

Op 27 maart 2026 zijn bij de raadsgriffie vragen binnen gekomen van de heer Ton ten Vergert van de fractie CDA gericht aan de voorzitter van de Raad op grond van ex artikel 35 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de Raad. Het college van Burgemeester en Wethouders beantwoordt de vragen als volgt.

Betreffende beantwoording schriftelijke vragen van de heer Ton ten Vergert (CDA) inzake beantwoording artikel 35 vragen CDA over leegstand.

De nieuwe minister van Volkshuisvesting Elanor Boekholt-O'Sullivan heeft bij Koninklijk Besluit laten weten dat gemeenten vanaf deze week leegstandsheffingen kunnen invoeren, aldus Binnenlands Bestuur van afgelopen week. De VNG werkt nu met het ministerie aan een model belastingbesluit.

Voorts ligt bij de adviesafdeling van de Raad van State een wijziging van de Wet aanpak leegstand. De wetwijziging maakt mogelijk dat gemeenten ingebruikname afdwingen bij eigenaars van leegstaande panden, en dat gemeenten gegevens over stroomverbruik ontvangen van netbeheerders zodat ze leegstand makkelijker kunnen opsporen.

Zowel het CDA als de PvdA hebben over dit thema het afgelopen jaar vragen gesteld in de actualiteitenraden. Met de nog steeds knellende woningmarkt voor met name betaalbare woningen is het niet uit te leggen dat in Enschede volgens de laatste opgave in 2025 liefst 3375 adressen met mogelijke leegstand telt. In de procesafronning van de actualiteitenraad van 8 december 2025 staat de toezegging van de wethouder nieuwe cijfers over de Enschedese leegstand te delen in het 1^e kwartaal van 2026 met een brief.

De CDA fractie heeft hierover nu de volgende vragen:

1. Kan de Raad de brief met actuele leegstandscijfers nog voor het eind van deze maand tegemoet zien, gezien de aflopende huidige raadsperiode?
U heeft gevraagd om een brief, omdat u schriftelijke vragen heeft gesteld volstaan wij met deze beantwoording. We sturen u de cijfers¹ hierbij toe.

Stadsdeel	<1 jaar	1–3 jaar	>3 jaar
Centrum	195	147	134
Noord	131	100	88
Oost	116	77	82
West	121	66	90
Zuid	73	77	73
Totaal	1570 adressen		

Update leegstandcijfers

Het getal van 3375 dat vorig jaar werd gerapporteerd, gaat over alle adressen, waarbij ook nieuwbouw, zorgwoningen e.d. (zie voetnoot) zijn meegeteld. Dit hebben we vervolgens nader gespecificeerd via het GBA.

Bij de vorige rapportage vanuit het GBA in 2025 zijn er ongeveer 1300 leegstaande adressen gemeten die in aanmerking komen voor een leegstandsaanpak. Als we die

¹ De adressen waarover we spreken zijn niet altijd woningen. Het gaat om alle adressen of panden waarop een woonfunctie staat geregistreerd, ook als er op dit moment iets anders in gevestigd is. Nieuwbouw, zorgwoningen en dergelijke zijn niet in deze cijfers opgenomen. Dat betekent dat het bijvoorbeeld kan gaan om:

- panden waar nu een bedrijf in zit, maar waar eerder een woonfunctie was;
- panden die formeel een woonfunctie hebben, maar feitelijk anders worden gebruikt;
- adressen met een gemengde functie (bijv. wonen + bedrijf).

lijst als uitgangspunt nemen en kijken naar de stand van zaken op dit moment, meten we nog leegstand op 1045 adressen, wat neerkomt op een daling van 23%.

Tijdens de meest recente meting op 31 januari 2026 stonden er 1570 adressen geregistreerd met een leegstand langer dan een half jaar. In de afgelopen zes maanden (na de vorige meting) zijn er namelijk ook nieuwe panden bijgekomen die inmiddels langer dan een half jaar leegstaan. Hierdoor komt het actuele totaal nu uit op 1570 leegstandadressen. Zie bovenstaande tabel voor de verdeling naar stadsdeel en leegstandsduur.

Flyeractie in 2025

Door de gegevens uit de BAG (basisregistratie adressen en gebouwen) en de BRP (basisregistratie personen) te vergelijken krijgen we een beeld van leegstand in woningen. Om te achterhalen of de adressen ook feitelijk leegstaan, is er een flyeractie geweest.

Tot nu toe hebben we 1115 flyers verstuurd. Van de adressen die een flyer hebben ontvangen, zijn 405 adressen inmiddels bewoond. Dit betekent dat 36,3% van deze adressen weer bewoond is.

Vervolg aanpak leegstand

Sinds begin dit jaar hebben we onze werkwijze aangepast. Waar voorheen de nadruk vooral lag op informatie via de flyeractie en het watergebruik, werken we nu ook samen met woningcorporaties, zorginstellingen en de hogescholen. Door deze extra samenwerking krijgen we beter zicht op adressen die op papier leeg lijken te staan, maar waar bijvoorbeeld ouderen wonen die ingeschreven staan op een ander adres met een briefadres. Deze informatie helpt om onderscheid te maken tussen echte leegstand en situaties die administratief zo lijken. Daarnaast zijn de woningcorporaties op dit moment veel aan het (ver)bouwen. Door leegstandsadressen met hen te delen, komen ook wisselwoningen beter in beeld. Net als woningen die tijdelijk leegstaan in verband met verduurzaming en renovaties. Dit maakt het mogelijk om deze adressen niet onnodig mee te nemen in de leegstandscijfers en huisbezoeken.

2. De gemeente Tilburg is al sinds 1 juli 2025 voortvarend aan de slag gegaan met een lokale leegstandsverordening. Kan het College hun ervaringen ophalen en delen met de Raad en welke lessen worden hier uit getrokken?

Tilburg heeft een leegstandverordening vastgesteld die vanaf 1 juli 2025 in is gegaan. Doel: langdurige leegstand en verloedering voorkomen. Belangrijke ervaringen en kenmerken:

- Eigenaars zijn verplicht leegstand langer dan 6 maanden te melden.
- De gemeente kan boetes opleggen aan eigenaren die niet melden: €4.500 voor particuliere eigenaren, €9.000 voor professionele partijen
- Er worden leegstandsgesprekken gevoerd om panden weer in gebruik te krijgen.
- Tilburg merkt dat dit leidt tot meer inzicht: een deel van de eigenaren bleek panden als atelier/opslag te gebruiken.

De gemeente voert sinds juli 2024 actief gesprekken met eigenaren van mogelijke leegstaande woningen.

Concrete resultaten:

- 280 eigenaren bezocht, waarvan circa de helft daadwerkelijk een leegstaand pand had.
- Enkele eigenaren zetten hun pand direct te koop na het contact.
- Op papier leken er 1.000+ panden leeg te staan, maar uiteindelijk bleken er rond de 500 echt leeg.

In 2025 heeft Tilburg aangekondigd dat het college onderzoekt hoe een leegstandsheffing kan worden ingevoerd vanaf 2026. Dit sluit aan bij het landelijke amendement dat gemeenten de bevoegdheid geeft zo'n heffing te gebruiken. Het doel: eigenaren van langdurig leegstaande panden een financiële prikkel geven.

Samengevat heeft Tilburg al diverse ervaringen:

- Actieve meldplicht en handhaving leveren inzicht op en stimuleren eigenaren om panden te activeren.
- Transformatie van leegstaande kantoren wordt actief onderzocht en toegepast.
- Leegstandsheffing staat op de agenda voor 2026.
- Subsidies en gesprekken werken soms sneller dan boetes.
- Het oplossen van leegstand is een traag proces, maar de eerste resultaten zijn zichtbaar.

Ter toelichting: een leegstandsverordening en een leegstandsheffing zijn twee verschillende instrumenten. Een leegstandsheffing is geen onderdeel van de leegstandswet, maar wordt via een gemeentelijke belastingverordening geheven.

Wij nemen de ervaringen van Tilburg mee richting een besluit door de nieuwe coalitie over een eventuele leegstandsverordening en/of een leegstandsheffing, zie verder vraag 3.

3. Is het College voornemens een besluit over leegstandsheffingen voor te leggen aan de Raad zoals mogelijk gemaakt door de nieuwe minister van Volkshuisvesting?
Wij vinden het een onderwerp waarover de nieuwe coalitie een besluit moet nemen. Hiertoe is bijgevoegde memo opgesteld.
4. Hoe staat het College tegenover plannen om langdurig leegstaande kantoorruimte om te turnen voor betaalbare huisvesting?
Dit hangt van de situatie af.
Een gezonde balans tussen wonen en werken is essentieel voor een levendig en aantrekkelijk Enschede. Behalve voldoende woningen hebben we economische functies ook hard nodig in een groeiende stad. Om deze reden is het belangrijk om leegstaande kantoorpanden niet te snel af te schrijven in de stad. Desondanks bekijken we zorgvuldig op casusniveau of transformatie wenselijk en mogelijk is. De afweging is afhankelijk van de locatie, de courantheid van het kantoor en de geschiktheid voor de groeiende branches aan de ene kant en de aansluiting van het wooninitiatief op doelgroepen, kwaliteit en segment aan de andere kant.

5. Beschikt het College over gegevens over stroomverbruik via de net beheerders om leegstand makkelijker op te sporen?

Wij hebben geen inzicht in leegstand en energieverbruik. De energievoorziening loopt via de energiemaatschappijen en die geven geen gegevens, maar mogen dat om privacyredenen ook niet.

Enschede, 7 april 2026

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de Secretaris, de Burgemeester,

M.W. de Graaf

R.W. Bleker

Bijlage: Notitie Leegstandsverordening