gemeente Brunssum

VERZONDEN 13 OKT. 2026

Gemeenteraad Brunssum
t.a.v. de leden van de raad
Postbus 250
6440 AG Brunssum

Datum 13 oktober 2026
Uw kenmerk
Ons kenmerk 202613326/202713046

Onderwerp Stand van zaken leegstandbelasting woningen in Brunssum.

Geachte leden van de raad,

1. **Aanleiding**
   Verwijzend naar de beantwoording van motie 11 over de invoering van een leegstandbelasting informeert het college uw raad over de actuele stand van zaken.

   Sinds 21 maart 2026 bestaat voor gemeenten de mogelijkheid om een leegstandbelasting te heffen op woningen die langer dan twaalf maanden leegstaan.

   Het college ziet deze belasting niet als een inkomsteninstrument, maar als een mogelijk middel om langdurige en onnodige leegstand tegen te gaan en woningen weer beschikbaar te krijgen voor bewoning. Dit is met name relevant voor Brunssum en sluit aan bij de ambities voor wonen en leefbaarheid.

   Het uitgangspunt is daarbij dat niet iedere leegstaande woning een probleem vormt. Leegstand kan bijvoorbeeld verklaarbaar en tijdelijk zijn vanwege verbouwing, verkoop, sloop, herontwikkeling, een juridische procedure of een andere situatie waarin bewoning tijdelijk niet mogelijk is. De aandacht moet daarom vooral uitgaan naar langdurige leegstand waarvoor geen afdoende verklaring bestaat en waarbij hergebruik als woning mogelijk is.

   Het college vraagt de raad op dit moment nog niet om een besluit tot invoering. Eerst wordt onderzocht welke leegstand zich daadwerkelijk in Brunssum voordoet en in hoeverre een gemeentelijke aanpak kan bijdragen aan het opnieuw beschikbaar komen van woningen.

2. **Wat willen we bereiken?**
   Centraal staat de vraag hoeveel woningen we hiermee daadwerkelijk weer in beweging kunnen krijgen en welke aanpak daarvoor nodig is.

Telefoon
(045) 527 85 55
E-mail
gemeente@brunssum.nl
Website
www.brunssum.nl

Postadres
Postbus 250
6440 AG Brunssum
Bezoekadres
Lindeplein 1
6444 AT Brunssum

Bankgegevens
IBAN NL68BNGH0285001523
t.n.v. Gemeente Brunssum
KVK-nummer
14129999

parkstad stadsregio limburg

Daarbij hanteert het college de volgende voorkeurslijn:
signaleren → registreren → controleren/verifiëren → eigenaar benaderen → oplossing zoeken → zo nodig handhaven/heffen.

Een belasting is daarmee een mogelijk sluitstuk van de aanpak, en niet het startpunt. Deze benadering sluit aan bij de bestaande mogelijkheden van de Leegstandwet. De leegstandbelasting kan daarop een aanvullende fiscale prikkel vormen.

3. Wat weten we nog niet?

De wettelijke mogelijkheid is nieuw. Er is daarom nog nauwelijks Nederlandse praktijkervaring met de daadwerkelijke toepassing van een leegstandbelasting en de effecten daarvan. Er is wel ervaring met gemeentelijke leegstandsaanpak via onder meer registratie, contact met de eigenaar en handhaving.

Voor Brunssum ontbreekt op dit moment met name inzicht in:

- hoeveel woningen daadwerkelijk leegstaan;
- hoe lang deze woningen leegstaan;
- welke leegstand problematisch en welke leegstand verklaarbaar of tijdelijk is;
- hoeveel woningen potentieel weer voor bewoning beschikbaar kunnen komen;
- welke rol contact met de eigenaar, handhaving en eventueel een belasting daarbij kunnen spelen;
- welke gegevens, capaciteit en uitvoeringsorganisatie daarvoor nodig zijn.

Ook is het landelijke juridische en uitvoeringskader nog in ontwikkeling. Het college volgt deze ontwikkelingen en betrekt deze bij de verdere voorbereiding.

4. Wat gaan we onderzoeken?

Lokale nulmeting

Het college wil eerst een lokale nulmeting uitvoeren. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de omvang van de leegstand, maar vooral naar de aard en het handelingsperspectief.
De nulmeting moet in ieder geval inzicht geven in:

1. Het aantal woningen dat volgens beschikbare gegevens leegstaat;
2. Het aantal woningen dat vermoedelijk langer dan twaalf maanden leegstaat;
3. De spreiding van de leegstand over buurten en wijken;
4. De vermoedelijke oorzaak van de leegstand;
5. Het onderscheid tussen verklaarbare/tijdelijke leegstand en problematische leegstand;
6. Het aantal woningen dat naar verwachting daadwerkelijk weer voor bewoning beschikbaar kan komen;
7. De mogelijkheden om deze woningen door contact met de eigenaar, begeleiding of handhaving weer in gebruik te krijgen;
8. Het aantal woningen dat potentieel onder een toekomstige leegstandbelasting zou kunnen vallen.

Juridische en uitvoeringsanalyse
Parallel wordt onderzocht hoe de verschillende instrumenten uit de Gemeentewet en de Leegstandwet effectief met elkaar kunnen worden verbonden. Daarbij wordt gekeken naar registratie, controle, contact met de eigenaar, handhaving, privacy, gegevensuitwisseling en de eventuele uitvoering van de belasting, onder meer in relatie tot BsGW.

Ook wordt aangesloten bij de beschikbare ondersteuning en modelvorming van de VNG.

Financiële analyse
De financiële gevolgen worden meegenomen, maar zijn ondersteunend aan de beleidsdoelstelling. De uitvoering van de nulmeting en de verdere analyse worden binnen de ambtelijke capaciteit uitgevoerd. Mogelijk zijn hier beperkt externe kosten aan verbonden.

De businesscase brengt zowel de verwachte uitvoeringskosten als een eventuele belastingopbrengst in beeld. Een structurele opbrengst wordt op dit moment niet in de begroting opgenomen, omdat nog onvoldoende bekend is hoeveel woningen daadwerkelijk belastbaar zijn en welke uitvoeringskosten tegenover de opbrengsten staan.

5. Wanneer komt de raad weer aan zet?

Het college werkt de aanpak gefaseerd uit:

1. Nulmeting
Inzicht in omvang, duur, oorzaak en handelingsperspectief van leegstand.
2. Juridische en beleidsmatige uitwerking
Onderzoek naar de toepassing van de Gemeentewet, Leegstandwet, landelijke ontwikkelingen en VNG-modelvorming.
3. Uitvoeringsanalyse
In beeld brengen van benodigde gegevens, ICT, capaciteit, toezicht, juridische ondersteuning, privacy en belastinguitvoering.
4. Financiële businesscase
Inzicht in uitvoeringskosten, potentiële belastingopbrengsten en – vooral – het verwachte effect op het opnieuw beschikbaar komen van woningen.
5. Besluitvorming
Na afronding van deze onderzoeken informeert het college de raad opnieuw.
Als uit de onderzoeken blijkt dat invoering van een leegstandbelasting in Brunssum wenselijk en uitvoerbaar is, wordt de raad vervolgens een afzonderlijk raadsvoorstel voorgelegd, inclusief de benodigde belastingverordening.

6. Conclusie

De leegstandbelasting biedt Brunssum een nieuw instrument om langdurige en onnodige leegstand van woningen tegen te gaan. Het college ziet dit instrument nadrukkelijk niet als doel op zichzelf en evenmin als middel om gemeentelijke inkomsten te genereren. De inzet moet zijn om woningen die onnodig langdurig leegstaan weer beschikbaar te krijgen. Daarbij wordt eerst onderscheid gemaakt

tussen leegstand die problematisch is en leegstand die logisch of tijdelijk verklaarbaar is. Het college kiest daarom voor een zorgvuldige aanpak waarbij signaleren, controleren en het gesprek met de eigenaar voorop staan. Heffing of handhaving komt pas aan de orde wanneer andere mogelijkheden onvoldoende effect hebben.

Invoering van een leegstandbelasting brengt echter ook lasten met zich mee, zoals extra ambtelijke capaciteit, registratie en gegevensbeheer, toezicht, juridische procedures en administratieve lasten voor inwoners en eigenaren. Daarom is het van belang eerst vast te stellen of en in welke omvang sprake is van problematische leegstand in Brunssum en of een belasting daarvoor daadwerkelijk een passend en effectief instrument is.

Daarbij wordt niet alleen gekeken naar belastingheffing. Ook bestaande en nieuwe instrumenten, zoals registratie, een mogelijke meldplicht, contact met de eigenaar, toezicht en handhaving en de verdere ontwikkeling van de Leegstandwet worden betrokken. Het college kiest daarmee voor een integrale aanpak van leegstand.

De eerste stap is een lokale nulmeting. Daarbij staat centraal hoeveel woningen daadwerkelijk weer in beweging kunnen worden gebracht en welke aanpak daarvoor nodig is. De potentiële belasting-opbrengst is daarbij een financieel aandachtspunt, maar niet het primaire doel.

Na afronding van de nulmeting en de juridische, uitvoerings- en financiële analyse wordt de gemeenteraad opnieuw geïnformeerd. Als het college vervolgens invoering van de leegstandbelasting aan de orde acht, ontvangt de raad een afzonderlijk voorstel voor besluitvorming.

Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,

Burgemeester

Gemeentesecretaris

Bijlagen:
1. Beoordelingskader voor een eventuele invoering
2. Voorgesteld tijdspad

Bijlage 1 – Beoordelingskader voor een eventuele invoering

Onderwerp	Vraag die moet worden beantwoord	Resultaat
Omvang	Hoeveel woningen staan langdurig leeg?	Lokale nulmeting
Duur	Sinds wanneer staan deze woningen leeg?	Betrouwbare registratie
Oorzaak	Waarom staan de woningen leeg?	Analyse leegstandsproblematiek
Juridisch	Kan de leegstand voldoende worden vastgesteld?	Juridische toets
Uitvoering	Welke capaciteit is noodzakelijk?	Uitvoeringsplan
Gegevens	Welke gegevens zijn beschikbaar en toegestaan?	Gegevensanalyse/AVG-toets
Fiscaal	Welke heffingsmaatstaf en welk tarief zijn mogelijk?	Scenario's
Financieel	Wat zijn opbrengst en uitvoeringskosten?	Businesscase
Beleidsmatig	Welk effect wordt met de heffing nagestreefd?	Beleidsdoel
Samenhang	Hoe verhoudt de belasting zich tot de Leegstandwet?	Integrale aanpak
Evaluatie	Wanneer en waarop wordt geëvalueerd?	Evaluatiekader

Bijlage 2 – Voorgesteld tijdpad

Fase	Activiteit	Indicatieve periode
1	Lokale nulmeting leegstand	Q4 2026 – Q1 2027
2	Juridische analyse en VNG-model	Q1 2027
3	Uitvoerings- en privacyanalyse	Q1–Q2 2027
4	Financiële businesscase en scenario's	Q2 2027
5	Besluitvorming college	Q2/Q3 2027
6	Eventueel raadsvoorstel	Q3 2027
7	Eventuele invoering	Na afzonderlijk raadsbesluit
8	Eerste evaluatie	Twee volledige belastingjaren na invoering

Opmerking: het tijdpad is indicatief en moet worden aangepast aan de voortgang van de landelijke regelgeving en de beschikbaarheid van de VNG-modelverordening.