Gemeente Renkum

Raadsbrief

Onderwerp
Aanpak leegstand gemeente Renkum 2026

Datum
24 februari 2026

Zaaknummer
2026-003056

Beste leden van de gemeenteraad,

Net als in het hele land staan er ook in de gemeente Renkum woningen leeg. Leegstaande woningen die anders bewoond zouden kunnen worden door woningzoekenden. In de huidige wooncrisis is leegstand maatschappelijk onacceptabel, nog naast de gevolgen die leegstand kan hebben voor de directe omgeving. Daarnaast kan het tegengaan van leegstand het woningaanbod op korte termijn vergroten, wat nodig is gezien de lange doorlooptijd van nieuwbouwontwikkelingen. Dat is ook de reden dat wij op dit moment al monitoren wanneer woningen langdurig leeg staan.

Zowel landelijk als regionaal is er veel aandacht voor dit onderwerp. Landelijk heeft dit geleid tot nieuw te komen wetgeving, regionaal kiezen meer gemeentes voor de inzet van het bestaande instrumentarium. Beide aspecten komen in deze brief aan de orde. We gaan dieper in op het aantal woningen dat leegstaat en kijken naar het instrumentarium dat we in kunnen zetten om leegstaande woningen weer op de markt te krijgen.

Op 3 en 5 november 2025 heeft u als raad over dit onderwerp een amendement ingediend. In dit amendement hebt u het volgende geschreven "*om de woningnood in de gemeente te verkleinen wordt leegstand langer dan een jaar niet meer geaccepteerd. Als drukmiddel wordt zo spoedig mogelijk een leegstandsbelasting met tarieven die er toe doen ingevoerd*".

Inzicht in de leegstand

In tijden van woningschaarste is iedere leegstaande woning een gemiste kans, zowel voor de woningeigenaar (die het zou kunnen uitponden) als voor de woningzoekende. Een zo volledig mogelijk, en actueel inzicht van leegstaande woningen vraagt in elke gemeente dat een analyse nodig is waarbij verschillende bestanden gekoppeld moeten worden. Dat heeft inmiddels plaatsgevonden.

Uit onze analyse blijkt dat veel leegstaande panden leeg staan vanwege overlijden of verhuizingen. Bijvoorbeeld doordat panden geërfd zijn en familieleden tijd nodig hebben om een pand te verkopen. Of omdat panden oud zijn en er eerst verbouwd en verduurzaamd moet worden, voordat nieuwe bewoners er intrekken. Om die gevallen uit te filteren, zijn we uitgegaan van panden die langer dan één jaar leeg staan.

In deze analyse is het volgende van belang:

- Uit de **afvalstoffenheffing** komen 178 woningen naar boven die langer dan een jaar leegstaan.
- De **BRP** bevat 589 adressen die leegstaan, waarvan 293 langer dan een jaar. Redenen die de BRP hiervoor geeft: *overlijden*, *adreswijziging* (verhuizing binnen de gemeente), *vertrek* (een verhuizing naar buiten de gemeente).

Leeg door overlijden	155 in totaal, waarvan 74 langer dan 1-1-2025
Leeg door adreswijziging	201 in totaal, waarvan 99 langer dan 1-1-2025
Leeg door vertrokken	233 totaal, waarvan 120 langer dan 1-1-2025

Wanneer we al deze gegevens verder analyseren blijkt dat er 145 adressen langer dan een jaar leeg staan. Dit is gebaseerd op informatie uit de BRP en de afvalstoffenheffing. Deze adressen zullen verder onderzocht worden om te beoordelen of ze daadwerkelijk leegstaan.

Van de genoemde 145 adressen die uit deze analyse naar boven komen, is een deel al bekend bij de gemeente. Grofweg de helft hiervan kan worden verklaard uit de onderstaande locaties.

De Valkenburcht	35 adressen*
Mooiland (Vilente)	12 adressen
Het Schild (Wolfheze)	6 adressen
Beethovenlaan, Chopinlaan, Dillenburg	17 adressen
Van Wassenaersheuvel	3 adressen

*een deel hiervan is de oostvleugel, waar zorg werd geleverd en die al langere tijd niet bewoond wordt; 8 á 10 woningen staan leeg.

Met de eigenaren wordt/is contact opgenomen om te bezien wat de reden is van de leegstand en of de panden niet (tijdelijk) verhuurd kunnen worden. Voor de overige adressen geldt dat op dit moment nader onderzocht wordt wat de reden van de leegstand is. Daaruit blijkt o.a. dat het bijvoorbeeld gaat om een bedrijfswoning. Ook controleren we of de registratie juist is.

We kiezen voor een *persoonlijke maatwerkaanpak*: we gaan in gesprek met eigenaren van leegstaande panden. In de praktijk levert dit resultaten op. Door een persoonlijk gesprek gaan veel (particuliere) eigenaren over tot actie, zodat woningen op de markt komen.

Inzet instrumentarium

Leegstandsheffing

Om het amendement van de gemeenteraad daadwerkelijk te kunnen uitvoeren is ook aanpassing van de landelijke wetgeving nodig. De aanpassing van de landelijke wetgeving komt voort uit een inmiddels aangenomen motie op “de fiscale verzamelwet” in de tweede kamer. Formele bekrachtiging van deze aanpassing moet nog plaatsvinden. We houden dit nauwlettend in de gaten en acteren als deze wetgeving is vastgesteld.

In de tussenliggende tijd gaan we ons voorbereiden om het amendement uit te voeren zodra dit wettelijk mogelijk is. Om een leegstandsheffing te mogen heffen, is er een leegstandsverordening nodig. Pas vanaf het moment dat een leegstandsverordening is vastgesteld geldt dat een pand na een jaar leegstand belast mag worden.

Zodra de leegstandsheffing in gaat geldt deze (voorlopig) alleen op leegstaande woningen en niet op andere panden (zoals kantoren en andere panden).

Wet Aanpak Leegstand

De eerder genoemde fiscale verzamelwet is een bestaande wet die nu met een motie wordt aangepast. De landelijke bestaande leegstandwet wordt op een later moment gewijzigd. Daarvoor komt in de plaats de Wet Aanpak Leegstand, met als doel gemeenten meer mogelijkheden te geven om langdurige leegstand van woningen, winkels en kantoren tegen te gaan. Het wetsvoorstel is in juli 2025 in internetconsultatie gegaan en bevindt zich nog in de fase van wetgevingsvoorbereiding. Naar verwachting treedt deze wet in Q1 2027 in werking.

De Wet Aanpak Leegstand zorgt ervoor dat we als gemeente veel sterker kunnen optreden tegen leegstaande panden:

- We kunnen sneller zien of een pand echt leegstaat (via energiegegevens);
- We kunnen eigenaren verplichten een pand weer te gebruiken na 1 jaar leegstand;
- We kunnen tijdelijke verhuur eenvoudiger maken;
- We kunnen beter handhaven via dwangsommen;
- en via aanverwante wetgeving mogelijk een leegstandsbelasting invoeren.

Voor de uitvoering van deze nieuwe aangepaste wet is een leegstandverordening nodig.

Leegstandsverordening

Een leegstandsverordening is een instrument waarmee gemeenten structurele leegstand kunnen aanpakken. Het geeft gemeenten de bevoegdheid om leegstand te registreren, te controleren en eigenaren te verplichten tot actie. Het opstellen van een noodzakelijk leegstandverordening zal binnen de gemeente worden opgepakt. De uitvoering van de leegstandsverordening vraagt na vaststelling wel om een structurele investering. In de perspectiefnota zullen wij hiervoor middelen aanvragen. Het tijdstip van vaststelling is nog onbekend.

Conclusie

We blijven de data uit de bestanden analyseren zodat we een zo goed mogelijk actueel overzicht hebben. Ook blijven we doorgaan met de huidige persoonlijke maatwerkaanpak zoals we die op dit moment al uitvoeren. We komen in de perspectiefnota met een aanvullende uitwerking van de verwachtte kosten die de uitvoering en handhaving van een leegstandsverordening met zich meebrengt.

Tot slot

We hopen u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben over de actuele situatie, de beoogde aanpak en het beschikbare instrumentarium betreffende leegstand.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM,

de secretaris,



drs. M.J.J. (Marcel) Wagener

de burgemeester,



M.A. (Marcel) Fränzel MSc