Notitie: Leegstandsverordening – werking, ervaringen en afwegingen

2-4-2026

N.a.v. artikel 35 vragen (7-4-2026 besproken in college) over een besluit aangaande de invoering van leegstandsverordening vragen we het nieuwe college uitspraak te doen over de wenselijkheid van een (onderzoek naar de mogelijkheden voor een) leegstandsverordening.

1. Wat doet een leegstandsverordening en hoe werkt deze?

Een leegstandsverordening is een instrument uit de Leegstandswet waarmee gemeenten actief grip krijgen op de leegstand van woningen, winkels en kantoren. De verordening verplicht eigenaren om leegstand te melden zodra een pand langer dan zes maanden leegstaat. De gemeente voert vervolgens een leegstandsgesprek, kan een leegstandsbeschikking afgeven en – indien nodig – handhaven met dwangsommen of verplichtingen tot ingebruikname.

2. Ervaringen van andere gemeenten

Gemeente	Aanpak	Resultaten / bevindingen	Lessen
Gouda	Verordening sinds 2017; meldplicht na 6 maanden; leegstandsbeschikkingen.	40 panden geïnventariseerd; 10 beschikkingen; 1 huurder voorgedragen.	Signaalwerking sterk; handhaving werkt.
Amsterdam	Experiment met extra bevoegdheden; verplichte ingebruikname; dwangsommen.	430 woningen opnieuw in gebruik.	Extra bevoegdheden maken groot verschil; snelle handhaving effectief.
Utrecht	Meldplicht 6 maanden; automatische signalering via BRP.	1500+ woningen >1 jaar leeg; actieve interventie.	Monitoring cruciaal; leefbaarheidsprobleem zichtbaar.
Tilburg	Verordening per 1 juli 2025; meldplicht; gesprekken; boetes in voorbereiding.	800 panden leeg; 275 aangeschreven; 100 van lijst.	Proces kost tijd; gesprekken leveren inzicht.

3. Voor- en nadelen van een leegstandsverordening

Voordelen

- Gemeenten krijgen inzicht in leegstand door meldplicht en monitoring.
- Verordening stimuleert eigenaren tot actie (signaalwerking).
- Aantoonbare resultaten bij actieve handhaving (zoals in Amsterdam).
- Verbetert leefbaarheid en veiligheid in buurten.
- Geeft gemeenten juridische instrumenten om leegstand aan te pakken.

Nadelen

- Handhaving is arbeidsintensief en kostbaar (schatting 1,15 milj. euro op 500 casussen)
- Werkt alleen goed bij actieve inzet;
- Wijkt af van het huidige uitvoeringsprogramma (PUH 2026);
- Wanneer de gemeente niet handhavend optreedt schaadt het de geloofwaardigheid, doordat aan de ene kant regels worden ingevoerd, terwijl aan de andere kant de uitvoering achterwege blijft.
- Resultaten komen langzaam tot stand (zoals in Tilburg).
- Enschede werkt al met een leegstandsvergunning. Hiermee wordt woningeigenaren al de kans geboden om leegstaande woningen tijdelijk te verhuren.
- Afhankelijk van landelijke regelgeving en experimenteerruimte.

4. Een leegstandsheffing

Waar een leegstandsverordening is geregeld in het bestuursrecht, is een leegstandsheffing juist te regelen in de gemeentelijke belastingverordening. Een leegstandsheffing wordt ingezet bij langdurige, hardnekkige leegstand en dient als extra drukmiddel om de leegstand tegen te gaan.

5. Enschede werkt al met een leegstandsvergunning

De gemeente Enschede werkt al met een leegstandvergunning. Deze vergunning is gebaseerd op artikel 15 van de Leegstandwet. Op grond hiervan mogen woningeigenaren hun (te koop staande) leegstaande woning (of bedrijfspand) tijdelijk verhuren.

Verschillen tussen een leegstandverordening en leegstandvergunning:

Kenmerk	Leegstandverordening	Leegstandvergunning
Wat?	Lokale regelgeving met een verplichtend karakter (meldplicht)	Toestemming / vergunning voor tijdelijke verhuur
Wie?	Vastgesteld door de gemeente voor eigenaren	Aangevraagd door de eigenaar bij de gemeente
Doel?	Inzicht krijgen in en bestrijden van leegstand	Tijdelijk verhuren van leegstaand vastgoed
Resultaat?	Meldplicht leegstand	Tijdelijk huurcontract (geen huurbescherming)