woningen en gebouwen**

- **Artikel 5 [Vervallen per 01-07-1993]**

- **Artikel 6 [Vervallen per 01-07-1993]**

- **Hoofdstuk III. Bepalingen met betrekking tot de vordering van leegstaande woningen en gebouwen**

- **Artikel 7 [Vervallen per 01-07-1993]**

- **Artikel 8 [Vervallen per 01-07-1993]**

- **Artikel 9 [Vervallen per 01-07-1993]**

- **Artikel 10 [Vervallen per 01-07-1993]**
- **Artikel 11 [Vervallen per 01-07-1993]**
- **Hoofdstuk IV. Bepalingen omtrent wederrechtelijk gebruik van leegstaande woningen en gebouwen**
- **Artikel 12 [Vervallen per 01-07-1993]**
- **Artikel 13 [Vervallen per 01-07-1993]**
- **Artikel 14 [Vervallen per 01-07-1993]**
- **Hoofdstuk V. Bepalingen omtrent huur en verhuur van leegstaande woningen en gebouwen**
- **Artikel 15**
    - 1.Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar vergunning verlenen tot het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte op welke overeenkomsten de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn, indien het gaat om:
        - a. woonruimte in een gebouw;
        - b. woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke
            - 1°. nimmer bewoond is geweest, hetzij
            - 2°. gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop die woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan of, indien die woning in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan dat tijdstip voor bewoning gereed is gekomen, gedurende het overblijvende gedeelte van het laatstgenoemde tijdvak, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, hetzij
            - 3°. gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest;
        - c. woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

In geval van onderverhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in de vorige zin is verleend, vindt artikel 16, negende lid, laatste zin, tiende en elfde lid, overeenkomstige toepassing en blijft, indien het gaat om woonruimte welke een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek vormt artikel 269 lid 1 en lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.

    - 2.De vergunning wordt door de eigenaar aangevraagd door het indienen van een volledig en naar waarheid ingevuld formulier, dat van gemeentewege overeenkomstig een door Onze Minister vastgesteld model beschikbaar wordt gesteld.

- 3.De vergunning wordt slechts verleend indien:
    - a. het gebouw of de woning, voor de verhuring waarvan de vergunning wordt gevraagd, leeg staat;
    - b. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting;
    - c. de eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond;
    - d. de eigenaar, indien het gaat om woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder *c*, aantoont dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden.
- 4.De vergunning wordt ten aanzien van hetzelfde gebouw of dezelfde woning slechts eenmaal verleend en wel voor een duur van ten hoogste twee jaren. Op verzoek van de eigenaar kunnen burgemeester en wethouders deze duur telkens met ten hoogste een jaar verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten hoogste vijf jaren kan bedragen. Op een verzoek om verlenging van de vergunning is het tweede lid van overeenkomstige toepassing.
- 5.Een verzoek tot verlenging kan uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, worden ingediend. Het bepaalde in het derde lid, onder *b*, *c* en *d*, is van overeenkomstige toepassing.
- 6.Beslissen burgemeester en wethouders op een verzoek tot verlenging eerst na het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, dan blijft een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, in afwijking van het bepaalde in artikel 16, zevende lid, van kracht uiterlijk totdat burgemeester en wethouders hebben beslist.
- 7.Indien burgemeester en wethouders het verzoek tot verlenging toewijzen, loopt een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, tenzij uit die overeenkomst een bepaalde tijd voortvloeit of partijen een bepaalde tijd overeenkomen, voor onbepaalde tijd door, doch uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning opnieuw haar geldigheid verliest.
- 8.Tegen de beslissing van burgemeester en wethouders tot weigering van de vergunning of tot afwijzing van het verzoek tot verlenging, alsmede tegen een beslissing door burgemeester en wethouders betreffende de huurprijs als bedoeld in artikel 16, negende lid, eerste zin, staat geen beroep open.
- 9.Elk met dit artikel strijdig beding is nietig.

- **Artikel 16**
    - 1.Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, eerste zin, is verleend, blijven de artikelen 232 en 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.
    - 2.Ten aanzien van huurovereenkomsten, als bedoeld in artikel 15, eerste lid, eerste zin, gelden de volgende bijzondere bepalingen.
    - 3.De huurovereenkomst wordt aangegaan voor ten minste zes maanden.
    - 4.Bij opzegging door de huurder is de termijn niet langer dan een maand.
    - 5.Bij opzegging door de verhuurder is de termijn niet korter dan drie maanden.

- 6.Een opzegging die in strijd met het vierde lid van dit artikel of met het eerste of tweede lid van artikel 271 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is gedaan en een opzegging die op kortere termijn is gedaan dan is voorgeschreven in het vijfde lid van dit artikel gelden niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.
- 7.De huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip, waarop de vergunning haar geldigheid verliest.
- 8.Elk beding waarbij in strijd met het vierde lid een langere opzeggingstermijn of in strijd met het vijfde lid een kortere opzeggingstermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel dan wel van artikel 271, eerste, tweede en derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt afgeweken, is nietig.
- 9.Burgemeester en wethouders vermelden in de vergunning tegen welke huurprijs ten hoogste mag worden verhuurd. Aan de berekening van het huurbedrag leggen zij de krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gegeven regels ten grondslag. Komen partijen een hogere huurprijs overeen dan waartegen de woonruimte ten hoogste mag worden verhuurd, dan treedt de huurprijs welke in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs.
- 10.De huurovereenkomst moet bij geschrifte worden aangegaan. Daarbij moet melding worden gemaakt van de vergunning bedoeld in artikel 15, eerste lid, eerste zin, het tijdvak waarvoor deze is verleend en de daarin vermelde huurprijs.
- 11.Indien aan het bepaalde in het tiende lid niet is voldaan, kan de verhuurder zich niet beroepen op het buiten toepassing blijven van de artikelen genoemd in artikel 15, eerste lid, eerste zin, en op het van toepassing zijn van het bepaalde in het derde tot en met achtste lid van dit artikel.

- **Artikel 17**

[Bevat wijzigingen in andere regelgeving.]

- **Hoofdstuk VI. Wijziging van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering**

- **Artikel 18**

[Bevat wijzigingen in andere regelgeving.]

- **Hoofdstuk VII. Wijziging van de hoofdstukken II-IV van de Woonruimtewet 1947 (Stb. H 291)**

- **Artikel 19 [Vervallen per 01-07-1993]**

- **Hoofdstuk VIII. Overgangs- en slotbepalingen**

- **Artikel 20 [Vervallen per 01-07-1993]**

- **Artikel 21**
  - 1.Van deze wet, welke kan worden aangehaald als Leegstandwet, treden de artikelen 1 en 4, hoofdstuk V, paragraaf E van artikel 18 en hoofdstuk VII in werking op een door Ons te bepalen tijdstip.

- 2.De paragrafen A-D van artikel 18 treden in werking twaalf maanden na het tijdstip, bedoeld in het eerste lid.
- 3.De overige bepalingen van deze wet treden in werking op een door Ons te bepalen tijdstip, dat is gelegen na het tijdstip, bedoeld in het eerste lid.

- Lasten en bevelen, dat deze in het *Staatsblad* zal worden geplaatst, en dat alle ministeriële departementen, autoriteiten, colleges en ambtenaren, wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te Lage Vuursche, 21 mei 1981
Beatrix
De Staatssecretaris van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
G. Ph. Brokx
De Minister van Justitie,
J. de Ruiter
Uitgegeven de drieëntwintigste juni 1981
De Minister van Justitie,
J. de Ruiter