**Aanvullende informatie**

**Pro Krimpenerwaard wil hardere aanpak woningleegstand: 'Hier moet gewoon weer een gezin wonen'**

Het kabinet heeft de ambitie uitgesproken om honderdduizend woningen te bouwen in de strijd tegen de woningnood. Ondertussen staan er duizenden woningen langdurig leeg. Gemeenten willen eigenaren aan kunnen pakken, die woningen bewust onbewoond laten.

Tilburg is een van gemeenten die de strijd aanbindt met de leegstand. "We hebben uit onze systemen 800 woningen gehaald die op dit moment niet worden bewoond en waar niemand staat ingeschreven", vertelt de Tilburgse wethouder Wonen, Wijken en Integratie Yusuf Çelik.

**Vervallen woning weer opknappen**

De Tilburgse wethouder laat één van de woningen zien, waar het om gaat. "Hoe mooi zou het zijn als hier een gezin zou komen wonen", zegt Çelik.

Aan de voorkant is het houtwerk rot en aan de achterkant groeit de klimop over de schutting. Al meer dan tien jaar woont er niemand in de woning. Çelik: "Ik vind het heel erg jammer dat dit soort woningen leeg staan. Ik heb ze liever gevuld met mensen die daar hun leven mee kunnen starten zoals studenten en gezinnen."

**Ook andere gemeenten worstelen met leegstand**

Net als de gemeente Tilburg worstelen ook andere gemeenten met het probleem van leegstaande woningen. Volgens de meest recente gegevens van het CBS van 1 januari 2024 staan er bijna 189.000 woningen leeg. Daarbij kijkt het CBS of er iemand op het adres staat ingeschreven. Ruim 63.000 woningen staan al langer dan 1 jaar leeg en die woningen liggen verspreid over het hele land.

**Leegstandsbelasting gezonde prikkel**

De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) vindt dat er een leegstandsbelasting moet komen, waardoor woningeigenaren gestimuleerd worden om hun woning te verkopen of verhuren. Dat werkt volgens de VNG heel goed in Vlaanderen.

Brounen ziet dat wel zitten. "Ik ben niet per se voor belastingen en boetes, maar dit is wel een gezonde prikkel." De hoogleraar vastgoedeconomie denkt dat het vooral op huidige woningmarkt een oplossing kan zijn vanwege het grote tekort.

**Boetes voor onwillige woningeigenaren**

Wethouder Çelik gaat woningeigenaren in Tilburg een brief sturen met de boodschap dat ze de leegstand moeten melden bij de gemeente. Daarbij wil de gemeenten ook hulp bieden. "We willen de hand reiken om te kijken hoe we de woning weer laten bewonen. We beginnen eerst met een goed gesprek."

Als dat op niets uitloop dan wil hij onwillige woningeigenaren aanpakken door boetes uit te delen. "Wij kiezen voor een last onder dwangsom. Als mensen willens en wetens niks doen. Ook na gesprekken en herhaaldelijke verzoeken om de woning bewoond te krijgen, dan hebben we echt een stok om mee te slaan."

**Contact helpt om woningen te verhuren**

"Uiteindelijk zijn er 12.5000 woningen die leegstaan waarvan je niet begrijpt waarom", zegt minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening Mona Keijzer.

In de gemeenten Amsterdam en Utrecht liep een proef waarbij gemeenten actief contact zochten met eigenaren van onbewoonde panden en dat hielp om de leegstand daar te verminderen, vertelt ze. "Dan blijkt gewoon in de praktijk dat als je gaat praten met eigenaren, dat er heel veel mogelijkheden zijn om alsnog die woningen in de verhuur te krijgen."

**Minister pleit voor tijdelijke huurcontracten**

Zo staan woningen soms op de nominatie om gerenoveerd of gesloopt te worden en dan zijn eigenaren huiverig om hun huis voor een korte periode te verhuren, noemt Keijzer als voorbeeld. "Dan laat je je huis misschien liever leeg staan dan dat je het even aan iemand verhuurt, omdat je dan bang bent dat je diegene er niet meer uit krijgt."

En dat moet anders, vindt de minister. "Nou, daar vind ik dat je het mogelijk moet maken om tijdelijke huurcontracten af te kunnen sluiten." Het moet volgens haar dan ook 'aantrekkelijk' worden voor eigenaren om in dit soort situaties woningen te kunnen verhuren voor een bepaalde periode.

**Geen boetes in Nederland**

In België moeten eigenaren van leegstaanden panden belasting betalen: hoe langer een huis niet bewoond wordt, hoe meer belasting er betaald moet worden. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is voorstander om zo'n leegstandsbelasting ook in Nederland in te voeren, maar Keijzer is minder enthousiast.

De minister benadrukt dat het uiteindelijk om in totaal zo'n 12.500 woningen gaat. "En realiseer je heel goed", gaat ze verder. "Het opleggen van een boete klinkt misschien stoer, maar dan wordt er een boete betaald: dan woont er nog steeds niemand in. Volgens mij moeten we alles op alles zetten om mensen een plek geven om te wonen, om dat voor elkaar te krijgen. Dat is het doel.

## Wat staat er leeg?

Volgens het CBS staan er in Nederland 186.000 woningen administratief leeg, met een oppervlakte van ruim 20 miljoen vierkante meter (januari 2024). Plus nog 16 miljoen vierkante meter lege kantoren, winkels, bedrijfsgebouwen, kerken, sporthallen, scholen, agrarisch vastgoed, etc. Samen 36 miljoen vierkante meter in 226.000 ‘verblijfsobjecten’.

**Leegstand gemeente Krimpenerwaard**

In Lekkerkerk langs de dijk( buurt opperduit) staan al 30 jaar diversen woningen leeg.

In Ouderkerk staan sinds de jaren tachtig woningen leeg. Zijn wel eens vragen over gesteld.  Ook woningen op andere locaties, waaronder Schoonhoven. Pro Krimpenerwaard heeft hiervoor al diverse malen aandacht voor gevraagd.

Er is een groot woningtekort en er staan tegelijkertijd overal woningen en andere gebouwen leeg. Wat is er logischer dan er woningen in te maken of die ruimte te benutten voor andere gewenste functies. Desnoods tijdelijk. Dat is wat burgers, raadsleden, media en soms wanhopige woningzoekenden zich afvragen. Waarom gebeurt dat dan niet? Soms is leegstand geen probleem: er wordt geklust, er wordt verhuisd en enige kortdurende leegstand is wenselijk. Maar jarenlang gebouwen leeg laten staan is onwenselijk. Niet alleen om de grote vraag naar woonruimte te lenigen, maar ook om die naar bedrijfsruimten en nieuwe locaties voor maatschappelijk vastgoed. Daarnaast leidt leegstand dikwijls tot achterstallig onderhoud en verloedering van het pand zelf en de directe omgeving. Soms leidt leegstand tot illegale situaties of ongewenste functies. Van opslag in een voormalige winkelruimte tot een drugslab in leegstaande stallen.

## Wat is er nu mogelijk?

Er zijn verschillende manieren waarop gemeenten nu al actief met leegstand aan de slag kunnen. De VNG heeft in 2020 en 2022 handreikingen uitgebracht over de aanpak van leegstand van winkels en kantoren en van woningen en agrarisch vastgoed. Denk bij een actieve aanpak aan het inkrimpen van het kernwinkelgebied, het aanschrijven van eigenaren van verloederde panden bij gevaarlijke situaties of bij verwaarlozing van monumenten, of het geven van een bredere of nieuwe bestemming aan gebouwen. Essentieel is in alle gevallen overleg tussen de gemeente en de eigenaar van een leegstaand of verwaarloosd pand. Gemeenten kunnen een **leegstandverordening** vaststellen, maar dit gebeurt sporadisch; slechts ongeveer 25 gemeenten hebben zo’n verordening – dat is nog geen tien procent. Meestal geldt die verordening voor een deel van de gemeente en voor een deel van het leegstaand vastgoed. En soms leidt de verordening een ‘slapend’ bestaan.

Een leegstandverordening bevat een aantal instrumenten:

1. Basis is een meldplicht voor eigenaren van panden die minstens een half jaar leeg staan, op straffe van een boete. De gemeente houdt een leegstandregister bij.
2. Verplicht overleg van de gemeente met de eigenaar over het oplossen van de leegstand.
3. Indien het overleg niet tot een bevredigend resultaat leidt, kan de gemeente in een leegstandbeschikking vaststellen of het gebouw redelijkerwijs geschikt is – of geschikt te maken is – voor gebruik.
4. Verplichtende voordracht van een huurder door de gemeente. De eigenaar is verplicht om binnen drie maanden zelf een gebruiker te zoeken en anders een overeenkomst aan de voorgedragen huurder aan te bieden.
5. Als de eigenaar niet meewerkt kan de gemeente bestuursdwang toepassen.

## Huidige situatie: leegstand aanpakken kost geld en capaciteit

Gemeenten maken kosten voor handhaving waar, afgezien van eventuele boetes, geen inkomsten tegenover staan. Door bundeling van de uitvoering en andere handhavingstaken is efficiencywinst te behalen. Denk daarbij aan de WOZ-taxaties, bezwaren tegen gemeentelijke belastingen en heffingen, controles op adressen voor de bevolkingsadministratie en de Basisadministratie adressen en gebouwen (BAG), handhaving van het omgevingsplan, handhaving van de Wet goed verhuurderschap en de verhuurverordening, en straks ook de handhaving van de huurprijzen (Wet betaalbare huur). Maar uiteindelijk maakt de gemeente extra kosten. **De winst zit hem in de vermindering van leegstand en verloedering, en meer woonruimte voor (woning)zoekenden en andere gebruikers.**

## Het kan ook anders: belasting op leegstand

In Vlaanderen betalen eigenaren voor hun lege pand. Dit blijkt een effectief instrument te zijn om hen te bewegen tot het beëindigen van de leegstand. Gemeenten kunnen na het constateren van langdurige leegstand een belastingaanslag sturen. Dit wordt jaarlijks herhaald, waarbij de aanslag in de eerste vijf jaar elk jaar hoger wordt. Veel eigenaren kiezen er dan snel voor om iets aan het pand te gaan doen, zodat de leegstand voorbij is. 7 Het vaststellen van leegstand doen gemeenten door bestanden te vergelijken, af te gaan op meldingen van burgers of door zelf te gaan kijken.

In 2023 wordt voor een leegstaande eengezinswoning na het eerste jaar gemiddeld 1.467 euro belasting per jaar geheven. In dat jaar hebben 282 van de 300 Vlaamse gemeenten een leegstandbelasting. Gemeenten bepalen zelf de hoogte van de heffing, wat een vast bedrag kan zijn, of een tarief per vierkante meter.

## Hoe kun je een leegstandbelasting aan het Nederlandse instrumentarium toevoegen?

Je kunt leegstandverordening en belastingheffing integreren in één aanpak, met als basis de opname van een leegstaand pand in een openbaar leegstandregister, dus voor iedereen raadpleegbaar. In navolging van de systematiek in de leegstandverordening geldt een meldingsplicht voor de eigenaar van een langdurig leegstaand pand. Met een boete als deze verzuimt dit te melden. Vanaf de opname in het leegstandregister gaat de teller lopen voor de belastingplicht, die elk jaar hoger wordt. Er volgt verplicht overleg van de pandeigenaar met de gemeente, een leegstandbeschikking, zo nodig verplichte voordracht van een gebruiker en bestuursdwang is mogelijk als stok achter de deur.

Je kunt de belastingheffing koppelen aan de onroerendezaakbelastingen (ozb), op basis van de WOZ-waarde. Voor zowel woningen als niet-woningen betaalt de eigenaar een eigenarenbelasting. Voor niet-woningen betaalt de gebruiker een gebruikersbelasting, maar huurders van een woning betalen geen ozb. De gemeente bepaalt jaarlijks de WOZ-waarde en gaat daarom voor woningen en niet-woningen na wie de eigenaar is en voor niet-woningen wie de gebruiker is. In ieder geval voor niet-woningen is bekend wanneer er sprake is van (administratieve) leegstand. Bij een leegstandbelasting gaat het uiteindelijk om feitelijke leegstand – dat is dus nog een stap verder. De datum van opname in het leegstandregister is bepalend voor het moment waarop de belasting ingaat.

Als je een leegstandbelasting aan de ozb koppelt, zou er sprake zijn van verschillende tarieven. Dat mag nu niet. In artikel 220f van de Gemeentewet staat dat de tarieven van de verschillende categorieën ozb per categorie ‘gelijkelijk’ moeten worden vastgesteld. De gemeente kan dus niet voor een lege woning of ander leeg pand een hoger percentage eigenaren-ozb vaststellen dan voor andere ‘onroerende zaken’ in dezelfde categorie. In de Gemeentewet zou je een uitzondering kunnen opnemen wanneer een pand in het leegstandregister is opgenomen. In dat geval geldt een hoger tarief voor de eigenaren-ozb. Dit tarief zou bij voortdurende leegstand een progressief karakter kunnen krijgen, vergelijkbaar met de jaarlijkse stijging in Vlaanderen. Deze constructie is zowel bij woningen als bij niet-woningen toe te voegen aan de huidige wetgeving.

## Conclusie

Leegstand van gebouwen in tijden van grote tekorten aan woningen en ruimte voor andere functies is uiterst onwenselijk. Bestrijding van leegstand is momenteel een arbeidsintensieve en dus kostbare aangelegenheid en krijgt daardoor bij de meeste gemeenten weinig prioriteit. Het huidige instrumentarium is bovendien ontoereikend.

Een blik over de grens laat zien dat de Vlaamse leegstandbelasting een welkome aanvulling op het instrumentarium van gemeenten is. Met oplopende heffingsbedragen komen eigenaren er sneller in actie. Bovendien levert zo’n belasting op leegstand inkomsten op voor de gemeente, waaruit de kosten van de aanpak gedeeltelijk worden gedekt.

In Nederland zou leegstandbelasting goed kunnen aansluiten op de heffing van de ozb voor eigenaren. Dit vereist – beperkte – wijzigingen van de Gemeentewet. De wetgever is aan zet om deze uitdaging op te pakken. Het verwachte resultaat maakt het de moeite waard: mínder lege panden, minder verloedering en méér woningzoekenden en andere gebruikers onder dak.

## Wat zijn de plichten rondom leegstaande panden?

Voor leegstaande panden gelden specifieke regels en verplichtingen:

1. **Plichten voor eigenaren:** Eigenaren moeten ervoor zorgen dat een pand geen overlast veroorzaakt voor de omgeving. Dit betekent dat de staat van het pand onderhouden moet worden, zelfs als het leegstaat.
2. **Gemeentelijke handhaving:** Gemeenten hebben de taak om langdurige leegstand aan te pakken. Dit kan door middel van leegstandsboetes of het opleggen van een plicht om het pand te verhuren of te verkopen.
3. **Leegstandwet:** De [Leegstandwet](https://www.huurstunt.nl/begrippen/wat-is-de-leegstandswet) biedt eigenaren de mogelijkheid om een leegstaand pand tijdelijk te verhuren. Dit maakt het aantrekkelijker om een pand toch in gebruik te nemen.

## Gevolgen van leegstand in Nederland

Leegstaande panden brengen diverse problemen met zich mee:

* **Woningtekort blijft bestaan:** Elk leegstaand pand is een gemiste kans om woningzoekenden te helpen.
* **Verval van panden:** Langdurige leegstand leidt vaak tot achteruitgang van de staat van een pand, waardoor de kosten voor renovatie oplopen.
* **Hogere woonlasten:** Door de beperkte beschikbaarheid van woningen stijgen de huurprijzen voor de beschikbare huizen.

## Maatregelen tegen leegstand

De overheid, gemeenten en woningcorporaties nemen maatregelen om leegstand te bestrijden:

1. **Zelfbewoningsplicht:** Bij de aankoop van woningen wordt steeds vaker een zelfbewoningsplicht ingevoerd. Dit voorkomt dat investeerders panden opkopen zonder ze daadwerkelijk te bewonen of verhuren.
2. **Beperkingen voor beleggers:** In bepaalde gemeenten mogen beleggers niet zomaar woningen opkopen. Deze maatregelen maken woningen toegankelijker voor woningzoekenden.
3. **Ombouwen van leegstaande panden:** Leegstaande kantoren en winkelpanden worden steeds vaker omgebouwd tot woningen. Dit biedt een kans om de woningvoorraad uit te breiden.

## Hoe leegstand kan bijdragen aan de oplossing van het woningtekort

Leegstaande panden kunnen een rol spelen in het verminderen van het woningtekort. Met de juiste aanpak kan leegstand worden omgezet in kansen:

* **Tijdelijke verhuur:** Door panden tijdelijk beschikbaar te maken via de Leegstandwet, kunnen woningzoekenden sneller geholpen worden.
* **Renovatieprojecten:** Gemeenten kunnen subsidies verstrekken aan eigenaren om leegstaande panden op te knappen en bewoonbaar te maken.
* **Omzetting naar betaalbare woningen:** Leegstaande kantoren of winkelpanden kunnen worden omgebouwd tot sociale huurwoningen of starterswoningen.

## Conclusie

Nederland heeft te maken met een paradox: terwijl er een groot woningtekort is, staan duizenden panden leeg. Leegstand wordt veroorzaakt door hoge huurprijzen, slechte staat van woningen, en speculaties door beleggers. Tegelijkertijd zijn er ongeveer 390.000 woningzoekenden die dringend een huis nodig hebben.

**Een meldplicht en zelfs verplicht verhuren: zo gaan gemeenten de strijd aan met leegstand**

Ondanks de woningcrisis staan er in Nederland nog duizenden woningen leeg. Gemeente Amsterdam gebruikt als proef de zogeheten 'leegstandsverordening' om het probleem op te lossen. Een methode waar verschillende gemeenten iets in lijken te zien.

Gemeenten kunnen in zo'n leegstandsverordening een meldplicht, een leegstandsoverleg en leegstandsbeschikking vastleggen. Na het voorbeeld van Amsterdam gaat nu ook gemeente Utrecht met de regeling aan de slag.

**Meer dan 1.500 woningen**

De gemeente Utrecht heeft net zoals in Amsterdam een 'meldplicht'. Dit houdt in dat woningeigenaren na 6 maanden leegstand verplicht zijn om hier een melding van te maken bij de gemeente. "We hebben een overzicht van woningen in de stad en woningen die bewoond zijn. Als een woning niet bewoond is, komt het bij ons binnen via een systeem. Op die manier kunnen we snel handelen", zegt de Utrechtse wethouder Dennis de Vries.

In Utrecht staan meer dan 1.500 woningen al langer dan een jaar leeg. Zorgelijk en onacceptabel, vindt De Vries. "Het is ongelofelijk dat er in deze tijd van woningnood zoveel woningen leeg staan. Dit kunnen we niet accepteren. Los van het feit dat er geen mensen in wonen, doet het ook iets met de leefbaarheid in de wijken."

**Druk zetten**

Ronald Camstra, onderzoeker bij Companen , vindt de theorie van het Amsterdamse model een voorbeeld van waar het momenteel goed gaat. "De gemeenten die de leegstandsverordening volgen laten woningeigenaren op gesprek komen met de vraag waarom de woning leeg staat. Een behoorlijk aantal van de woningeigenaren gaat daardoor harder lopen. Puur om het feit dat de gemeente druk zet."

Maar ook de Vlaamse wooncode, waarbij de gemeente bij woningeigenaren belasting kan heffen die ieder jaar hoger wordt als een pand leeg staat, is volgens Camstra een mogelijkheid om leegstand te bestrijden. "Het beste is eigenlijk om een combinatie te vinden tussen het Amsterdamse model en het Vlaamse model. Waarbij het gesprek aangaan centraal staat, maar er wel consequenties aan verbonden zitten als de afspraken niet worden nagekomen.

**'Geen sterk instrument'**

In Nederland tellen we 342 gemeenten. Hoeveel gemeenten gebruikmaken van de nieuwe leegstandswet is niet duidelijk, maar naar schatting zijn het er enkele tientallen. Er wordt door gemeenten aangeven dat ze het 'geen sterk instrument' vinden.

Martijn Balster, wethouder van de gemeente Den Haag is bijvoorbeeld niet van plan om de proef op korte termijn uit te voeren. "Den Haag wil eerst de resultaten afwachten. Wij denken dat het effectiever is om leegstand te bestrijden door belasting te heffen bij woningeigenaren die elk jaar hoger wordt. Net zoals het Vlaamse systeem."

**Leegstandsverordening in Utrecht werpt vruchten af; 167 woningen in gebruik**

**Woningeigenaren zijn sinds vorig jaar verplicht melding te doen als een woning langer dan zes maanden leegstaat. Wie dit niet doet, riskeert een boete. De eerste effecten van deze Leegstandsverordening zijn nu bekend.**

De gemeente [**besloot vorig jaar**](https://www.duic.nl/algemeen/utrecht-wil-leegstand-woningen-aanpakken-meldplicht-overleg-boetes-en-aandragen-huurder/) leegstand in Utrecht harder aan te pakken, door een zogenoemde Leegstandsverordening in te voeren. Als een woning langer dan zes maanden leegstaat, moet een eigenaar dat melden. Als een eigenaar dat niet doet, kan diegene een boete krijgen. Na de melding gaan de gemeente en de woningeigenaar in gesprek om de woning zo snel mogelijk weer in gebruik te nemen.

De eerste controle na invoering van deze maatregel is nu uitgevoerd. De gemeente heeft naar ruim 2.600 woningen die bijna zes maanden leegstaan een waarschuwingsbrief gestuurd. Het gaat dan om woningen waar niemand is ingeschreven. Daarop kreeg de gemeente 700 reacties van woningeigenaren. Op dit moment zijn er 413 officiële meldingen binnengekomen en 68 leegstandgesprekken gevoerd. De leegstandsverordening Utrecht is eenvoudig op de website te vinden.