



Beantwoording vragen

Onderwerp:

Beantwoording schriftelijke vragen Progressief Bernheze – **Belast leegstand**

Aanleiding

Op 3 oktober 2025 heeft de fractie Progressief Bernheze schriftelijke vragen gesteld aan het college over het onderwerp **Belast leegstand**. De vragen zijn gesteld op basis van het amendement-Stultiens, dat gemeenten de mogelijkheid biedt om een leegstandsheffing in te voeren. De fractie vraagt aandacht voor de omvang van leegstand in Bernheze en de inzet van instrumenten om deze tegen te gaan. Deze memo bevat de beantwoording van deze vragen.

Vragen en beantwoording

- **Vraag 1: Is het college bekend met het landelijk in de Tweede Kamer aangenomen amendement-Stultiens c.s., waardoor gemeenten een leegstandsheffing kunnen invoeren?**

Antwoord: Ja, het college is bekend met het amendement-Stultiens c.s., dat door de Tweede Kamer is aangenomen. Dit amendement maakt het mogelijk dat gemeenten in de toekomst een zogenoemde leegstandsheffing kunnen invoeren voor woningen die langer dan twaalf maanden leegstaan.

Het is echter belangrijk om te benadrukken dat het aannemen van een amendement door de Tweede Kamer niet betekent dat de wet al van kracht is. De wetswijziging moet nog worden behandeld door de Eerste Kamer. Pas na goedkeuring, publicatie en inwerkingtreding is de wet juridisch bindend en kunnen gemeenten daadwerkelijk gebruikmaken van deze nieuwe bevoegdheid.

Op dit moment is er dus nog geen sprake van een geldende regeling waarmee gemeenten een leegstandsheffing kunnen invoeren. Het amendement biedt enkel de mogelijkheid voor toekomstige toepassing, zodra de wet definitief is vastgesteld.

- **Vraag 2: Heeft het college inzicht in het aantal woningen in Bernheze dat langer dan een jaar leegstaat (zoals bedoeld in de Leegstandswet)?**

Antwoord: De gemeente Bernheze telt op 1 januari 2025 in totaal 13.640 woningen (bron: Centraal Bureau voor de Statistiek). Uit onderzoek blijkt dat 564 woningen administratief leegstaan (bron: Basisregistratie Adressen en Gebouwen, hierna BAG, uitdraai 16 oktober 2025). Dit komt neer op 4,13% van de totale woningvoorraad.

Het relatief hoge leegstandsperscentage is mogelijk grotendeels te verklaren door lopende renovatieprojecten, vernieuwbouw en sloop-nieuwbouwprojecten binnen de gemeente. Daarnaast vinden momenteel veel woningmutaties plaats door nieuwbouw en herstructurering. Een deel van de leegstaande woningen is daardoor tijdelijk niet in gebruik, maar zal na afronding van de werkzaamheden weer worden bewoond.

Om meer inzicht te krijgen op woningen die langer dan twaalf maanden leegstaan hebben we nader onderzoek uitgevoerd op basis van de gegevens uit de gemeentelijke BAG. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Bernheze op 16-10-2025, 272 woningen zijn die langer dan een jaar leegstaan. 292 woningen staan korter dan een jaar leeg, 54 woningen staan langer dan tien jaar leeg.

- **Vraag 3: Welke instrumenten gebruikt het college momenteel om langdurige leegstand van woningen tegen te gaan?**

Antwoord: Het college zet de volgende instrumenten in om leegstand te beperken:

Leegstandsvergunning

Bij tijdelijke leegstand kunnen woningeigenaren een vergunning aanvragen om hun woning tijdelijk te verhuren, bijvoorbeeld aan woningzoekenden of aandachtsgroepen. Zo blijft de woning in gebruik en wordt leegstand voorkomen.

Doelgroepenverordening

Met deze verordening worden nieuwbouwwoningen toegewezen aan specifieke doelgroepen, zoals starters en mensen met urgentie. Dit voorkomt dat woningen leeg blijven door een mismatch tussen vraag en aanbod.

Starterslening

De starterslening helpt huishoudens die net niet voldoende financiering hebben om een woning te kopen. Dit bevordert doorstroming en voorkomt dat koopwoningen langdurig leeg blijven staan.

Woonwensenonderzoek

De gemeente voert periodiek woonwensenonderzoek uit om inzicht te krijgen in de behoeften van inwoners. Dit onderzoek wordt gebruikt om het woningbouwprogramma beter af te stemmen op de lokale vraag. Hierdoor wordt het risico op leegstand in de toekomst verkleind.

- **Vraag 4: Ziet het college de leegstandsheffing als een effectief aanvullend instrument om leegstand aan te pakken en woningen beschikbaar te maken voor woningzoekenden? En waarom?**

Antwoord: Het college ziet de leegstandsheffing als een potentieel aanvullend instrument om langdurige leegstand tegen te gaan. Hoewel de wetgeving nog niet van kracht is, biedt het amendement gemeenten mogelijk in de toekomst een extra instrument om langdurige leegstand aan te pakken.

Een leegstandspercentage van circa 2% wordt in de praktijk vaak als acceptabel beschouwd. Dit percentage bestaat grotendeels uit frictieleegstand: tijdelijke leegstand als gevolg van verhuizing, verkoop of renovatie. In Bernheze ligt het leegstandspercentage momenteel op 4,13%, wat als hoog wordt aangemerkt. Er zijn op dit moment ook signalen van structurele leegstand. 157 woningen staan langer dan drie jaar leeg, 54 woningen staan langer dan tien jaar leeg.

Een leegstandsheffing kan in bepaalde gevallen bijdragen aan het activeren van langdurig leegstaande woningen. Door een financiële prikkel kunnen eigenaren worden gestimuleerd om hun woning weer beschikbaar te maken voor bewoning. Tegelijkertijd vraagt een dergelijke maatregel om een zorgvuldige afweging, mede vanwege de benodigde uitvoering:

- *er moet monitoring plaatsvinden van leegstand, bijvoorbeeld via BAG en Basisregistratie Personen (BRP).*
- *er is handhaving nodig op de regels die worden opgesteld in een eventuele verordening.*

Het college benadrukt dat de effectiviteit van een leegstandsheffing afhangt van de lokale context, de uitvoerbaarheid en de uiteindelijke vormgeving van de wet. Het college ziet invoering daarom als onderdeel van een breder pakket aan maatregelen om de beschikbaarheid van woningen te verbeteren.

- **Vraag 5: Is het college bereid te onderzoeken of en hoe in onze gemeente een leegstandsheffing kan worden ingevoerd, en daarbij in kaart te brengen:**

- **a. De verwachte omvang van het probleem**

Antwoord: Ja. Er is op dit moment nog geen leegstandsheffing van kracht. Desondanks hebben wij onderzoek gedaan naar langdurige leegstand. Uit voorlopige cijfers blijkt dat er in Bernheze 564 woningen leegstaan, wat neerkomt op 4,13% van de woningvoorraad.

De genoemde cijfers vormen daarom wel aanleiding om nader onderzoek naar leegstand en dus eventueel voor invoering van een leegstandsheffing. Daarbij komt wel dat het amendement-Stultiens nog in behandeling is bij de Eerste Kamer en de wet dus nog niet van kracht is.

- **b. De mogelijke hoogte en vormgeving van de heffing**

Antwoord: Zodra er landelijke richtlijnen beschikbaar zijn, zal het college deze betrekken bij de afweging. Voor nu is het nog te vroeg om een concrete hoogte of vormgeving van de heffing vast te stellen. Mogelijke varianten zijn:

- *een vast bedrag per leegstaande woning;*
- *een oplopend bedrag naarmate de leegstand voortduurt;*
- *een heffing gerelateerd aan de WOZ-waarde van de woning.*

- **c. De preventieve werking die verwacht mag worden**

Antwoord: De preventieve werking van een leegstandsheffing is lastig te voorspellen. In theorie kan het eigenaren stimuleren om hun woning sneller te verhuren of te verkopen. Tegelijkertijd is het denkbaar dat vermogende pandeigenaren zich weinig aantrekken van een heffing. Het effect zal afhangen van de hoogte van de heffing, de handhaving en de lokale context.

- **d. De wijze waarop de opbrengsten (indien aanwezig) ingezet zouden kunnen worden voor volkshuisvestelijke doelen**

Antwoord: Hoewel het nog te vroeg is om concreet te spreken over de inzet van eventuele opbrengsten, ligt het voor de hand dat deze worden aangewend voor volkshuisvestelijke doelen.

Bij voorkeur worden opbrengsten zo dicht mogelijk gerelateerd aan het doel van de heffing: het beschikbaar maken van woningen voor woningzoekenden.

- **Vraag 6: Kan het college de raad op korte termijn informeren over de uitkomsten van dit onderzoek en een voorstel doen voor invoering**

Antwoord: Zoals hierboven aangegeven is de leegstand in Bernheze op dit moment hoog en er zijn signalen van langdurige leegstand. De wet die de invoering van een leegstandsheffing mogelijk maakt is nog niet van kracht, omdat deze nog in behandeling is bij de Eerste Kamer. Daardoor kunnen we momenteel niks zeggen over de invoeringstermijn.

Wel is het college bereid om, zodra de wet definitief is en in werking treedt, een verkennend onderzoek uit te voeren naar de toepasbaarheid van een leegstandsheffing in Bernheze. De raad zal hierover dan tijdig worden geïnformeerd.